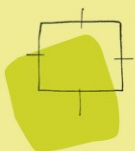


Bestemmingsplan Appartementen
Westerduinweg 5 te Sint Maartenszee

V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Appartementen
Westerduinweg 5 te Sint Maartenszee**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

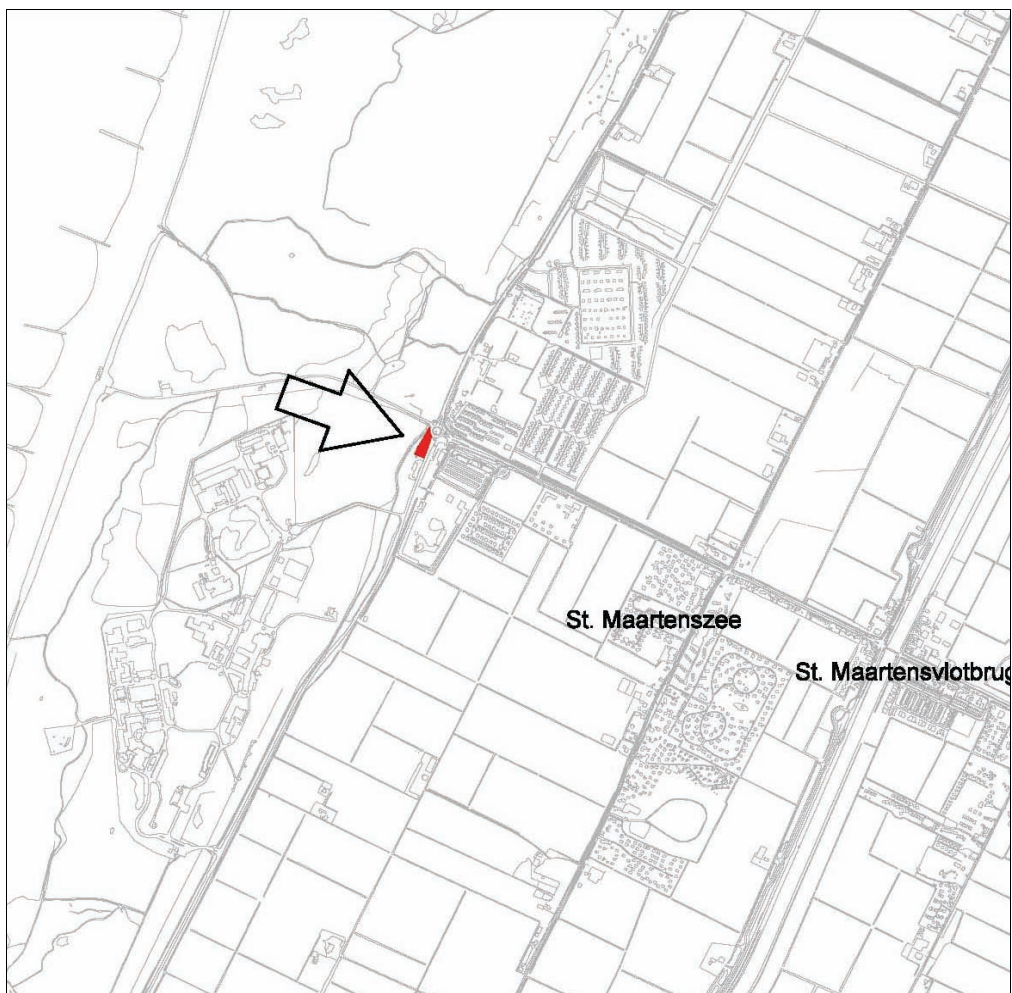
25 september 2012

Projectnummer 300.19.11.02.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	11
3.2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Toekomstvisie 2005-2015	13
3.3.2	Beleidsnotitie "permanente bewoning recreatieverblijven"	14
3.3.3	Welstandsnota 2008	14
3.3.4	Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007	15
3.3.5	Nota Veelkleurig Landschap	15
3.3.6	Intentieverklaring "Duurzaam Bouwen"	17
3.3.7	Beleidsnota verblijfsrecreatie	18
3.3.8	Handhaving	19
4	Milieuaspecten	21
4.1	Hinder van bedrijven	21
4.2	Archeologie	22
4.3	Bodem	23
4.4	Ecologie	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Geluidhinder	32
4.7	Luchtkwaliteit	32
4.8	Water	34
5	Juridische toelichting	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Juridische vormgeving	37
5.3	Bestemmingen	38
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Inleiding



Op de locatie Westerduinweg 5, dat is gelegen op de kruising van de Westerduinweg, de Zeeweg en de Burgemeester Breebaartweg, bevindt zich een café/hotel/restaurant dat niet langer in gebruik is. De Goudvis Recreatie BV is voornemens om op deze locatie een nieuwe functie te realiseren. Het plan bestaat uit de bouw van een complex met 19 appartementen voor recreatief gebruik. Hiervoor zal het bestaande gebouw afgebroken worden en een nieuw complex gebouwd worden.

AANLEIDING



Figuur 1. Ligging plangebied

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 1989", dat is vastgesteld op 21 december 1989 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 14 augustus 1990. De projectlocatie is bestemd voor "Horeca". Hierin is vastgelegd dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 65% van het bebouwingsvlak van 15,5 m bij 45 m. Van het bebouwingsvlak mag derhalve 453 m² bebouwd worden. Daarnaast geldt een maximale goothoogte van 6 m (exclusief de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10%). De omvang van het huidige gebouw is echter groter (circa 577 m²) en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Toch is tot 543 m² van deze bouwoppervlakte vergund. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit gerepareerd tot de vergunde situatie.

VIGEREND PLAN

Daarnaast is het gebruik in de vorm van recreatieappartementen zoals het voorliggende plan beoogt, niet te scharen onder de functie "horeca" en past de

gothoogte van 6,5 m niet bij recht binnen de voorschriften van het vigerende plan. Om het appartementencomplex desondanks te kunnen realiseren, is voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Het nu voorliggende bestemmingsplan geeft inhoud aan de afspraken die door gemeente en initiatiefnemers zijn gemaakt dat op grond van het in de welstandscommissie akkoord bevonden bouwplan ingezet wordt op een nieuwe regeling voor het bouwwerk met een maximale grondoppervlakte van 543 m².

LEESWIJZER

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1989. De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk over de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bespreekt de relevante beleidskaders op met name provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende planologische en milieuaspecten die een beperking zouden kunnen opleveren voor de realisatie van het plan op de betreffende locatie. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische regeling van het plan en het zesde en laatste hoofdstuk omvat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Hier worden ook de binnengekomen overlegreacties behandeld.

Huidige en toekomstige situatie

Op het perceel van de Westerduinweg bevindt zich een leegstaand café/restaurant/hotel. Het gebouw staat al een aantal jaren leeg en verkeert niet meer in goede staat. De huidige oppervlakte van de bebouwing bedraagt 577 m². Daarvan is ca. 34 m² zonder vergunning gerealiseerd. Het hotel omvat 10 hotelkamers en op het terrein zijn daarnaast 32 parkeerplaatsen aanwezig. Naast de functie "hotel" had het gebouw in het verleden ook de functie "café/restaurant".

