

GEMEENTE
ZIJPE



CONCEPT

BUITENGEBIED ZIJPE

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied Zijpe

Inhoudsopgave

Standaard toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.3 Ligging van het plangebied	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 De bestaande situatie	10
2.1 Ontstaan en ontwikkeling	10
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.3 De huidige structuur	13
Hoofdstuk3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Beleid Hoogheemraadschap	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk4 Milieu en omgevingsaspecten	39
4.1 Geluidhinder	39
4.2 Geurhinder	41
4.3 Bedrijven en milieuhinder	43
4.4 Luchtkwaliteit	44
4.5 Externe veiligheid	45
4.6 Bodem	50
4.7 Waterhuishouding	52
4.8 Ecologische waarden	54
4.9 Archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden	56
4.10 Kabels en leidingen	57
4.11 Milieu effectrapportage (MER)	57
4.12 Molenbiotoop	57
Hoofdstuk5 Planbeschrijving	58
5.1 Inleiding	58
5.2 Landbouw	58
5.3 Recreatie	63
5.4 Wonen	65
5.5 Bedrijven en bedrijventerreinen	68
5.6 Natuur en kust	70
5.7 Behoud bijzondere waarden	72
5.8 Bijzondere functies	76
Hoofdstuk6 Juridische toelichting	77
6.1 Indeling van de regels	77
6.2 De regels	77
Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid	85
7.1 Economische uitvoerbaarheid	85
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85

Standaard toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Zijpe is het derde en laatste bestemmingsplan dat wordt opgesteld in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen, zoals opgenomen in het coalitieprogramma.

De nu geldende bestemmingsplannen (voor het grootste gedeelte bestemmingsplannen "Landelijk Gebied 1989" en "Buitengebied 1989") zijn sterk verouderd en hard aan actualisatie toe. De plannen voldoen niet meer aan de nieuwste wet- en regelgeving (Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Het hoofddoel van de actualisatie is het bieden van een adequate planologische regeling voor het buitengebied van de gemeente Zijpe, waarbij rekening wordt gehouden met het huidige ruimtelijke beleid van de gemeente, Provincie en Rijk. Het uitgangspunt bij de actualisatie is het zoveel mogelijk respecteren van bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ten aanzien van een aantal aspecten enige uitbreidingsruimte, zoals het onder voorwaarden toestaan van vergroting van de bestaande agrarische bouwblokken tot maximaal 2 hectare. Deze aspecten komen in hoofdstuk 5 uitvoerig aan bod.

Op 26 april 2011 is door de gemeenteraad ingestemd met de "Handreiking" herindeling Harenkarspel / Schagen / Zijpe. Hiermee is het startsein gegeven voor de samenvoeging van genoemde gemeenten per 1 januari 2013. Deze fusie zal gevolgen hebben voor het beleid van de verschillende gemeenten dat samengevoegd wordt. Omdat ook voor Harenkarspel en Schagen bestemmingsplannen voor het buitengebied in procedure gebracht zijn, is in dit bestemmingsplan beleidsmatig en qua inhoud waar mogelijk aansluiting gezocht bij die plannen. Het beleid en de bestaande mogelijkheden van de gemeente Zijpe, zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen, is echter leidend voor de (on)mogelijkheden van dit bestemmingsplan.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

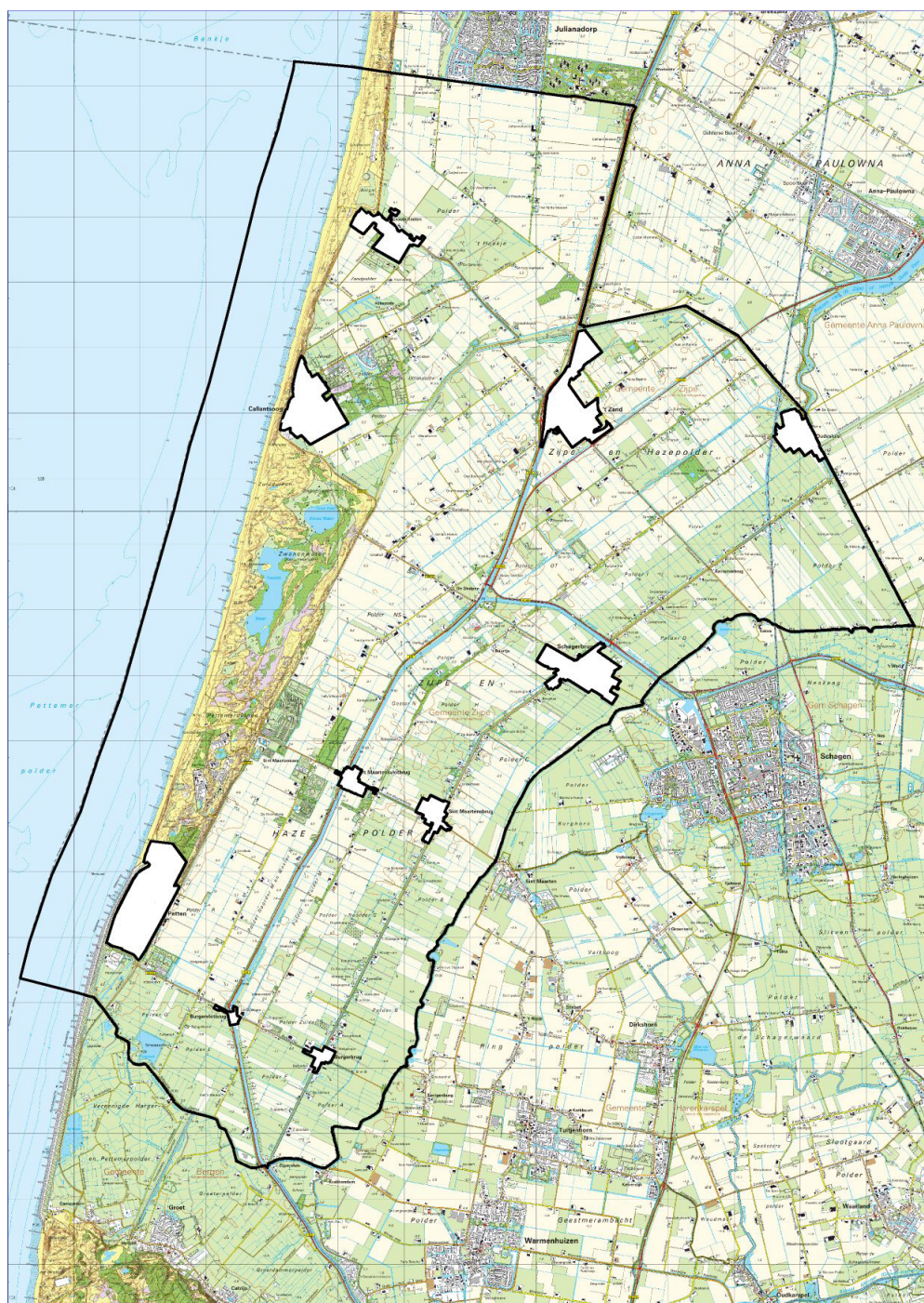
Het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe vervangt 29 bestemmingsplannen. Onderstaand is de lijst weergegeven van de bestemmingsplannen die geheel en / of gedeeltelijk vervangen worden door dit nieuwe bestemmingsplan.

1. Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1961
2. Buitengebied 1989
3. Buitengebied 1989, eerste herziening Sint Maartenszee
4. Buitengebied 1989, tweede herziening
5. Burgerbrug 1971
6. Callantsoog 1969
7. Callantsoog De Garnekuul Hasecamer 1985
8. Callantsoog De Garnekuul Noord 1997
9. Callantsoog Landelijk Gebied 1969
10. Callantsoog Landelijk Gebied 1969, uitwerking De Groene Garnekuul Sunclass 1994
11. Callantsoog Landelijk Gebied 1969, uitwerking De Tempelhof 1978
12. Callantsoog Landelijk Gebied 1969, uitwerking De Tempelhof 1978 eerste herziening
13. Callantsoog Landelijk Gebied 1969 De Tempelhof 1985
14. Callantsoog Dorpsplein Dorpsweg e.o. 1990
15. Callantsoog Dorpsplein Dorpsweg e.o. 1990, eerste herziening en aanvulling 1996
16. Callantsoog Uitbreidingsplan in onderdelen Groote Keeten
17. Callantsoog Groote Keeten 1969
18. Landelijk Gebied 1989
19. Landelijk Gebied 1989, eerste herziening

- 20. Petten 1968
- 21. Korfwater 1971
- 22. Korfwater 1971, eerste herziening
- 23. Onderzoeks- en bedrijfsterrein Petten
- 24. Oudesluis 1971
- 25. Schagerbrug 1971
- 26. Sint Maartensbrug 1991
- 27. Sint Maartensvlotbrug 1971
- 28. 't Zand 1968
- 29. Facet bestemmingsplan kleinschalig kamperen en huisvesting agrarische seizoenarbeiders

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Zijpe met uitzondering van de kernen: 't Zand, Groote Keeten, Callantsoog, Petten en de overige dorpen langs de Groote Sloot. In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Planbegrenzing bestemmingsplan Buitengebied Zijpe met in het wit de kernen die geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de kenmerken van de gemeente Zijpe beschreven. Het betreft het ontstaan van de ontwikkeling van de gemeente en de kenmerkende voorzieningen binnen de gemeente. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie, het Hoogheemraadschap en de gemeente dat van invloed is op dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten die een rol spelen. In hoofdstuk 5 worden de planuitgangspunten beschreven zoals die door de gemeenteraad op 27 maart 2012 vastgesteld zijn. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt de toelichting afgesloten met de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 De bestaande situatie

2.1 Ontstaan en ontwikkeling

Zijpe is een gemeente die bestaat uit 8 dorpen en een aantal buurtschappen, tezamen aan te duiden als de woonkernen. De 8 dorpen, soms samengesteld uit meerdere kernen, zijn:

- Schagerbrug;
- Sint Maartensbrug en Sint Maartensvlotbrug;
- Burgerbrug en Burgervlotbrug;
- 't Zand;
- Oudesluis;
- Petten;
- Callantsoog;
- Groote Keeten;

Het gemeentehuis van de gemeente staat in Schagerbrug. De gemeente heeft een oppervlakte van circa 11.000 ha. Landschappelijk gezien bestaat de gemeente uit drie scherp te onderscheiden delen:

- Duinen met strand;
- Binnenduinrandzone;
- Polders;

Met 14 kilometer strand en duinen heeft Zijpe een aantrekkelijke kuststrook, met merendeels kleinschalige recreatievoorzieningen in een rustige en vriendelijke omgeving. Daarnaast wordt het open landschap hoofdzakelijk voor bollenteelt en veeteelt benut. Er is een toenemende druk op de ruimte door de ontwikkeling van de landbouw en recreatie en door de toename van de aandacht voor de waarden van natuur en landschap. De dorpen in de gemeente Zijpe hebben een sterk verschillend karakter. In de kuststrook zijn Callantsoog, Groote Keeten, Petten en Sint Maartenszee sterk op diverse vormen van recreatie en toerisme gericht. De dorpen in het polderlandschap, Schagerbrug, Sint Maartensbrug, Burgerbrug, 't Zand en Oudesluis kenmerken zich door de bebouwing langs de wegen en wateren. De gemeente Zijpe is een typische kust- en plattelandsgemeente zonder duidelijke hoofdkern, gelegen tussen Den Helder, Schagen, Alkmaar en de Noordzee.

Het inwoneraantal van de gemeente fluctueert al sinds een jaar of vijftien rond de 11.150. Ook de bevolkingsomvang van de 8 dorpen afzonderlijk is vrij stabiel. Sinds 1990 is de bevolking van de afzonderlijke dorpen minder dan 10% toe- of afgenomen.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De gemeente Zijpe is in vier hoofdgebieden te onderscheiden. Onderstaand worden de karakteristieken daarvan beschreven.

De kustzone

De kustzone bestaat voor het grootste deel uit een vrij smalle en lage duinzone, met ter hoogte van Petten een zware zeedijk. De duinen zijn grotendeels ontstaan door verstuing op oude strandwallen en de rond 1600 aangelegde (stuif)zanddijken. De duinen hebben grotendeels een natuurlijk karakter, met daarin ook enkele ruimtelijk bepalende niet-natuurlijke elementen: de onderzoekslocatie Petten (OLP), dat als een niet natuurlijke enclave in het duingebied ligt, de verblijfsrecreatie in en aan de voet van de duinen en het voormalig schietterrein Botgat, dat onlangs is overgegaan in handen van Landschap Noord-Holland.

Zijpe- en Haze Polder

De Zijpe- en Haze Polder is een grootschalig aandijkingenlandschap en wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken: Aan de Noord- en

Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfriese Omringdijk, aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk. Zowel in hoogteligging als in grondsoort ligt in de polder een gradiënt van west naar oost, van hoog naar laag en van zand naar klei. De polder bestaat uit twee onderdelen: de Hazepolder en de Zijpepolder. De Hazepolder is maar een klein onderdeel van de polder in het uiterste zuidwesten en wijkt qua sfeer af van de rest: het is een kleinschalig landschap, omringd en met diverse functies.

