

Bestemmingsplan
Helmweg 20, Callantsoog

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| 1. Inleiding | 3 |
| 1.1. Aanleiding..... | 3 |
| 1.2. Plangebied | 3 |
| 1.3. Vigerend bestemmingsplan..... | 4 |
| 2. Beleidskader | 5 |
| 2.1. Rijksbeleid..... | 5 |
| 2.2. Provinciaal beleid | 7 |
| 2.3. Gemeentelijk beleid | 9 |
| 3. Omgevingsaspecten | 10 |
| 3.1. Milieu..... | 10 |
| 3.2. Water..... | 12 |
| 3.3. Ecologie | 12 |
| 3.4. Archeologie & cultuurhistorie | 13 |
| 3.5. Verkeer en parkeren..... | 13 |
| 4. Juridische aspecten | 14 |
| 4.1. Plansystematiek en planregels | 14 |
| 4.2. Juridische procedure | 15 |
| 5. Uitvoerbaarheid | 16 |
| 5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 16 |
| 5.2. Economische uitvoerbaarheid..... | 16 |
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels | |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels..... | |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels | |

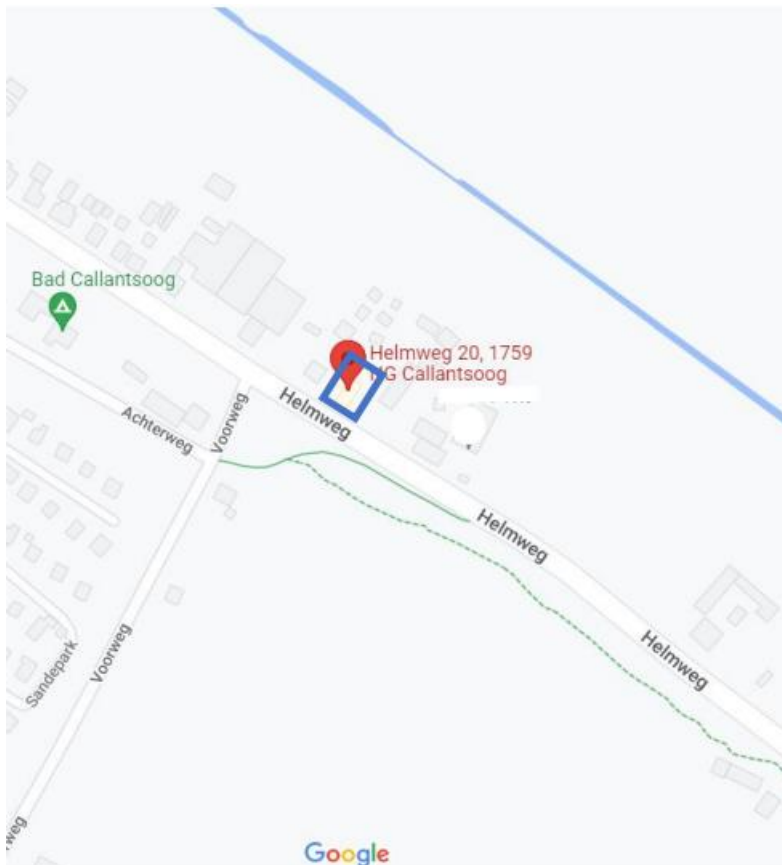
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Helmweg 20 te Callantsoog bevindt zich een perceel met een woning. Op het perceel ligt een recreatieve bestemming terwijl hier reguliere bewoning plaatsvindt en altijd heeft plaatsgevonden. De recreatieve bestemming is (abusievelijk) tot stand gekomen bij het actualiseren van het bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten. Deze kwestie is besproken met de gemeente Schagen, die zich positief uitliet over het herstellen van de bestemming. Hierbij is afgesproken dat de eigenaar van het perceel een bestemmingsplan aanlevert om in procedure te laten brengen door het college van B&W om na ter inzage te hebben gelegen, door de gemeenteraad vast te worden gesteld. Voorliggend plan beoogt daarom de correctie naar de bestemming 'Wonen'.

1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Helmweg 20 te Callantsoog. Het plangebied ligt net ten noorden van de Helmdijk, ten westen van het buurtschap Groote Keeten. De begrenzing van het plangebied is in figuur 1 weergegeven met het blauwe kader.