HUIDIGE SITUATIE

Op deze locatie zal een nieuw appartementencomplex gerealiseerd worden, dat bestaat uit een gebouw met tweebouwlagen met daarbovenop een kap. Het gebouw heeft drie hoofdmassa's met elk een kap. Aan de uiteinden van het gebouw bevinden zich twee gelijkvormige zijbeuken. Op elke bouwlaag bevinden zich appartementen; acht op de begane grond en acht op de eerste verdieping. Ook elk van de drie kappen herbergt nog één appartement. Het plan omvat totaal de realisatie van 19 appartementen in het complex.

TOEKOMSTIGE SITUATIE



Figuur 2. Gevel appartementencomplex aan de zijde van de Westerduinweg

In figuur 2 is een afbeelding van het plan weergegeven. De oppervlakte van het gebouw bedraagt circa 540 m² en de maximale hoogte is 13,2 m. Het plan voorziet in 39 parkeerplaatsen en in de kelder bevindt zich een fietsenstalling. Om dit te kunnen realiseren wordt de bestaande bebouwing geheel afgebroken en wordt vervangende nieuwbouw geplaatst.

3.1

Rijksbeleid

Het kabinet heeft in de "Nota Ruimte" haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland uiteengezet. In de nota is het ruimtelijk beleid van het rijk voor de periode tot 2020 opgenomen. De nota is op 23 april 2004 door het kabinet vastgesteld. De nota biedt ruimte voor ontwikkeling. Het uitgangspunt hierbij is "decentraal wat kan, centraal wat moet". De nadruk ligt daarbij op het bevorderen van wenselijke ontwikkelingen. Provincies en gemeenten kunnen daarmee hun verantwoordelijkheden op verschillende wijze invullen.

Dit beleid, alsook het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals in het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord". Dit in overweging nemende wordt het niet noodzakelijk geacht hier een verdere uiteenzetting van het rijksbeleid op te nemen.

3.2

Provinciaal beleid

Het Rijksbeleid heeft doorwerking gevonden in het provinciale beleid in het streekplan "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord". De Wro kent geen streekplannen meer, wel wordt er in de wet gesproken over structuurvisies.

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 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. In figuur 3 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

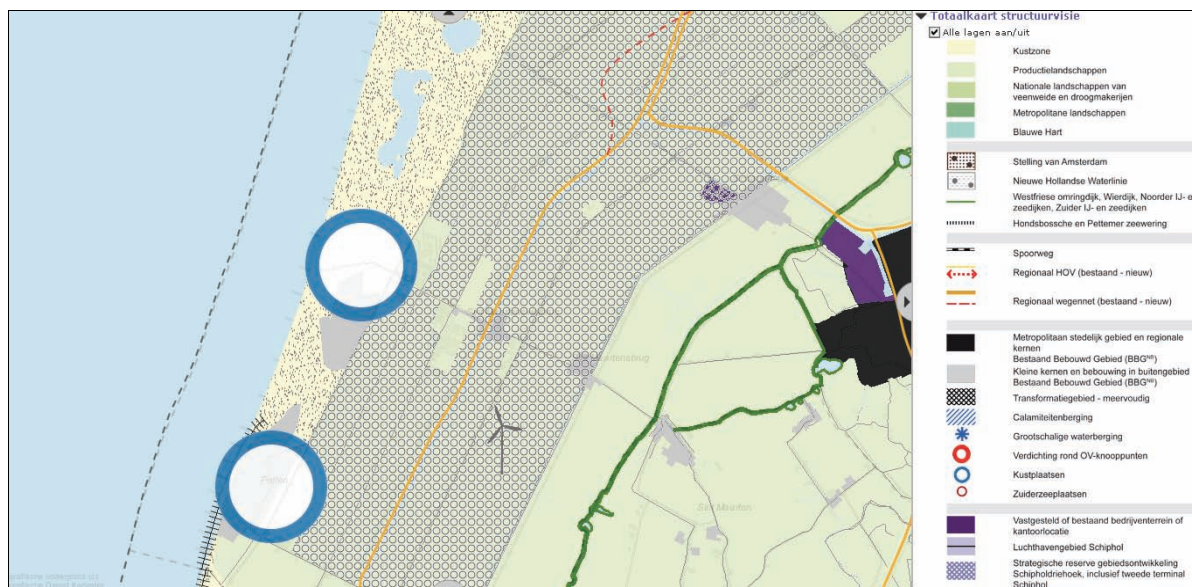
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	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	

Figuur 3. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke 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 waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. De veenweiden, de droogmakerijen, de West-Friese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en het Blauwe Hart (Markermeer-IJmeer) zijn geliefd en uniek. Ze maken Noord-Holland tot een prettige provincie om te wonen, te werken en te recreëren. De landschappen zijn van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Noord-Holland als vestigingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers.

De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen.



Figuur 4. Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040. Het plangebied ligt in de bovenste cirkel 'kustplaats'

Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan is sprake van transformatie van bestaand bebouwd gebied waarbij een gedateerd horecapand wordt vervangen door nieuw-bouw voor recreatieappartementen.

Verder stelt de structuurvisie: 'de kustplaatsen zijn, na Amsterdam, de belangrijkste toeristische trekpleister van Noord-Holland. De concurrentiepositie van de kustplaatsen staat onder druk, omdat ze qua accommodaties, voorzieningen en uitstraling niet altijd de kwaliteit bieden die tegenwoordig wordt gevraagd. De Provincie Noord-Holland wil dat de kustplaatsen (zie figuur 4) ook in de toekomst met andere toeristengebieden kunnen concurreren en richt zich op het stimuleren van de verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit en de versterking van de identiteit van de badplaatsen'. Met het voorliggende plan wordt een verouderde locatie heringericht, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de provinciale structuurvisie.

3.2.1

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, 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.



Figuur 5. Uitsnede Provinciale ruimtelijke verordening. Het bestaande gebouw is daarop aangegeven als bestaand bebouwd gebied

Het provinciaal beleid is er opgericht om geen nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bebouwing in het buitengebied toe te staan (zie figuur 5). Indien dit wel gewenst is, zal hiervoor een provinciale ontheffing nodig zijn.

Het voorliggende plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen of een uitbreiding van bebouwd gebied maar vervangt een bestaand gebouw. Het valt onder het door de provincie aangegeven "bestaand bebouwd gebied".

Het plangebied valt binnen gebieden met aardkundige monumenten. Dergelijke gebieden zijn planologisch beschermd via de provinciale milieuverordening (PMV). In de PMV geldt voor bebouwde percelen een vrijstelling voor het uitvoeren van activiteiten. Aangezien het onderhavige plan is gericht op de vervanging van een bestaand gebouw op een bestaand bebouwd perceel, wordt het plan op dit punt uitvoerbaar geacht.

Resumerend kan worden gesteld dat het voorliggende plan niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

3.2.2

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Met de nieuwe structuurvisie hebben Provinciale Staten ook de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie" vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het landschapstype 'jong duinlandschap'. Dit gebiedstype ontstond vanaf de 7^e eeuw toen de bodem van de binnenduinrand intensief gebruikt werd door bewoners. In combinatie met droogte ontstonden de jonge duinen, een proces dat tot in de 17 eeuw doorging. In het jonge duingebied ontstonden vervolgens dorpen als Zandvoort en Bergen aan Zee.