Het grootste deel omvat de Zijpepolder. In dit gebied vallen de drie Noord-Zuid gerichte ontginningsassen en de egalementsloten daartussen op, waarbij de Groote Sloot geheel en de tussensloten voor een deel tot de boezem behoren. Tussen die ontginningsassen bevinden zich grote langgerekte open ruimtes (kamers), op de zandgronden 'gelardeerd' met bosschages van eendenkooien, landgoederen, houtwallen en erfbeplanting. Er is een sterke ruimtelijke tegenstelling tussen de voorkant van de ontginningsassen (de wegen met de boerderijen) waar de meeste menselijke activiteiten plaatsvinden en de rustigere achterkanten langs de egalementsloten. Het later gegraven Noordhollands Kanaal volgt voor een groot deel de ontginningsstructuur, het zijkanaal Stolpen-Schagen staat hier dwars op. De op een dijk gelegen spoorlijn doorsnijdt de polder zowel functioneel als visueel door zijn hoge ligging.

Het ruimtelijk beeld wordt verder bepaald door het agrarische grondgebruik van de polder, met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden. In de kustzone is het landschap verdicht door de bebouwing met verblijfsrecreatie met de bijbehorende groenranden. Sinds de aanleg van de zanddijken vormen de duinen van het Zwanenwater en de Pettemerduinen aan de westzijde een scherpe visuele grens met de polder.

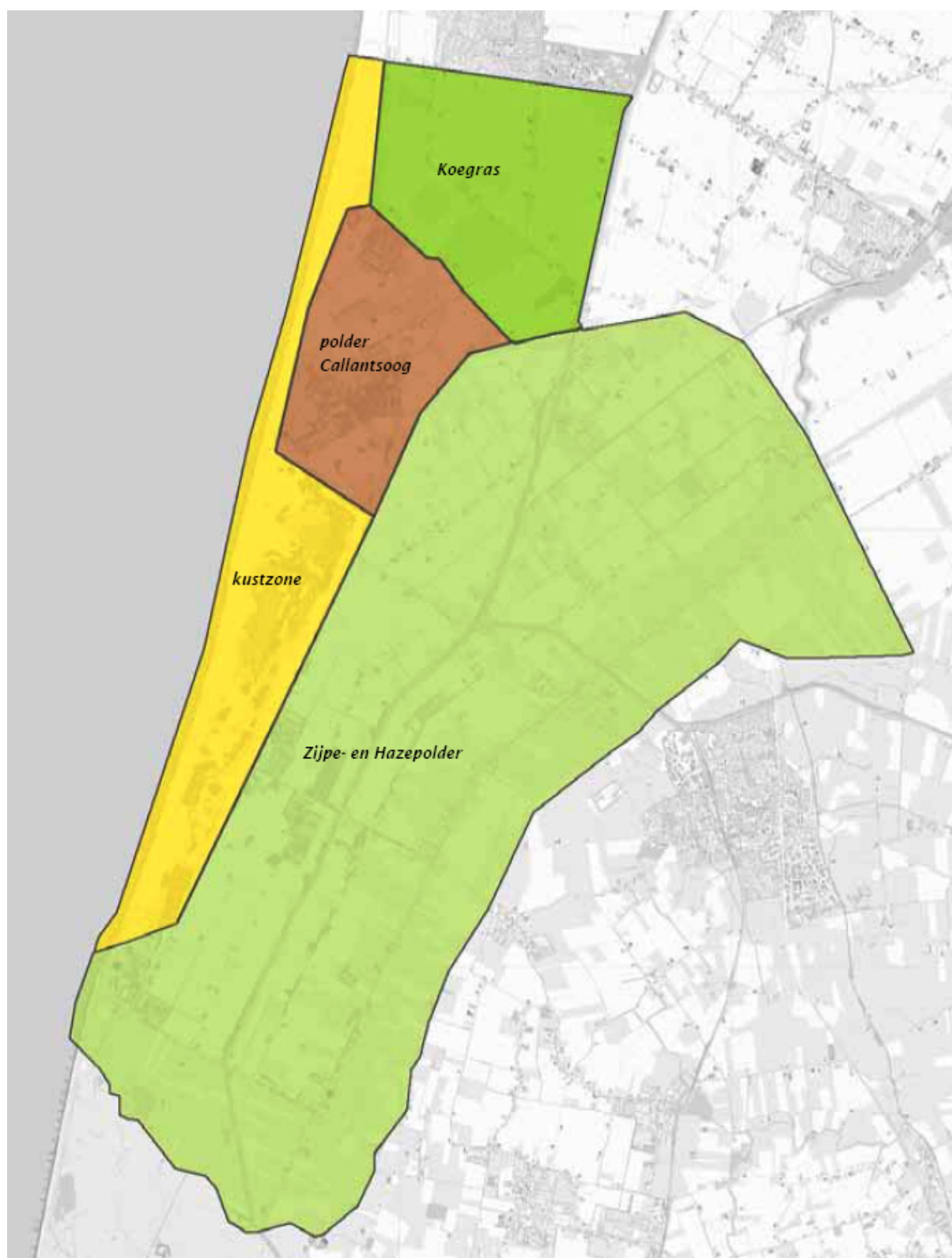
Koegras

Ook polder Koegras is een grootschalig aandijkingenlandschap en wordt begrensd door een smalle duinenrij aan de westkant, het Noordhollands Kanaal aan de Oostkant, de rand van Den Helder en in het Zuiden door de Noord-Schinkeldijk en de Zijperdijk. Alleen het zuidelijk deel van deze polder valt binnen de gemeente Zijpe. Anders dan in de Zijpe- en Hazepolder is hier sprake van een vierkante ontginningsstructuur met bijbehorende waterwegen. De polder heeft een nagenoeg vlakke ligging. Het ruimtelijk beeld wordt ook hier bepaald door het grotendeels agrarische grondgebruik van de polder, met veel bollenteelt. Tegen de duinen en in 't Hoekje zijn voornamelijk graslanden te vinden. De enige bebouwingskern binnen de gemeente Zijpe aan de rand van polder Koegras wordt gevormd door Groote Keeten.

Polders Callantsoog

Het ruimtelijk beeld van de polders van Callantsoog verschilt sterk met die van Koegras en de polder Zijpe. Het gebied bestaat uit meerdere kleinere polders die in de zestiende eeuw ontstaan zijn door de aanleg van kleinere dijkes die hogere duingronden met elkaar verbonden. De huidige vorm is ontstaan na de aanleg van de polder de Zijpe aan het eind van de zestiende eeuw. Kleine uitlopers van de duinen en kleine duinvormige elementen zorgen voor een grillig verkavelingspatroon. De grilligheid van de waterlopen en de dijkes tonen het oorspronkelijke kweldergebied.

Het ruimtelijk beeld wordt naast de landbouw en de woonkern Callantsoog mede sterk bepaald door natuurlijke bosjes en de recreatieve functies met bijbehorende verblijfsrecreatie zoals hotels en horeca.