Figuur 1 Aanduiding plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten'. Het voorliggende plangebied is in dat bestemmingsplan aangewezen voor 'Recreatie' met de aanduidingen 'bouwvlak' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie-4'. In het onderstaande figuur is de plankaart voor het plangebied weergegeven.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten'

1.3.1. Toegestaan gebruik

Het bestemmingsplan bestemd de gronden voor het gebruik en bouwen ten behoeve van:

- een appartementenhotel
- recreatieappartementen
- een jeugdherberg / hotel / pension
- een bedrijfs- of dienstwoning

1.3.2. Strijdigheid bestemmingsplan

Het bestemmingsplan staat een woning niet toe. In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijking- of wijzigingsbevoegdheden gegeven.

Voor de afwijking van het bestemmingsplan wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Daarmee wordt de bestemming 'Recreatie' van het bestaande bouwvlak ingeruild voor de bestemming 'Wonen'. Deze wijziging is ruimtelijk aanvaardbaar omdat geen extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, behoudens erfbebouwing ten behoeve van deze woning.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische

waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor: bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van

een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). In voorliggend geval wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad, er is dan ook sprake van een ladderplichtige ontwikkeling. De laddertoets dient te worden doorlopen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin is de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De Omgevingsvisie wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen zodat de provincie sociaal-inclusief kan worden gehouden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Er wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gepresenteerd. Deze visie laat in algemene zin wel zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst: bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. **Metropool in ontwikkeling** – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
3. **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

2.2.2. Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Hierin zijn de provinciale belangen uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de Omgevingsverordening al dan niet van toepassing.

- *Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkeling*

In artikel 6.10 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit artikel biedt gemeenten in Noord-Holland Noord daar waar nodig de mogelijkheid tot maatwerk waardoor kan worden afgeweken van dit uitgangspunt voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen. De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.10 is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat deze afspraken alleen van toepassing zijn voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. Het plan ligt in het uitgestrekte lint van de Helmweg. De huidige bebouwing vormt al een onderdeel van het lint en functioneert al sinds hele lange tijd (ten tijde van het vorige bestemmingsplan) als zelfstandige woning.

De onderhavige wijziging is door de gemeente regionaal afgestemd.

- *Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit*

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'landelijk gebied' voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het BPL Callantsoog ligt in de Kop van Noord-Holland tegen de duinen aan en omvat het voormalig eiland Callantsoog en het aandijkingslandschap eromheen. De zee is dichtbij omdat de duinreep hier zeer smal is. De grens tussen de hoge duinen en de polders is scherp. De polders hebben een overwegend open en relatief kleinschalig karakter. Het landschap bevat nog veel sporen van het oude eiland Callantsoog en informatie over het ontstaan van de polders eromheen. Er zijn enkele nollen aanwezig. Het meest zuidelijke deel van polder Het Koegras hoort ook bij dit BPL en kent een grotere maatvoering en openheid. Deze polder vormt samen met delen van de kleinere aandijkingspolders een goed habitat voor weidevogels. Het gebied heeft tegenwoordig naast een agrarische en natuurfunctie ook een recreatieve functie. Recreatieve bebouwing en -voorzieningen en beplanting zorgen lokaal voor verdichting van het landschap.

De kernwaarden van het ensemble Callantsoog worden niet aangetast. In de huidige situatie is al geen sprake van openheid en ruimtebeleving, gelet op de huidige inrichting van het bestaande terrein. Ook is het huidige terrein niet geschikt voor weidevogels.

Er wordt met wijzigingen van de bestemming van de huidige recreatiewoning naar een woning aangesloten op de ruimtelijke drager; de Helmweg. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog, Grootte Keeten (2010)

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Petten, 't Zand, Callantsoog, Grootte Keeten', onherroepelijk geworden op 28 september 2010. De gronden hebben hierin de enkelbestemming 'recreatief', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', een maatvoeringseis betreffende de bouw- en goothoogte en een bouwvlak. In het voorgaande hoofdstuk zijn de mogelijkheden van deze bestemmingen reeds besproken. In de nieuwe situatie zijn de gronden niet langer bestemd voor de enkelbestemming 'Recreatief' maar voor 'Wonen'. Daarnaast krijgen de gronden aan de wegzijde gelegen de bestemming 'Tuin', zoals overeenkomstig met naastgelegen woonbestemmingen.