Het landschapstype bestaat uit matig en zeer open gebied. De overgangen tussen de duinen en de strandvlakte en tussen de duinen en het open polderland en de daarmee gepaard gaande contrasten zijn belangrijk voor de identiteit van het gebied. Het gebied heeft een dynamisch karakter door de invloed van de wind en de zee. In het gebied is een zeer grote diversiteit aan reliëf, grondwater (-standen en -kwaliteit) en bodems en de daarmee samenhangende vegetatietypen.

Doordat het voorliggende plan nieuwbouw betreft op een bestaande bebouwde locatie, worden de kernkwaliteiten van het jonge duinlandschap niet aangetast. Daarmee voldoet het plan aan de leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Toekomstvisie 2005-2015

Op 28 september 2004 is door de gemeenteraad de "Toekomstvisie 2005-2015" vastgesteld. De toekomstvisie is opgesteld om in de ontwikkelingen, uiteenlopend van veranderend beleid van het Rijk en de provincie tot een veranderende samenstelling van de inwoners van de dorpen in de gemeente, samenhang te brengen. In de toekomstvisie zet de gemeente haar visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de gemeente in de periode van 2005 tot 2015 uiteen. In de visie wordt ingegaan op een groot aantal thema's. Voor het voorliggende plan is met name de visie op toerisme en recreatie van belang.

Zijpe heeft een groot aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals campings, zomerhuisjesparken, hotels, enzovoort. Ook voor dagrecreatie zijn er volop mogelijkheden door de aanwezigheid van de zee, het strand en de duinen. Wel wordt gesignaleerd dat verblijfsrecreatieve voorzieningen in de gemeente dreigen te verouderen waardoor zij minder goed aan de vraag naar een hoogwaardig voorzieningenniveau kunnen voldoen. Hierin dient een kwaliteits-slag te worden gemaakt.

Voor de gemeente liggen de grootste mogelijkheden voor een toename van de werkgelegenheid in de bedrijfstak van de recreatie en het toerisme. De gemeente vindt het belangrijk om naast de stimulering van de werkgelegenheid wel voldoende de waarden rust, ruimte en natuur te behouden.

Om deze mogelijkheden te benutten is het maken van keuzen noodzakelijk en zullen er verschillende ontwikkelingen plaats moeten vinden. Dit is ook vooral een verantwoordelijkheid van de markt. De verantwoordelijkheid van de gemeente beperkt zich vooral tot het scheppen van voldoende mogelijkheden. Dit betreffen onder andere het bieden van (beperkte) mogelijkheden voor de uitbreiding van de voorzieningen, het opheffen van onnodige beperkingen. Ook kan de gemeente in haar beleid bepalingen opnemen om het aanbod van voorzieningen aan een bepaalde standaard te laten voldoen.

3.3.2

Beleidsnotitie "permanente bewoning recreatieverblijven"

De gemeente heeft haar beleid met betrekking tot het wonen in recreatiewoningen in de "Beleidsnotitie "permanente bewoning recreatieverblijven" opgenomen. Deze beleidsnotitie is op 14 december 2004 door de gemeenteraad vastgesteld.

Uit het bureauonderzoek dat voor de beleidsnotitie is uitgevoerd blijkt dat in ongeveer 5% van de recreatiewoningen permanent wordt gewoond. In het beleid is bepaald dat:

- wanneer mogelijk - onder voorwaarden - legalisatie van het wonen in recreatiewoningen zal plaatsvinden door middel van een bestemmingswijziging;
- het wonen in recreatiewoningen in nieuwe situaties niet toegestaan wordt.

3.3.3

Welstandsnota 2008

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

In de welstandsnota worden gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. Deze welstandscriteria zijn gericht op 'hoe een bouwwerk zich moet gedragen' in een bepaald (welstands)gebied. De bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt voor een eigentijdse vormgeving. In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Voor het plangebied is welstandsgebied 1 "Buitengebied strand en duinen" van toepassing.

Het betreft een gebied dat maatschappelijke waarde heeft vanwege de natuurwaarden, recreatiewaarde en de functie voor de kustverdediging. Van bebouwing in het gebied is slechts sprake op enkele locaties, zoals het tankstation bij Sint Maartenszee en de Rijkswaterstaatlocaties. Daarnaast is er ruimte

geboden voor de bijzondere functies op het onderzoeks- en bedrijventerrein bij Petten. Het beleid is gericht op het beheer van het duingebied waarbij op slechts enkele locaties bouw mogelijkheden zijn. Voor het gehele gebied geldt een regulier welstandsregime. De welstandscriteria blijven beperkt tot criteria gericht op een goede inpassing in het duinlandschap en criteria voor bijzondere situaties.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is een bouwplan uitgewerkt en reeds voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft op 25 maart 2009 positief gereageerd op het bouwplan.

3 . 3 . 4

Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007

Op 29 mei 2007 heeft de gemeenteraad de "Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007" vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar archeologiebeleid uiteen. De nota is opgesteld naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988. In de nota zijn beleidsregels opgenomen om bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologische waarden wanneer mogelijk te behouden.

Het archeologisch beleid van de gemeente is gericht op het behouden van archeologische waarden. Hiervoor zijn bestemmingsplannen van belang. In bestemmingsplannen moeten (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied uitdrukkelijk overwogen worden. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet daarom onderzoek naar (mogelijke) archeologische (en cultuurhistorische) waarden in het plangebied worden uitgevoerd.

In relatie tot dit onderdeel volgt in paragraaf 4.2 een nadere afweging.

3 . 3 . 5

Nota Veelkleurig Landschap

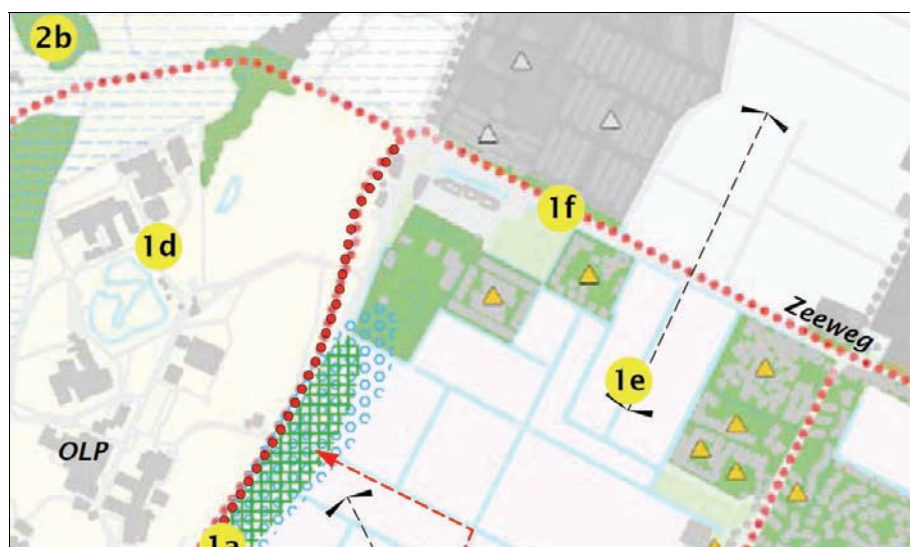
Het landschap van Zijpe heeft diverse functies, die beschouwd kunnen worden als verschillende lagen in het landschap. Er is hierin een scheiding te maken tussen belevingsfuncties en gebruiksfuncties. Het landschap van Zijpe heeft een functie voor de natuur, maar daarnaast een belangrijke belevingswaarde voor de mens.