Figuur 2.1: De vier hoofdgebieden in de Zijpe.

2.3 De huidige structuur

De huidige gemeente Zijpe kenmerkt zich door verschillende structurerende elementen in het landschap. Onderstaand worden deze kort beschreven.

2.3.1 Landbouwsector

Naast de werkgelegenheid in de toeristische sector, is die in de landbouw en aan de landbouw gerelateerde sectoren en bedrijven, van groot belang voor de gemeente Zijpe. Binnen de landbouwsector zijn vooral de bollenteelt en de veeteelt van het grootste belang. Dit zijn economische sectoren die de gemeente Zijpe beslist voor de toekomst wil behouden.

Maar de ontwikkeling in beide sectoren van de landbouw staat momenteel onder druk. Bedrijven in de bollenteelt verplaatsen momenteel een deel van de velden ondermeer richting Frankrijk, en de veeteelt vertrekt richting Noord-Nederland en Oost-Europa omdat de voorwaarden daar beter zijn. Hierbij spelen ook de aanscherping van de regels voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een rol. Mede hierdoor ontstaat er binnen de bollenteelt de noodzaak voor een extensievere teelt en ook een wisselteelt. Dit heeft weer tot gevolg dat er voor de bollenteelt een groter areaal nodig is om een gelijke opbrengst te verkrijgen. Door deze zogenaamde reconstructie van de landbouw naar grotere bedrijven komen er veel landbouwbedrijven en woongebouwen leeg te staan, die niet voor bewoning geschikt mogen worden gemaakt.

Zonder een oplossing hiervoor dreigt er verval van deze bedrijfsruimtes op te treden en blijft het tijdelijke woningprobleem in de voorjaars- en zomermaanden wegens de gelijktijdige komst van tijdelijke arbeiders en verblijfsrecreanten bestaan. Overigens is hiervoor inmiddels op lokaal niveau een oplossing gevonden door middel van het creëren van huisvestingsmogelijkheden als nevenactiviteit bij het in bedrijf zijnde agrarische bedrijf op de agrarische erven zelf, die de recreatiesector ontlast. Voorts liggen er mogelijkheden voor de landbouwsector in het landschapsbeheer. Maar dit zal waarschijnlijk niet voldoende loonvormend zijn, wel kan het een belangrijke nevenfunctie uitoefenen, door de bestaande agrarische bedrijven. Het is dus als nevenactiviteit wel degelijk interessant voor agrarische bedrijven.

2.3.2 Recreatiesector

De gemeente Zijpe heeft een ruim aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals campings, recreatiewoningen, hotels, enzovoort. Ook voor het dagtoerisme heeft de gemeente heel veel te bieden met een zee aan rust, ruimte, natuur en strand, en met veel mogelijkheden voor recreatie in het directe achterland. Het toerisme in de diverse variaties is zowel voor de werkgelegenheid als voor het voorzieningenniveau van de gemeente van groot belang.

Voor de toekomst is de sector toerisme en recreatie naast de sector landbouw de belangrijkste economische pijler. Geconstateerd wordt, dat een deel van de recreatiewoningcomplexen en (de kleinere) campings in de gemeente Zijpe dreigt te verouderen, waardoor zij niet (meer) aan de vraag naar een hoogwaardig voorzieningenniveau kunnen voldoen. Ten aanzien van deze accommodaties zal de komende jaren een kwaliteitsslag gemaakt moeten worden om de huidige bezettingsgraad te kunnen blijven verhogen.

Overigens kan tevens worden vastgesteld, dat in vele situaties de afgelopen decennia veel geïnvesteerd is om te kunnen voldoen aan de stijgende vraag naar meer luxe en comfort. De recreatiesector in Zijpe heeft daarnaast te kampen met een relatief kort midden- en hoogseizoen van ongeveer 16 weken in mei, juni, juli en augustus. De tot nu toe uitgevoerde pogingen hebben niet het hoogseizoen daadwerkelijk verlengd. Dit komt mede door het ontbreken van voorzieningen en attracties van enige allure die ook bij slecht weer en in de winter zijn te gebruiken. Maar ook de beperkte naamsbekendheid van de gemeente Zijpe als kustgemeente speelt hierin mogelijk een rol.

2.3.3 Natuur, landschap en milieu

Zijpe heeft veel natuurlijke en landschappelijke waarden. De zee, de duinen en de daarachter liggende polders zijn van een bijzondere kwaliteit. Daarnaast kent de gemeente een aantal belangrijke natuurgebieden zoals het Zwanenwater en het Wildrijk. Deze waarden zijn voor de gemeente Zijpe van belang voor het in stand houden van zowel de recreatieve aantrekkelijkheid als voor het woonmilieu voor de eigen inwoners. De natuurlijke en landschappelijke waarden staan de laatste jaren onder druk door de ontwikkelingen in de verkeersstromen en vooral door de ontwikkelingen in de landbouw. Door het bezanden van de akkers voor de bollenteelt en door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen dreigt er een aantasting van het leefmilieu voor de bewoners en van de natuurwaarden in het duingebied. Daarnaast wordt door de uitbreiding van het areaal bollengrond binnen de grenzen van de gemeente Zijpe het landschappelijke karakter van de omgeving aangetast. Bollenvelden vormen namelijk hoofdzakelijk een aantrekkelijk landschappelijk element tijdens de bloeiperiode van ongeveer zes weken in het vroege voorjaar. De afgelopen jaren zijn tal van initiatieven uitgevoerd om tot een beleidsmatige afstemming te komen tussen de behoefte aan grondgebruik en milieukwaliteit voor het verkeer, de kustnatuur, het leefmilieu van bewoners en voor de agrarische bedrijven.

2.3.4 Infrastructuur

Door het plangebied lopen verschillende infrastructurele voorzieningen. Zo ligt er een aantal (provinciale) wegen te weten:

- N9 (de weg Alkmaar - Den Helder);
- N248 (Wieringerwerf / Schagen / De Stolpen);
- N249 (Van Ewijcksluis / De Stolpen);
- N502 (langs de kuststrook);

Langs de N9 ligt het Noordhollands Kanaal en langs de N248 ligt het kanaal Kanaal Stolpen - Schagen dat gebruik wordt door de beroeps- en pleziervaart. Verder ligt de spoorverbinding tussen Amsterdam / Alkmaar en Den Helder in het noordoosten van het plangebied. Er ligt geen treinstation binnen de gemeentegrenzen. Daarvoor is Schagen de dichtstbijzijnde locatie.

Voor het overige liggen er verschillende kleinere wegen en fietspaden binnen het plangebied waarbij met name in de zomerperiode de vele recreanten veelvuldig gebruik maken van de fietspaden.