2.3.2. Woningbouwbeleid (2015)

Door de vier gemeenteraden van de Kop van Noord-Holland is in de zomer van 2020 het Regio Akkoord “De Kop Groeit” vastgesteld. In dit document is een woonakkoord opgenomen om minimaal 5.000 woningen in de Kop van Noord-Holland te realiseren tot 2030 waarbij is aangegeven dat het belangrijk is om in deze behoefte te voorzien en de woningbouwproductie te versnellen. Uitgangspunt hierbij is “sterke kernen, goede voorzieningen” waarbij er ruimte wordt geboden voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kern. De uitwerking van het RAP en het Regio Akkoord is vastgelegd in het Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030. In het convenant zijn ook de woningaantallen en de harde en zachte plannen als afspraken opgenomen. Het plan-voornemen is opgenomen als vertrouwelijk plan D in de lijst voor Schagen in bijlage 4 van het Convenant.

De hiervoor genoemde plannen, programma's en afspraken zijn gebaseerd op uitgebreide onderzoeken waaronder de 'Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland 2020-2030' en de 'Monitor Woningbouw'. Uit deze onderzoeken blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen in de Kop van Noord-Holland. De netto bouwopgave in de periode 2021-2029 komt uit op 4.300 woningen. Uit de cijfers en analyses blijkt dat in de Kop van Noord-Holland er voldoende plancapaciteit is om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen.

Op grond van bovenstaande argumenten kan de herbestemming naar 'Wonen' worden ondersteund.

3. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten behandeld. Per aspect wordt beoordeeld of de voorliggende ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.1. Milieu

3.1.1. Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Op de ontwikkellocatie zou sprake kunnen zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van de lijst Mer-plichtige activiteiten, echter ligt de toename van het aantal woningen (1) zeer ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Een Mer-beoordeling is daarom niet nodig.

3.1.2. Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Het perceel kende al eerder een recreatieve bestemming. Deze bestemming is gewijzigd in 'Wonen' om de locatie te kunnen gebruiken als woning. Gezien de voormalige woonbestemming en gebruik van het perceel nadien, mag verondersteld worden dat de bodemkwaliteit voldoende is ten opzichte van het toekomstige gebruik. Bovendien vinden geen bouw- of graafwerkzaamheden plaats. Uitvoering van een bodemonderzoek op de locatie wordt niet noodzakelijk geacht.

3.1.3. Geluid

Eén van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen en rond grote bestaande industrieterreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven dat een akoestisch onderzoek moet worden verricht bij het voorbereiden van de vaststelling en/of herziening van een bestemmingsplan voor zover die

geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in de Wgh. Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidszone van een industrieterrein of (spoor)weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de geluidsbelasting van een industrieterrein of (spoor)weg op geluidsgevoelige bebouwing.

Vanuit het oogpunt van geluidhinder mag het plan uitvoerbaar worden geacht en is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

3.1.4. Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' heeft de wetgever in kwantitatieve zin invulling gegeven aan projecten die meer dan in betekende mate aan verslechtering bijdragen. Voor woningbouwontwikkelingen is die grens gelegd op de toevoeging van meer dan 1.500 woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het corrigeren van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming. De voormalige woonbestemming wordt teruggebracht en het gebruik van het perceel nadien wordt vastgelegd. Hier is derhalve sprake van een ontwikkeling die beschouwd kan worden als een ontwikkeling waarbij niet in betekenende mate aan verslechtering wordt bijgedragen.

3.1.5. Milieuzonering

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een planologische procedure waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die als gevolg van dit bestemmingsplan in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

3.1.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het

transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die weergeeft wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Naast de kans moet echter ook het mogelijk effect van een ongeval worden betrokken in de besluitvorming.

Het bevoegd gezag dient het groepsrisico in bepaalde gevallen te verantwoorden bij het ruimtelijk besluit, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden.

Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van het corrigeren van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming. In de nabijheid zijn geen buisleidingen of risicovolle inrichtingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid behoeft geen nader onderzoek.

3.2. Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen. 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 onderhavig plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding. 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'. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is geïnformeerd over het voorliggende bestemmingsplan via de digitale watertoets. Hierin is bepaald dat het plan geen waterschapsbelang heeft. Het plan is wat betreft het aspect water dan ook uitvoerbaar.