De Nota Veelkleurig Landschap is opgesteld met de bedoeling deze verschillende functies voor het landschap van Zijpe te waarborgen. De aandacht voor het landschap in Zijpe valt samen met een sterk opkomend besef in heel Nederland en in de politiek dat we niet alleen de natuur moeten koesteren, maar ook de rest van ons (veelal agrarische) cultuurlandschap.

Om dit te bereiken worden een aantal leidende uitgangspunten gehanteerd:

- Een aantrekkelijke omgeving in het buitengebied en de dorpen.
- Een aantrekkelijke woonomgeving bestaande uit een (landschappelijke) omgeving waarin natuurwaarden gekoesterd en gewaarborgd worden en waar genoeg recreatie- en belevingsruimte mogelijk is.
- Het streven naar een duurzame ontwikkeling van de gemeente.
- Om deze aantrekkelijke omgeving en duurzame gemeente te bereiken is het nodig dat burgers en het bedrijfsleven zich hiervoor als gebruikers mede verantwoordelijk/betrokken voelen.
- Een gelijkwaardige afweging van belangen. De gemeente is bij uitstek de partij die deze belangen gelijkwaardig tegen elkaar kan en moet afwegen. Dit betekent dus een actieve houding.
- De gemeente dient duidelijk te maken dat zij staat voor haar burgers en het bedrijfsleven.

Het plangebied ligt aan de noordelijke rand van het gebied dat in het rapport is aangeduid als "omgeving Petten" (zie figuur 6). Aan de noordzijde grenst het aan het gebied dat is aangeduid als "Polder NS" (zie figuur 7).



Figuur 6. Uitsnede streefbeeldenkaart 'omgeving Petten'



Figuur 7. Uitsnede streefbeeldkaart Polder NS

Aan de westzijde van het plangebied is een "recreatieve route" gelegen. Hierachter ligt het duingebied, met vele specifieke waarden op het gebied van Flora en Fauna, landschap en cultuurhistorie.

Aan de oostzijde van het plangebied liggen terreinen met een recreatieve functie; camping, vakantiehuisjes en open terrein (grasland).

Het nabij gelegen Sint Maartenszee is (in de recreatienota van de gemeente) aangewezen als kerngebied voor recreatieontwikkeling. De ontwikkeling van de recreatieappartementen sluit daar goed bij aan. Het gebied kent verder een combinatie van ruimteclaims; naast de grote invloed van de bollenteelt speelt ook de recreatie en de natuurontwikkeling hier een belangrijke rol. De nota biedt deze verschillende functies de ruimte voor ontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

De doelstellingen die in de nota Veelkleurig Landschap zijn benoemd, worden niet gehinderd door de beoogde ontwikkeling. Met de herinrichting van een bestaand bebouwd perceel wordt de recreatieve functie van het gebied versterkt, zonder dat dit ten koste gaat van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, ten koste van natuur of landbouw.

3.3.6

Intentieverklaring "Duurzaam Bouwen"

Namens de deelnemende gemeenten heeft de regio Kop van Noord-Holland op 28 november 1996 de "Intentieverklaring Duurzaam Bouwen" ondertekend. Hierin merken de gemeenten op te streven naar duurzaam bouwen. Wat betreft afval, bodem en water, energie en verkeer zijn doelstellingen geformuleerd. Met de intentieverklaring wordt aangesloten op het "Nationaal Pakket Woningbouw Duurzaam Bouwen". Alle vaste maatregelen uit het nationaal pakket worden in Zijpe standaard toegepast. Ook wordt per situatie een optimale samenstelling van aanvullende maatregelen bepaald om het beste aan de doel-

stellingen te kunnen voldoen. Verder wordt aangesloten bij het "Energieplan Zijpe".

Op basis van de subsidieregeling "Bestuursakkoord nieuwe stijl" (BANS) is door de gemeente Zijpe een "Energieplan" vastgesteld. Hierin is het energiebeleid van de gemeente tot 2008 opgenomen. In 2009 wordt door de gemeente een klimaatvisie voor de gemeente opgesteld. Vooruitlopend hierop wordt het instrument Gemeentelijke Praktijkrichtlijn toegepast om de duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. Ook worden de wettelijke en landelijke normen toegepast.

3 . 3 . 7

Beleidsnota verblijfsrecreatie

Door de gemeenteraad is de "Beleidsnota verblijfsrecreatie" vastgesteld. In deze beleidsnota heeft de gemeente haar beleid ten aanzien van voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie uiteengezet.

De beleidsnota merkt op dat het verblijfsrecreatieve aanbod in Sint Maartenszee groot is, maar dat veroudering ervan een probleem is. Zijpe onderscheidt zich weinig van de buurgemeenten of andere kustgemeenten in Nederland. Kwaliteitsverbetering en innovatie moeten Zijpe beter op de kaart zetten.

Doelen:

- kwaliteitsverbetering en modernisering van het aanbod;
- ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven t.b.v. kwaliteitsverbetering;
- ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en bedrijven, voor zover dit leidt tot meer differentiatie in het aanbod;
- seizoensverlenging en minder leegstand;
- betere profilering van Zijpe;
- samenwerking bevorderen op gebied van promotie en imago.

In de beleidsnota is een toetsingskader opgenomen. Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen moeten passen binnen dit toetsingskader. Daarbij zijn primaire en secundaire criteria onderscheiden. Alle ontwikkelingen moeten voldoen aan de primaire criteria. De secundaire criteria zijn aanvullend.

Centraal in de beoordeling staan de aspecten locatie, kwaliteitsverbetering, differentiatie van het aanbod en seizoensverlenging. Aan deze voorwaarden moet elke aanvraag voldoen.

Daarnaast geldt dat een duurzame bedrijfsmatige exploitatie kan worden geboden en dat de ontwikkeling een toegevoegde waarde heeft voor de verblijfsrecreatie.

Het voorliggende plan is op grond van de criteria uit de beleidsnota Verblijfsrecreatie beoordeeld en past binnen de daarin gestelde toetsingskaders. Deze ontwikkeling draagt bij tot kwaliteitsverbetering voor de recreatie- en toeristenmarkt.

3 . 3 . 8

H a n d h a v i n g

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat het bestemmingsplan wordt nageleefd, overtredingen snel worden gesignaleerd en dat tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden. Een belangrijke voorwaarde voor een adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren regels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Dit bestemmingsplan voorziet in zo'n actuele regeling.

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

4

4.1

Hinder van bedrijven

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 zo veel 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 dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In voorliggend plan is geen sprake van de realisatie van een gevoelige functie. In tegenstelling tot woonbebouwing, geldt voor recreatieappartementen dat dit geen gevoelige functie is. De realisatie van de appartementen zorgt daarom niet voor een beperking van de mogelijkheden van de bedrijven en functies in de omgeving. Overigens liggen deze functies, een restaurant, een park met recreatiewoningen en een kinderattractiepark, op voldoende afstand wanneer de richtafstanden van "bedrijven en milieuzonering" worden bekeken. Op de aanwezigheid van het nabijgelegen LPG-station wordt vanuit het oogpunt van externe veiligheid nader ingegaan in paragraaf 4.5.