2.3.5 Midden en kleinbedrijf

Het midden- en kleinbedrijf in het plangebied kenmerkt zich door vooral bouw- en recreatiebedrijven, landbouw, en dienstverlenende bedrijven. Bedrijfsterreinen voor het midden- en kleinbedrijf zijn in de gemeente Zijpe op beperkte schaal aanwezig. De redenen hiervoor zijn dat de provincie geen locaties in de gemeente heeft aangewezen als regionaal bedrijventerrein, en dat de behoefte aan bedrijfsterrein vanuit de bedrijven in de eigen gemeente niet zo groot is.

Op dit moment is er wel behoefte aan bedrijfsterreinen voor landbouwgerelateerde bedrijven en voor uitbreiding en verplaatsing van bedrijven uit de eigen of direct omliggende gemeenten. Daarnaast is er een vrijval aan veelal wat oudere agrarische gebouwen op dislocaties met een beperkte bedrijfsbestemming. Op dit moment heeft de gemeente voor 't Zand een apart bestemmingsplan voor Kolksluis in procedure waar bedrijven uit de gemeente Zijpe zich ook kunnen vestigen.

2.3.6 Onderzoekslocatie Petten (OLP)

Een bijzondere groep bedrijven opereert op of vanuit het OLPterrein van de onderzoeksreactor in Petten. Deze bedrijven zitten daar omdat ze een relatie hebben met de productie van radioactief bestraald materiaal. Een deel van het personeel is ook woonachtig binnen de gemeente. Momenteel speelt de discussie of er een nieuwe reactor op dezelfde plaats gebouwd moet worden nu de oude over 10 tot 15 jaar buiten dienst wordt gesteld. Het is moeilijk in te schatten hoeveel hoogwaardige werkgelegenheid er in de toekomst wordt gecreëerd in de eigen gemeente door de bedrijven op het OLP terrein. De gemeente heeft overigens invloed op deze beslissingen, maar alleen in randvoorwaardelijke zin.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het opnemen van een algemene paragraaf waarin het uitgangspunt van de Nota Ruimte is vermeld volstaat, gezien de doorwerking van het nationale beleid in provinciale en gemeentelijke beleidsstukken.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda VitaalPlatteland en Pieken in de Delta.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 door de Tweede Kamer aangenomen en is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR zet twee zaken helder neer. Een scherp kader voor prioritering in het Infrafonds en een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten. Minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid maar wordt overgelaten aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

EHS (ecologische hoofdstructuur)

De herijkte nationale EHS wordt uiterlijk in 2018 door provincies gerealiseerd. De robuuste verbindingen zijn geschrapt. Voor de langere termijn ontwikkelt het Rijk in overleg met de provincies een visie op natuur. De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) en de twintig Nationale Parken maken deel uit van de EHS, evenals de Noordzee en de grote wateren. In de gemeente Zijpe gaat het dan om Zwanenwater & Pettemerduinen en Abtskolk & De Putten. Hier wordt in paragraaf 4.8 & 4.11 nader ingegaan. Bij de realisatie van de EHS zal aandacht zijn voor de toegankelijkheid, de recreatieve waarde en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De herijkte nationale EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 17 december 2011 in werking getreden. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Het Rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid. In de structuurvisie worden de rijksdoelen en nationale belangen limitatief beschreven.

3.1.3 Waterbeleid voor de 21e eeuw (2000)

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21)', is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Het Watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2008). Toetsingscriteria in de watertoets zijn: veiligheid, regionale- en lokale wateroverlast, rioleringssysteem, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur (Handreiking watertoets2, 2003).

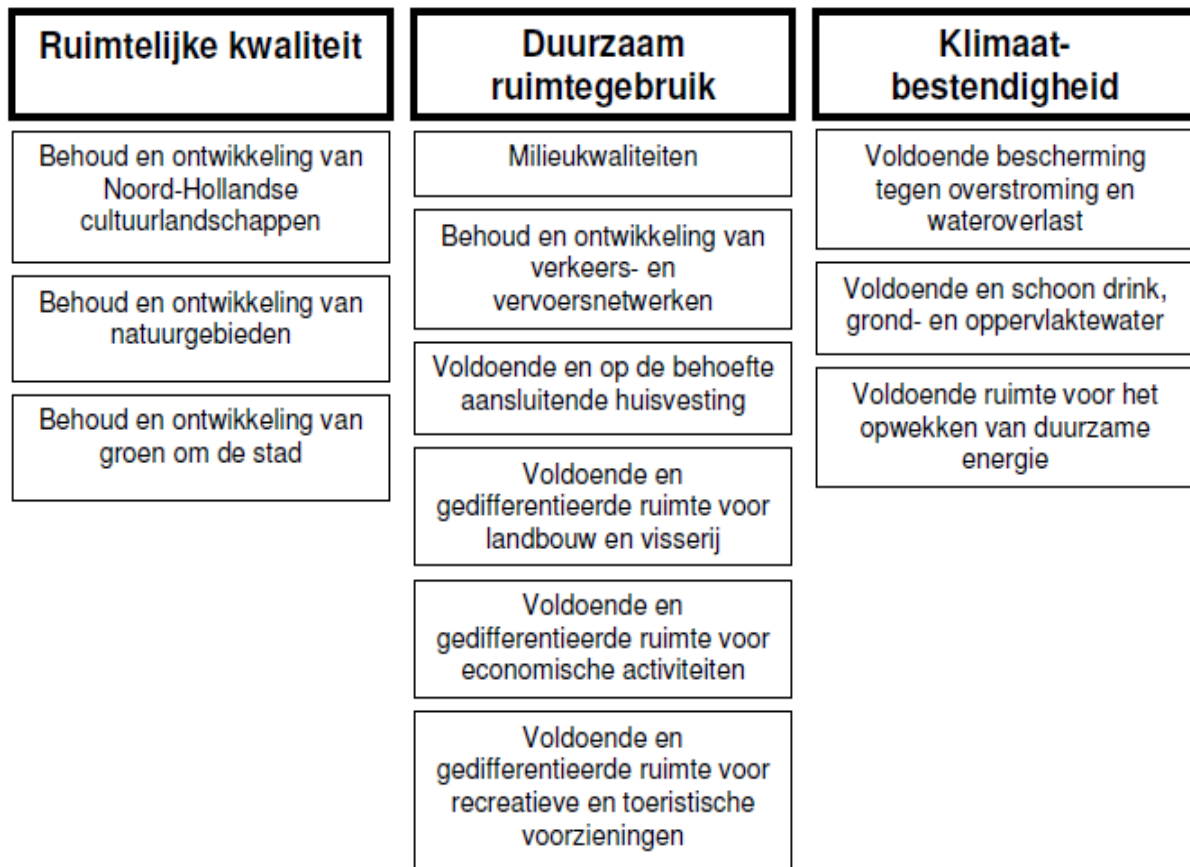
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" vastgesteld. Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Op 23 mei 2011 is hier de eerste partiele herziening van vastgesteld. De doelstelling van de structuurvisie is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet 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 drietal provinciale belangen aangewezen: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

In een bestemmingsplantoelichting dienen de hoofddoelstelling en de provinciale belangen die zijn verwoord in de structuurvisie genoemd te worden. Verder wordt in de structuurvisie op specifieke onderwerpen in algemene bewoordingen aangegeven wat het provinciaal beleid is. Wanneer relevant kan

dit in een bestemmingsplantoelichting worden opgenomen.