3.3. Ecologie

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen (extern) effect hebben op nabijgelegen natuurgebieden. De gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming vindt plaats via de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Aantasting van deze gebieden als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is verboden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Naast het plangebied liggen Natura 2000-gebieden, Duinen Den Helder – Callantsoog, Noordzeekustzone en het Zwanewater & Pettemerduinen gebied, zoals weergegeven in navolgende figuur. De situatie zal vanwege het

planvoornemen niet verslechteren. Het aantal verkeersbewegingen zal vanwege de bestemmingswijziging niet toenemen, waardoor er geen extra stikstof gegenereerd wordt. Er is dan ook geen sprake van een extern effect op beschermd Natura 2000-gebied.

Bescherming van soorten is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet bepaalt dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Met de bestemmingsplanprocedure wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt zonder dat die tot fysieke ingrepen leidt. De functiewijziging van dit plan zal dan ook geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- en diersoorten op het perceel. Er worden geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurlijke waarden van het omliggende gebied en het plangebied.

3.4. Archeologie & cultuurhistorie

In het bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten' ligt op het perceel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Het plangebied heeft een omvang van 382 m². Het plangebied ligt net ten noorden van de Helmdijk, ten westen van het buurtschap Groote Keeten. Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Tot na de Tweede Wereldoorlog was ter plaatse van het plangebied geen bebouwing aanwezig. Oudere archeologische resten worden in dit gebied alleen in de diepere ondergrond verwacht. De polder 't Koe gras ten noorden van de Helmdijk is vrij laat bedijkt en stond lang bloot aan de werking van de getijden. Het opnemen van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is niet noodzakelijk. Ook een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie hoeft niet te worden opgenomen.

3.5. Verkeer en parkeren

Met dit bestemmingsplan wordt de functie van het perceel hersteld. Planologisch wordt in plaats van een recreatieve bestemming een woonbestemming mogelijk gemaakt. De beoogde woonbestemming leidt niet tot significant meer verkeersbewegingen dan recreatieve functie. Op eigen erf is voldoende parkeerruimte.

Het plan is wat betreft de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4. Juridische aspecten

4.1. Plansystematiek en planregels

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Het SVBP2012 voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan waarvan niet mag worden afgeweken. Bestemmingsplanregels zijn hierdoor altijd als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 1: inleidende regels**
Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen: de begrippen en de wijze van meten.
- **Hoofdstuk 2: bestemmingsregels**
In dit hoofdstuk zijn de regels terug te vinden die gelden voor de verschillende bestemmingen.
- **Hoofdstuk 3: algemene regels**
In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan.
- **Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels**
De regels van het bestemmingsplan sluiten altijd af met regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

De volgende regels gelden specifiek in dit plangebied:

Artikel 3: Tuin

De gronden aan de wegzijde gelegen hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoel voor tuinen, erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 4: Wonen

De overige gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoel voor woonhuizen al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, maar daarnaast ook voor een bed & breakfast. Ten aanzien van de beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis en de bed & breakfast zijn nadere regels gesteld. De maximum goot- en bouwhoogte is geregeld door middel van een aanduiding op de verbeelding. In samenhang met de regels is hierdoor in één oogopslag zichtbaar welke goot- en bouwhoogte van toepassing is.

Artikel 5: Algemene regels

In de algemene regels wordt onder andere het parkeren nader geregeld. Deze regeling is gekoppeld aan bouwactiviteiten in het plangebied. Zo mag enkel gebouwd worden voor zover voorzien is in voldoende parkeergelegenheid. Voor de beantwoording van de vraag of voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, neemt de 'Nota Parkeernormen Schagen

4.2. Juridische procedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen te onderscheiden.

Vorbereidingsfase

De gemeente voer ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro haar voornemen beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overleg en inspraakreacties en verwerkt deze indien nodig.

Ontwerpfase

Na de voorbereidingsfase is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan is na aankondiging in de Staatscourant en de website www.ruimtelijkeplannen.nl voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststellingsfase

Na de ontwerpfase stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat gedurende een periode van zes weken na bekendmaking de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen. Er zijn geen reacties ingediend.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn, waardoor het plan inzicht moet geven in de financiële uitvoerbaarheid. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggende plan maakt de gemeente alleen kosten voor begeleiding. Deze kosten worden gedekt uit de legesheffing. Op grond hiervan kan worden aangegeven dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Planschade

Door het opstellen van een bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst ondertekend.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.