Het plangebied ligt circa 200 meter van schietplateau 4 van de schietbaan Petten KL en op een iets grotere afstand van schietterrein Petten KM. Op de locatie waar de realisatie van het appartementencomplex voorzien is, bevindt zich een zgn. emissiepunt waarbij in het verleden 50,4 dB(A) is gemeten als gevolg van detonaties bij het schieten vanaf Petten KM. De geluidsbelasting van Petten KL bedraagt 50,1 dB(A). Beide inrichtingen beschikken over milieuvergunningen incl. de hierbij behorende geluidsruimte.

Hoewel recreatiewoningen geen geluidsgevoelige bestemmingen op grond van de Wet geluidhinder zijn, ligt de planlocatie mede in de invloedssfeer van beide schietterreinen van Defensie als gevolg waarvan (geluid)hinder mogelijk is

Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid levert het plan geen extra beperkingen op voor de bedrijvigheid in de omgeving en ook vormen de aanwezige functies in het gebied geen beperking voor de realisatie van het complex met recreatieappartementen. Wat betreft het aspect hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland is geraadpleegd om te kijken of er belangrijke archeologische of historisch-geografische waarden voorkomen of verwacht worden ter plaatse van het plangebied. De Westerduinweg staat aangemerkt als een weg die deel uitmaakt van het historische wegenpatroon. De voorgenomen realisatie van een appartementengebouw heeft hier echter geen invloed op.



Figuur 8. Fragment van de Kaart archeologiegebieden
(Bron: Gemeente Zijpe)

Naast de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie heeft ook de gemeente Zijpe een archeologische beleidskaart. In figuur 8 is hier een fragment van opgenomen. Het plangebied is weergegeven in lichtblauw. Voor dergelijke gebieden geldt een regime dat er aandacht moet worden besteed aan de archeologische belangen wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden met een omvang van meer dan 10.000 m² en een diepte van 50 cm. Daarvan is hier geen sprake. Aan de rand van het plangebied ligt een gebied dat met rood is aangegeven. Hiervoor geldt dat bij elke vorm van bodemberoering aandacht aan archeologie besteed moet worden. Dit gebied ligt aan de rand van het plangebied op een locatie waar reeds verharding is aangelegd en buiten de zone waar de bouwwerkzaamheden op het perceel zullen plaatsvinden. Het is niet nodig een archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel is dit deel van het plangebied aangeduid als archeologisch waardevol. Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Bodem

In het kader van het landelijke project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de

provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.



Figuur 9. Fragment bodemkaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Om na te gaan of de locatie van het plangebied verdacht is voor bodemverontreiniging is de bodemkaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd (zie figuur 9). In het plangebied is geen bodemonderzoek verricht. De locatie staat niet aangemerkt als een verdachte locatie met het oog op bodemverontreiniging.

In het kader van het bestemmingsplan is nader onderzoek niet nodig. Mocht als gevolg van sloopwerkzaamheden zich onverhoopt bodemverontreinigingen voor

doen, dan zal als nog tot nadere maatregelen overgegaan moeten worden. Wat betreft het aspect bodemverontreiniging mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4 . 4

E c o l o g i e

Om na te gaan of het voorgenomen plan tot een negatieve invloed op natuurwaarden of natuurgebieden in de omgeving van het plangebied leidt, heeft BügelHajema Adviseurs een natuurwaardenonderzoek verricht. Over de uitkomsten van dit onderzoek is gerapporteerd in "Advies Natuurwaarden Westerduin-weg 5 te Sint Maartenszee" (20 juli 2010). In het onderstaande zijn de conclusies opgenomen ten aanzien van gebiedsbescherming en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Aangezien herbouw niet leidt tot een wezenlijk ander gebruik van de locatie, heeft de provincie Noord-Holland per brief van 28 september 2006 (zie bijlage 1) reeds aangegeven geen negatieve effecten op het aangrenzende Natura 2000-gebied Zwanenwater en Pettemerduinen te verwachten, zodat voor deze activiteit geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is. De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004). Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, om deze visie te bevestigen.

Soortbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- Nadere inventarisatie;
- Niet bedreigde waarden;
- Bescherming vogels;
- Vrijgestelde soorten;
- Ontheffingen.

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

NIET BEDREIGDE WAARDEN

- Vaatplanten;
- Vleermuizen
- Amfibieën;
- Reptielen;
- Vissen;
- Dagvlinders;
- Libellen;
- Overige ongewervelde soorten.

BESCHERMING VOGELS

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Mogelijk broeden er enkele vrij algemeen voorkomende soorten in en rond het plangebied.

Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt. 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. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

VRIJGESTELDE SOORTEN

Aan de randen van het plangebied komen mogelijk enkele beschermde soorten voor in de groep zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor versterking van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

Tabel 1. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>

ONTHEFFINGEN

Uit het onderzoek naar de effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

4.5

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 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.

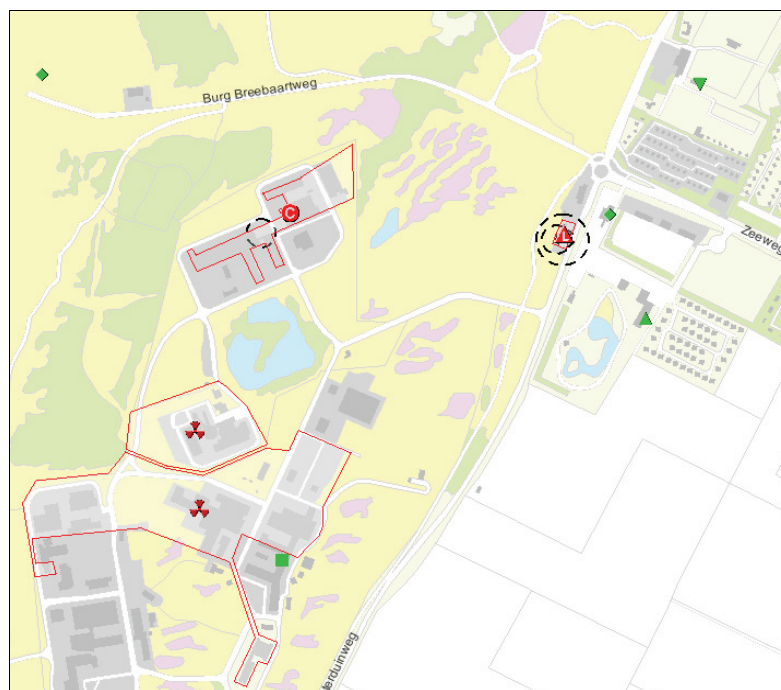
Het plaatsgebonden en groepsrisico zullen worden verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Inmiddels is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vastgesteld. In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico. Voor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

In de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 1996 is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid uitgewerkt en verduidelijkt. 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.

De gemeente Zijpe beschikt over een Beleidsvisie externe veiligheid Gemeenten Anna Paulowna, Schagen en Zijpe, Termijn 2008-2011. In deze visie is een beeld geschetst hoe de gemeente Zijpe wil omgaan met externe veiligheid. Met dit document is het beleid vastgelegd. Er zijn drie primaire doelen gesteld, namelijk:

- voldoen aan wettelijke bepalingen;
- de kans op incidenten beperken tot een algemeen aanvaard niveau;
- het ontstaan van nieuwe conflicterende situaties voorkomen.

BELEIDSVISIE EXTERNE
VEILIGHEID



Figuur 10. Uitsnede risicokaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Risicovolle inrichtingen

Op de provinciale risicokaart (zie figuur 10) zijn drie risicovolle inrichtingen weergegeven:

- Twee natuurwetenschappelijke onderzoekscentra.
- Een LPG-tankstation.