Figuur 3.1: Hoofddoelstelling ruimtelijkbeleid (Bron: Provincie Noord-Holland)

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.

De structuurvisie is 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.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

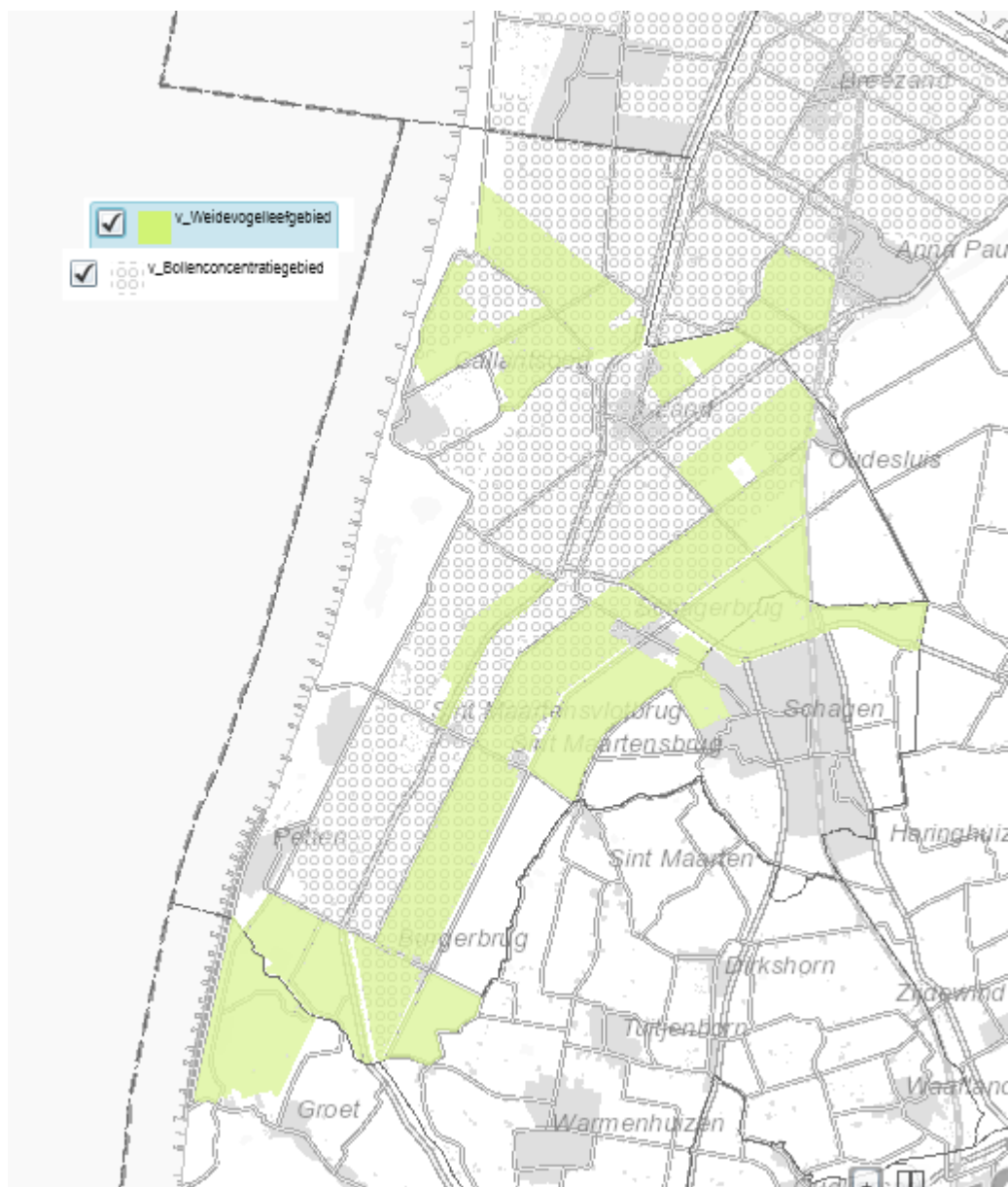
Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) opgesteld. De PRVS is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en gewijzigd op 23 mei 2011. In de verordening 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 voor een bestemmingsplan. De provincie Noord-Holland heeft een digitale versie van de structuurvisie, via een webviewer op de website van de provincie beschikbaar gesteld. Via de webviewer is te zien

welke regels van de PRVS in een specifiek plangebied van toepassing zijn. In de gemeente zijn twee grote clusters aangegeven als het gaat om agrarisch gebruik. Het bollenconcentratiegebied en het weidevogelleefgebied (zie figuur 3.2).

In het weidevogelleefgebied is nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan niet bij recht toegestaan. De aanplant van bosschages / bossen of andere opgaande beplanting wordt gekoppeld aan een vergunningstelsel om de openheid van het gebied te behouden. Veranderingen van het waterpeil kunnen een negatieve invloed hebben op de weidevogelstand en zijn daarom niet toegestaan zonder vergunning.

Daarnaast is een groot gebied aangewezen als bollenconcentratiegebied. In deze gebieden is het toegestaan om een bedrijf te hebben voor permanente bollenteelt en de uitbreiding daarvan, alsmede het mogelijk maken van grondbewerkingen als bezanden, omzetten en omspuiten ten behoeve van permanente bollenteelt. Tevens kunnen zich hier nieuwe bollentelers vestigen. Dit kan dan alleen in de gebieden die alleen aangewezen zijn als bollenconcentratiegebied en niet ook als weidevogelleefgebied.



Figuur 3.2: Overzicht bollenconcentratiegebieden (bolletjes arcering) & weidevogelleefgebieden (lichtgroen gebied).