NATUURWETENSCHAPPE- LIJKE ONDERZOEKSCENTRA

Op een afstand van ongeveer 400 m van het plangebied ligt een centrum voor onderzoek. Voor dit centrum ligt de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour op een afstand van 25 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Op 600 m van het plangebied ligt de Nuclear Research and Consultancy Group, een centrum voor natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk. Het is mogelijk dat deze activiteit wel een invloedsgebied heeft buiten de eigen terreingrenzen. Dit centrum valt buiten het Bevi en daarom zijn er geen risicoafstanden bekend.

In het milieueffectrapport "Modificatie Hoge Flux reactor (HFR) te Petten" uit december 2003 wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In dit rapport is aangegeven dat het individuele risico (voorloper van het plaatsgebonden risico) ruim beneden de maximaal toelaatbare waarde (10^{-6}) ligt.

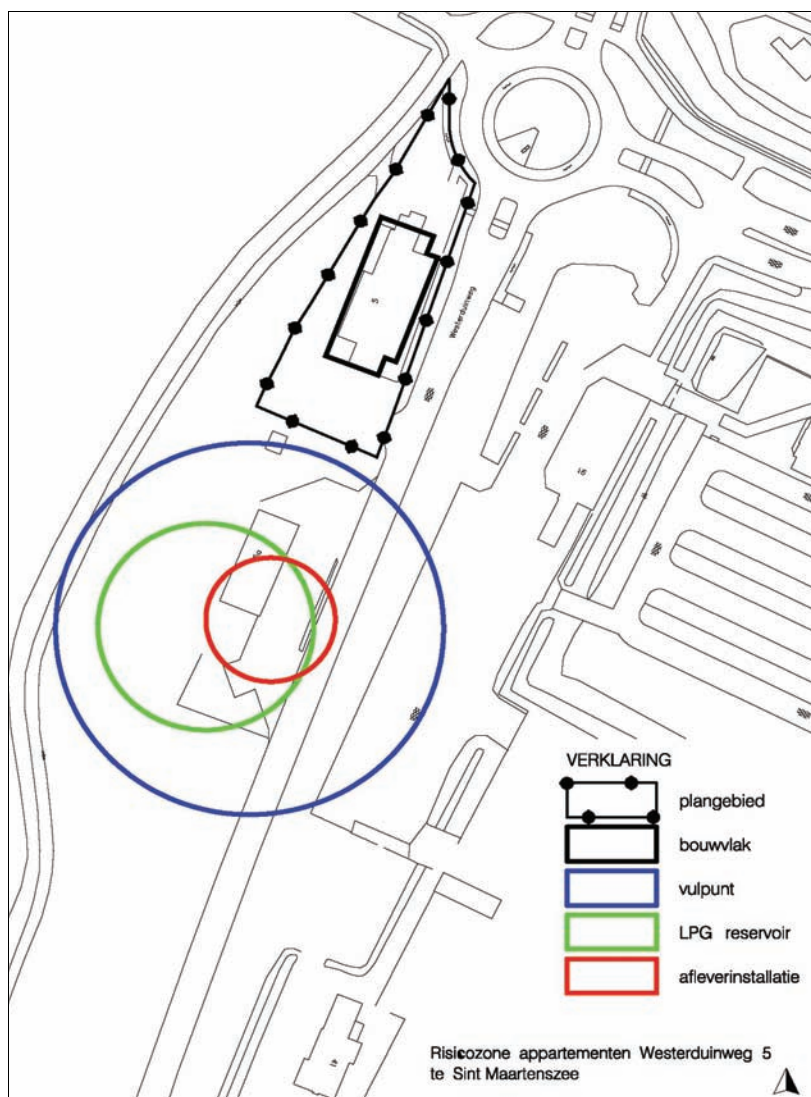
Over het groepsrisico wordt hier vermeld: "Uit berekeningen voor de bestaande installatie volgt dat de mogelijke actuele effecten zodanig gering zijn dat er geen sprake is van enig groepsrisico. Uit de berekening blijkt dat de acute effecten dankzij de voorgenomen maatregelen nog verder dalen, zowel ten aanzien van de kans als ook ten aanzien van de gevolgen".

Het "Rampbestrijdingsplan onderzoekslocatie Petten" uit 2007 beschrijft als maatgevend scenario een breuk van een koelwaterleiding van de HFR. In het geval van een dergelijke calamiteit bevindt een deel van het plangebied zich binnen de evacuatiezone. Aangezien dit het geval is, moeten aanwezigen in het appartementengebouw actief geïnformeerd worden over de maatregelen die moeten worden genomen in geval van calamiteiten. Voor het overige gelden de bepalingen uit het rampenbestrijdingsplan.

Aangezien de kans op een incident bij de Hoge Flux Reactor zeer klein is blijven de waarden voor het plaatsgebonden- en groepsrisico ook onder de normen van het Bevi (welke overigens niet van toepassing is op de inrichting).

Prevent Adviesgroep heeft een risicoanalyse gedaan naar het LPG-station dat aan de zuidzijde aan het plangebied grenst. In de rapportage "Risicoanalyse LPG-tankstation – tankstation Gulf Demarol, Westerduinweg 5a te Sint Maartenszee" wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

LPG-STATION



PLAATSGEBONDEN RISICO

De doorzet aan LPG is in de milieuvergunning gelimiteerd tot 500 m³ per jaar. Bij een doorzet tot 500 m³ per jaar is er op 1 januari 2010 geen sprake van een saneringssituatie, zowel voor de huidige situatie als voor de nieuwe situatie. De risicoafstanden van respectievelijk het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil bedragen respectievelijk 25, 25 en 15 m. Deze zones vallen buiten het plangebied. Binnen deze afstanden worden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten opgericht. Het plaatsgebonden risico leidt niet tot bezwaren voor de bouw van het appartementencomplex.

GROEPSRISICO

Het groepsrisico is berekend met Safeti^{NL} voor de huidige situatie en de volgens het bestemmingsplan mogelijke situatie (oude situatie). De situatie die in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, ging uit van vijftig bezoekers in het restaurant. Voor het appartementencomplex mag uitgegaan worden van een maximum aantal bezoekers van 45 personen (19 appartementen maal 2,4 bewoner). De situatie waarvan uitgegaan is voor de berekening is daarmee nog steeds vergelijkbaar met de nieuwe situatie. Het groepsrisico blijft, bij een gelimiteerde doorzet tot 500 m³ per jaar en na het treffen van de LPG-branchemaatregelen in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde (0.2 maal de oriëntatiewaarde). In de volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijke situatie (worst-case inschatting) kan het groepsrisico toenemen tot 0.4 maal de oriëntatiewaarde. Er is op 1 januari 2010 op grond van het Convenant LPG-autogas, geen sprake van een "restcategorie EV-knelpunt".

Verschillende scenario's voor een ongeval bij een LPG-station zijn mogelijk. Deze effecten treden echter vaak op met enige vertraging, waardoor de tijd is om het gebied te ontluchten. Het gebouw dient hiertoe voldoende nooduitgangen te hebben en er moet aandacht besteed worden aan de risicocommunicatie naar de gebruikers van het complex. Er zijn voldoende toegangswegen om ontvluchting mogelijk te maken bij een eventuele calamiteit.