In de gemeente Zijpe is een aantal gebieden aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Het grootste gebied dat als zodanig is aangewezen zijn de duinen (gebied 21A,B). Het betreft een gesloten complex van (ex-) zeerepen en stuifdijken en een afwisseling van valleien en smalle duinen, die soms tot paraboolduinen verwaaid zijn. De duinen ten zuiden van Callantsoog bestaan uit een strandvlakte ingesloten door stuifdijken en hoge duinen met enkele grote duinmeren, waaronder het Zwanenwater. Dit is het grootste natuurlijke duinmeer van Europa. De gebieden hebben een grote educatieve en wetenschappelijke waarde. Potentiële bedreigingen zijn aantasting van het duinreliëf door onder andere ontgronden, afgraven, vergraven en egaliseren. Vochtige duinvalleien leiden onder te grote wateronttrekking. Het gebied mag daarom fysisch niet aangetast worden. In principe zijn groot- en kleinschalige ingrepen, verblijfsrecreatieve, intensieve dagrecreatie, stortplaatsen, militaire oefenterreinen en boringen niet toegestaan.

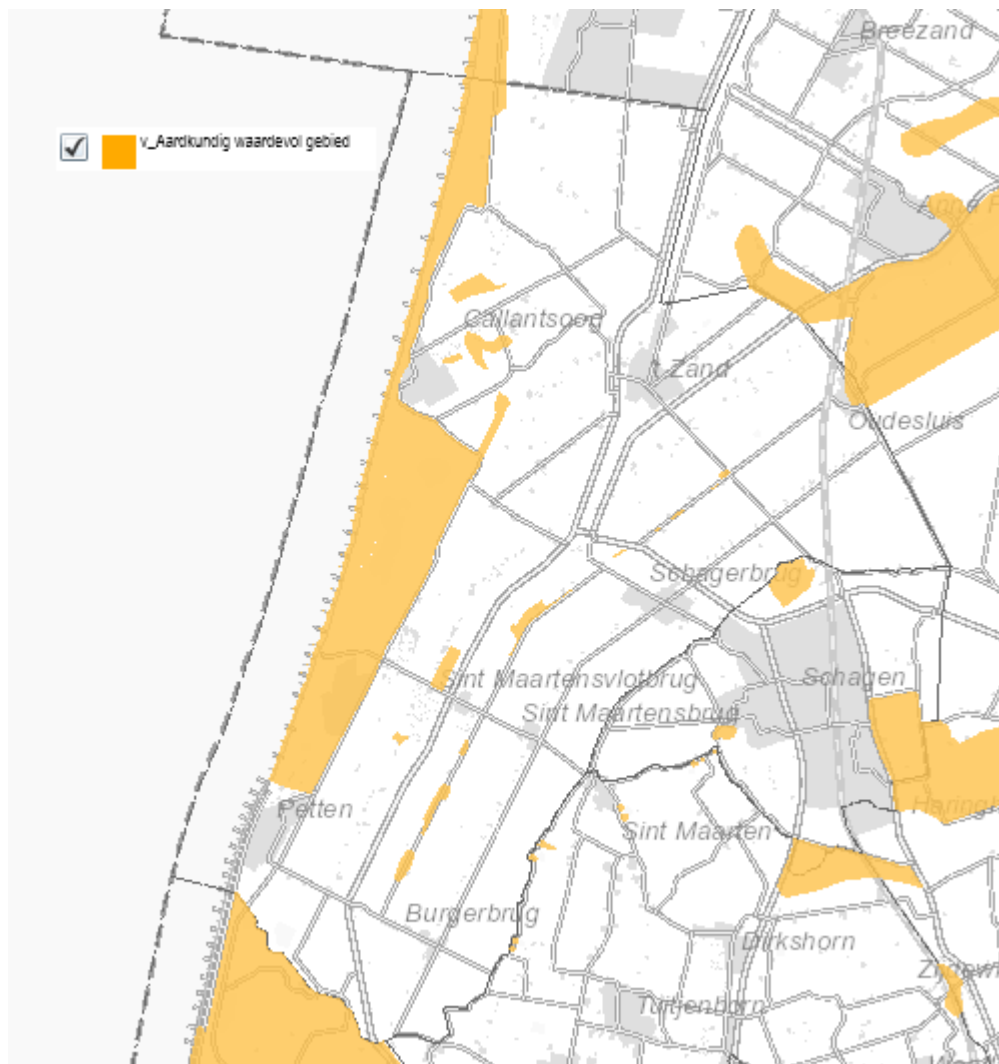
De provincie heeft in de verordening de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd. In deze gebieden is de natuurfunctie de belangrijkste. Voor de natuurfunctie die al gerealiseerd is, wordt een natuurbestemming toegekend en voor gronden die binnen het begrensde gebied liggen en nu nog agrarisch worden gebruikt is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden om te kunnen zetten naar natuur.

Samenhangend hiermee heeft de provincie kaders gesteld aan de strandpaviljoens die zijn toegestaan in de gemeente. Op figuur 3.3 zijn de lichtgroene gebieden de gebieden waar geen jaarrond strandpaviljoens gerealiseerd mogen worden.



Figuur 3.3: provinciale EHS (donkergroen) en strandzoning jaarrond strandpaviljoens (lichtgroen)

Aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd, zoals de aardkundige monumenten dat middels de Provinciale Milieuvordering wel zijn. De provincie vraagt daarom aan de gemeenten de aardkundig waardevolle gebieden te beschermen door middel van het bestemmingsplan.



Figuur 3.4: Aardkundig waardevol gebied (= tevens aangewezen als aardkundig monument op basis van de provinciale milieuverordening).

Tenslotte is het gehele grondgebied van de gemeente Zijpe aangewezen als 'zoekgebied voor grootschalige windenergie'. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwvestiging of opschaling van windturbines mogelijk.

3.2.3 Ruimte voor ruimte-regeling

Op 25 september 2007 hebben Gedeputeerde Staten de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord Holland' vastgesteld. Deze beleidsregel is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de kwaliteit van het landelijke gebied door landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing en functies te saneren en een bestemmingswijziging van de betreffende gronden.

In de beleidsregel is bepaald dat realisering van aanvullende woningen in het landelijk gebied mogelijk is als compensatie voor het saneren van storende en/of niet passende bebouwing of functies (artikel 2). Ook is het - onder voorwaarden - hervestigen van (agrarische) bedrijven als compensatie mogelijk (artikel 3). Verder is bepaald dat de locaties voor compensatie door middel van woningen eerst in het landelijke gebied, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied moeten worden gezocht (artikel 4). De saneringslocatie is dus niet de eerst aangewezen locatie voor de bouw van woningen als compensatie. Uit het Beeldkwaliteitsplan moet blijken hoe compensatie leidt tot een verbetering van de (beeld)kwaliteit (artikel 5).