Ten aanzien van rampenbestrijding dient in de directe omgeving van het tankstation primair bluswater aanwezig te zijn met voldoende capaciteit. Deze is aanwezig, op 20 m van het appartementengebouw is een ondergrondse brandkraan gelegen. Een toename van het groepsrisico wordt op deze locatie acceptabel geacht.

De bevolkingsdichtheid in het gebied blijft een aandachtspunt, aangezien de mogelijkheden binnen een bestemming recreatie en dagrecreatie voor aanzienlijke personendichtheden kunnen zorgen, afhankelijk van de activiteiten ter plaatse en de mogelijkheden voor evenementen waarbij veel personen aanwezig zijn. Het betreft hier echter met name de mogelijkheden bij het attractiepark De Goudvis. Het maximaal aanwezige aantal personen in het appartementencomplex wordt door de omvang van het gebouw beperkt.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

De provinciale wegen door de gemeente worden beschouwd als belangrijke transportaders waarover gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. Dat betekent dat aan weerszijden van deze provinciale wegen een veiligheidszone van 200 m vanaf de kant van de weg wordt aangehouden. Dit is het effectgebied vanaf de weg. Binnen deze zone verdient het de voorkeur geen nieuwbouw van kwetsbare objecten plaats te laten vinden.

TRANSPORT GEVAARLIJKE
STOFFEN

Voor de gemeente Zijpe is het nemen van beheersmaatregelen, om het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de eigen gemeentegrenzen in goede banen te leiden, gezien het bescheiden risicoprofiel van de gemeente, niet direct noodzakelijk. Het wettelijke kader, zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) biedt voldoende basis. Hierin staat dat transporteurs van gevaarlijke stoffen vanaf een rijksweg of aangewezen provinciale weg de kortste weg moeten nemen naar een bestemming binnen de bebouwde kom.

In 2005/2006 is door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in samenwerking met de gemeente en een extern adviesbureau een onderzoek gedaan naar de aspecten van externe veiligheid (plaatsgebonden risico) binnen de gemeente. De uitgevoerde risico-inventarisatie wijst uit dat er momenteel binnen de gemeente geen overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

De Westerduinweg is een provinciale weg en het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze weg. De bevoorrading van het LPG-station vindt plaats via de Zeeweg en de Westerduinweg. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft aangegeven dat de frequentie van deze transporten echter dusdanig laag is dat deze geen contour voor het plaatsgebonden risico zullen veroorzaken. Evenmin is hierbij sprake van een toename van het groepsrisico met betrekking tot het plangebied. Transport van gevaarlijke stoffen levert geen risico op voor het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied lopen geen gasleidingen die een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

BUISELEIDINGEN

In het kader van het bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en het Veiligheidsbureau Anna Paulowna, Schagen, Zijpe. De gegeven adviezen zijn als bijlage 2 opgenomen bij dit bestemmingsplan. De adviezen zijn inhoudelijk waar mogelijk in het bestemmingsplan verwerkt.

ADVIEZEN

Op basis van het voorgaande mag vanuit het oogpunt van externe veiligheid het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 – 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaaï is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L_{den} day-evening-night (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etm} etmaal (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn "A-gewogen": ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De Westerduinweg, waaraan de locatie voor de beoogde ontwikkeling is gelegen, heeft voor een deel een maximumsnelheid van 80 km/uur. Ter hoogte van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Voor deze weg geldt derhalve een zone in het kader van de Wet geluidhinder. De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van recreatieappartementen, betreft echter geen gevoelige functie. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die "niet in betekenende mate" (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als "niet in betekenende mate" wordt beschouwd.

Voor de gemeente Zijpe is een onderzoek naar de luchtkwaliteit (fijn stof en stikstofdioxide) uitgevoerd. Over de uitkomsten hiervan is gerapporteerd in "Onderzoek luchtkwaliteit, Gemeente Zijpe" (april 2009). In de rapportage is in beeld gebracht of er binnen de gemeentegrenzen knelpunten zijn ten aanzien van luchtkwaliteit. Het onderzoek beperkt zich tot de door het wegverkeer veroorzaakte invloed op de luchtkwaliteit. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er binnen de grenzen van de gemeente geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een complex met recreatiewoningen. In de CROW-publicatie "Verkeersgeneratie voorzieningen" staan kengetallen voor de aantallen gemotoriseerd verkeer die ontstaan door bepaalde voorzieningen. In de publicatie zijn geen aantallen opgenomen voor recreatieappartementen, maar wel wordt ingegaan op hotels en bungalowparken. Voor allebei geldt dat per 10 eenheden (hotelkamer of bungalow) 23,9 verkeersbewegingen ontstaan. Het plan maakt de bouw van 19 recreatieappartementen mogelijk. Wanneer ervan wordt uitgegaan dat de functie "recreatieappartement" vergelijkbaar is met een hotel of bungalowpark, mag verwacht worden dat de toename van verkeer ongeveer 455 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de lucht-

NIBM-TOOL

kwaliteit kan derhalve achterwege blijven en het plan voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4 . 8

W a t e r

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

In onder andere de Europese "Kaderrichtlijn water", het "Nationaal Waterplan" 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 onder andere 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) bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroegtijdig informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

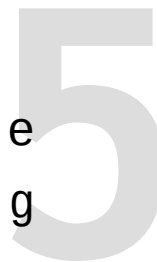
Om de realisatie van het appartementencomplex mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing op het terrein afgebroken en zal een nieuw complex gebouwd worden. Het terrein is in de huidige situatie volledig verhard. Van toename van verhard oppervlak is geen sprake en watercompensatie is derhalve niet nodig.

Ter plaatse is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het nieuw te realiseren gebouw zal van deze bestaande voorzieningen gebruik maken. Het is niet de verwachting dat het rioolstelsel op korte termijn zal worden vervangen. Wel zal in

overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier worden bekeken op welke wijze het hemelwater op het perceel kan worden afgekoppeld van het riool.

Gelet op het feit dat hier sprake is van de vervanging van een bestaand gebouw en de herinrichting van een bestaand verhard terrein wordt voor wat betreft de watertoets het plan uitvoerbaar geacht.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op de realisatie van een nieuw appartementencomplex. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze procedure wordt 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-, wijzigings- en ontheffingsregels.

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 Wro en het Bro heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit houdt onder andere in dat de strafbepaling en de algemene gebruiksbeperking niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen omdat deze onderdeel zijn geworden van de Wro.

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

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. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesp-

roken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze 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 verbeelding

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

Digitaal uitwisselbaar

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

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling NEN 3610;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de bijbehorende digitale kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen in het plan eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de digitale kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

Het bestemmingsplan is daarmee voorbereid op digitale raadpleegbaarheid.

5 . 3

B e s t e m m i n g e n

Onderliggend plan kent drie bestemmingen:

- De bestemming "Recreatie - Recreatieappartementen"; binnen deze bestemming mogen 19 recreatieappartementen voor bedrijfsmatige exploitatie worden gebouwd. De bouwmaten voor het complex staan op de plankaart weergegeven. De gebruikers van de appartementen dienen op het terrein van het appartementencomplex hun auto's te parkeren.
- De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1"; deze bestemming is opgenomen voor het deel van het plangebied dat als mogelijk archeologisch waardevol staat weergegeven op de beleidskaart Archeologie van

de gemeente. Voor dit deel van het plangebied gelden aanvullende eisen indien er gegraven of gebouwd wordt.

- De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 5"; betreft de overige gronden in het plangebied die niet binnen de bestemming "Waarde - Archeologie - 1" vallen. Het betreft gronden met een lichte verwachtingswaarde qua archeologie.

U i t v o e r b a a r h e i d



6 . 1

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen van De Goudvis Recreatie BV om op het perceel aan de Westerduinweg 5 te Sint Maartenszee een gebouw met recreatieappartementen te realiseren. De kosten voor de ontwikkeling van de recreatieappartementen alsook de kos-ten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmings-plan zullen door initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeen-te betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestem-mingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door De Goudvis Recreatie BV worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de ge-meente Zijpe en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende plan economisch uitvoer-baar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet nood-zakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestem-mingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belem-merd.

6 . 2

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de overlegpartners. Tevens is het plan met ingang van 11 november 2010 gedurende zes weken opengesteld voor in-spraak.

Er zijn zes overlegreacties ingediend, deze zijn onder bijlage 3 opgenomen bij de toelichting. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

OVERLEGREACTIES

Van onderstaande instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland.
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN).
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).
4. Cultureel Erfgoed Noord-Holland.
5. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland.
6. Houd Zijpe Leefbaar.

1. Provincie Noord-Holland

"Indien er conform het gestelde van het natuuradvies van d.d. 20 juli 2010 de tijdelijk versturende bouw- en constructiewerkzaamheden buiten de kwetsbare periode van het broedseizoen worden uitgevoerd dan zijn significant versturende effecten uitgesloten".

Reactie gemeente

De overlegreactie van de provincie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente zal aanvrager wijzen op het natuuradvies en de reactie van de provincie.

2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN)

"De VR NHN heeft op 3 december 2009 gereageerd op het concept voorontwerp bestemmingsplan appartementen Westerduinweg 5, Sint Maartenszee. Onze opmerkingen zijn overgenomen in het huidige ontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van het voorliggende plan maken wij geen gebruik van ons adviesrecht".

Reactie gemeente

De reactie van de VR NHN op het concept voorontwerp is inderdaad overgenomen in de definitieve versie van het voorontwerpbestemmingsplan. De opmerking van VR NHN wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Ad 1.

In paragraaf 4.8 "Water" wordt de 4e Nota Waterhuishouding aangehaald. HHNK wijst erop dat deze sinds 22 december 2010 is vervangen door het Nationaal Waterplan.

Ad 2.

In paragraaf 4.8 "Water" wordt tevens beschreven dat er binnen het plan wordt gewerkt met een verbeterd gescheiden stelsel of een stelsel dat qua vuiluitworp gelijkwaardig is. Het heeft de voorkeur van het hoogheemraadschap om een gescheiden stelsel aan te leggen in plaats van een verbeterd gescheiden stelsel. Hiermee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat schoon hemelwater terecht komt bij de rioolzuivering.

Ad 3.

Ook wordt beschreven dat de doelstelling is om 60% van het verharde oppervlak af te koppelen op het hemelwaterriool. Het hoogheemraadschap wijst erop dat zij bij nieuwbouw bij voorkeur streven naar een afkoppelpercentage van 100%. Tevens dient met het oog op de waterkwaliteit terughoudend te worden omgegaan met de toepassing van uitlogbare materialen zoals lood, koper en zink.

Ad 4.

Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er geen sprake is van een toename van het verharde oppervlak en dus zal het hoogheemraadschap in dit geval niet om compenserende maatregelen vragen.

Reactie gemeente

Ad 1.

Het plan zal op dit punt worden aangepast en aangevuld.

Ad 2.

Onderhavig plan voorziet in het realiseren van een recreatief appartementencomplex ter vervanging van een bestaand café/hotel/restaurant. Er ontstaat derhalve niet een geheel nieuwe situatie. Het huidige perceel is aangesloten op een gemengd rioolstelsel en zal naar verwachting op korte termijn niet worden aangepast. Deze informatie is ook toegevoegd aan de toelichting.

Ad 3.

Onderhavig plan voorziet in het realiseren van een recreatief appartementencomplex ter vervanging van een bestaand café/hotel/restaurant. Er ontstaat derhalve niet een geheel nieuwe situatie. Aangezien hier een gemengd rioolstelsel is, zal in overleg met de aanvrager worden bekeken hoe het hemelwater kan worden afgekoppeld.

Ad 4.

De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

4. Cultureel Erfgoed Noord-Holland

Ad 1.

Het grootste deel van het plangebied valt in een zone die op de archeologische beleidskaart van de gemeente is aangegeven als een gebied waar rekening moet worden gehouden met archeologie wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden die een grotere omvang hebben dan 10.000 m² en dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld. De omvang van het plangebied is zodanig klein dat de drempelwaarde die volgens het beleid van de gemeente Zijpe geldt voor het verplichten van het archeologisch onderzoek in het kader van de planuitvoering niet overschreden kan worden. De opname van de archeologische waarden in de toelichting is daarmee voldoende.

Ad 2.

Voor het gedeelte van het plan waarbij volgens de beleidskaart geldt dat bij elke vorm van bodemroering aandacht aan archeologie moet worden besteed, geldt dat archeologie als dubbelbestemming (Waarde - Archeologie) op de plankaart moet worden aangegeven.

Reactie gemeente

Ad 1.

De toelichting voorziet in een paragraaf Archeologie waarin wordt verwezen naar de vigerende regelgeving. Aan het gestelde onder ad 1 wordt daarmee voldaan.

Ad 2.

De standaard bepalingen ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

5. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Ad 1.

Om hun taak als openbaar nutsbedrijf te kunnen uitoefenen is een zeer belangrijke voorwaarde het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in de openbare grond voor ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft.

Ad 2.

Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. PWN wijst erop dat alternatieven in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Ad 3.

Aandacht wordt gevraagd voor het standaard document VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden, en is op te vragen bij PWN.

Ad 4.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht neemt PWN aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie gemeente

Ad 1.

Het belang van voldoende ruimte voor ondergrondse infrastructuur wordt onderkend. Van het vrijhouden c.q. reserveren van gronden voor ondergrondse infrastructuur, met name waar het particuliere gronden betreft, kan vrijwel alleen sprake zijn wanneer er reeds tracés aanwezig zijn. Die kunnen in het bestemmingsplan worden aangeduid en beschermd middels het opnemen van een dubbelbestemming "Leidingtracé". Hieraan kunnen tevens aanvullende bepalingen worden verbonden, zoals ten aanzien van toe te passen beplanting.

Ad 2.

Aanvrager wordt in kennis gesteld van de onder ad 2 genoemde opmerking. Opgemerkt wordt dat onderhavig plan voorziet in het realiseren van een recreatief appartementencomplex ter vervanging van een bestaand café/hotel/restaurant. De nieuwbouw zal zoveel mogelijk worden aangesloten op de reeds aanwezige nutsvoorzieningen, waaronder de bestaande waterleidingtracés.

Ad 3.

Aanvrager wordt gewezen op de mogelijkheid het betreffende document bij PWN op te vragen.

Ad 4.

In het kader van het bouwplan zal nog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Mocht blijken dat zich onverhoopt bodemverontreinigingen voor doen, dan zullen alsnog nadere maatregelen worden getroffen.

6. Houd Zijpe Leefbaar

HZL heeft geen opmerkingen naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Van de reactie van HZL wordt door de gemeente kennisgenomen.