Uitgesloten van compensatie zijn monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing; illegale bebouwing die - dit ter beoordeling van het gemeentebestuur - nog met handhavingsacties is op te heffen; geprojecteerde, nog niet gerealiseerde bebouwing; en fiscale aspecten met betrekking tot de saneringslocatie. De Ruimte voor Ruimte-regeling zoals die is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie sluit aan op deze regeling.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt in ieder geval voorzien in:

1. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
2. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft;
3. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

Deze regeling is van toepassing indien het plangebied is gelegen binnen gebieden met de volgende aanduidingen:

1. Ecologische Hoofdstructuur, als bedoeld in artikel 19;
2. Nationale landschappen, als bedoeld in artikel 20;
3. Rijksbufferzones, als bedoeld in artikel 24;
4. Weidevogelleefgebieden, als bedoeld in artikel 25;
5. Recreatie om de Stad-gebieden.

3.2.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Op 1 oktober 2007 hebben provinciale staten het "Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, Actualisatie van het PVVP 2007-2013 (PVVP)" vastgesteld. Hierin zet de provincie haar bijgewerkte visie op het verkeer en vervoer in de provincie en het verkeers- en vervoersbeleid voor de periode van 2007 tot 2013 uiteen. Uitgangspunt hiervoor was het beleid zoals dat in het "Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 2003" is opgenomen. In hoofdlijnen is het beleid gericht op 'vlot en veilig door Noord-Holland'.

In de visie merkt de provincie op dat de ruimtelijke ordening belangrijke aanknopingspunten biedt voor het mobiliteitsvraagstuk. In bestaande situaties zijn er nauwelijks mogelijkheden voor wijzigingen. Bij herontwikkeling van bestaande situaties of nieuwe situaties zijn die mogelijkheden er wel. Mobiliteit is in deze situaties één van de sturende uitgangspunten. In het PVVP is bepaald dat bij de ontwikkeling van (ruimtelijke) plannen duidelijk moet worden gemaakt hoe de bereikbaarheid van het plangebied wordt gewaarborgd. Ook is in het PVVP bepaald dat 'oplossingen' moeten bijdragen aan de veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid van het gebied.

3.2.5 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Met de 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. In de leidraad is per landschapstype aangegeven welke kernkwaliteiten de provincie belangrijk vindt en hoe zij hierop wil sturen.

Voornamelijk bij bestemmingsplannen waarin nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die de landschappelijk en/of stedenbouwkundige structuur beïnvloeden, is het raadzaam de in de Leidraad genoemde kernkwaliteiten bij het planvoornemen te betrekken.

3.2.6 Beeldkwaliteitplan De Westfriese Omringdijk

De Westfriese Omringdijk heeft de status van provinciaal monument. Deze status beschermt alleen het dijklichaam zelf. De provincie Noord-Holland streeft naar 'behoud door ontwikkeling', wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde en het karakter van de Westfriese Omringdijk. De dijk zelf ligt in de gemeenten Harenkarspel en Schagen maar in het oosten van de gemeente Zijpe ligt wel een invloedsgebied. Als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken en voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving ervan, heeft de provincie het 'Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is in concept vastgesteld op 30 juni 2009 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De beleving van de landschappelijke waarde wordt bepaald door een aantal ruimtelijke karakteristieken:

- de openheid rondom de dijk;
- zicht van en naar de dijk;
- de continuïteit van het dijkprofiel;
- de relatie tussen de dijk en zijn kralen (waarmee een reeks van aan de dijk gerelateerde cultuurhistorische elementen wordt bedoeld);
- de afwisseling van de kralen;
- de herkenbaarheid van de verschillende dijktracés.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de dijk ingedeeld in verschillende deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 'boven het landschap'. Voor deze naam is gekozen, omdat de dijk hier als het ware boven het landschap zweeft. Met zijn bochten en vele wielen wordt dit traject omschreven als het kroonjuweel van de Omringdijk. Zeer karakteristiek is het weidse zicht op en vanaf de Omringdijk. Om de openheid van dit traject van de dijk te behouden, is het van belang de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand van de dijk te behouden. Om de beleving vanuit het omringende land te vergroten ligt hier een grote kans parallelle recreatieve routes en ommetjes vanaf de dijk te ontwikkelen. Er zijn hier herkenbare oude dijktracés aanwezig die een uitgelezen kans bieden betrokken te worden bij de recreatieve routes op de dijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet geen nieuwe ontwikkelingen die een negatief effect hebben op de Westfriese Omringdijk of de directe omgeving ervan.

3.2.7 Een goede plek voor ieder bedrijf

Provinciale staten hebben op 26 april 2005 de nota "Een goede plek voor ieder bedrijf" vastgesteld. In de nota zet de provincie haar locatiebeleid voor onder andere bedrijven uiteen. Bij bestemmingsplannen waar in het plangebied een bedrijventerrein is gelegen of mogelijk wordt gemaakt, is de notitie "Een goede plek voor ieder bedrijf" relevant.

Het locatiebeleid is er op gericht om alle economische activiteiten een geschikte vestigingsplaats te bieden. In de nota worden zogenoemde stedelijke en specifieke vestigingsmilieus onderscheiden. Stedelijke vestigingsmilieus betreffen onder andere vestigingsmilieus in of aan het stedelijk gebied. De specifieke vestigingsmilieus betreffen de overige milieus waar het locatiebeleid van toepassing is. Alle bedrijventerreinen, vestigingsplaatsen voor voorzieningen en dergelijke waar een gemeentelijk planologisch besluit van toepassing is, moeten zijn voorzien van een aanduiding zoals die in het locatiebeleid zijn opgenomen. Uitgangspunt hierbij is de toekomstige situatie, na de uitvoering van het plan.

Zoals al is aangegeven worden er in de nota stedelijke (A) en specifieke (B) vestigingsmilieus onderscheiden. Binnen deze vestigingsmilieus worden ook nog verschillende milieus onderscheiden. Uitgangspunt bij de inrichting van nieuwe of de herinrichting van bestaande bedrijventerreinen is een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, een goede kwaliteit van de inrichting en een goede inpassing in de omgeving. In het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" is het streven opgenomen om 10% 'meer ruimte te maken' door een zuiniger gebruik van de ruimte. Ook mag verdringing er niet toe leiden dat de aard van de bedrijventerrein zo verandert dat andere bedrijven dan lichte industriebedrijven de overhand krijgen.

3.3 Beleid Hoogheemraadschap

3.3.1 Waterbeheersplan

Op 14 oktober 2009 heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het waterbeheersplan 4, 'Waterbeheersplan 2010-2015 - van veilige dijken tot schoon water' (WBP 4) vastgesteld. Hierin geeft het hoogheemraadschap aan wat de doelstellingen zijn voor de periode tot 2015. Het hoogheemraadschap bereidt zich voor op de verwachte klimaatveranderingen. De missie van het HHNK is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water.

Hieruit komen vier kerndoelen naar voren, waarop het beleid van het HHNK gebaseerd is:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- het instandhouden en ontwikkelen van een calamiteiten organisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

3.3.2 Keurbeleid van het HHNK

De Keur heeft tot doel om waterstaatkundige objecten te beschermen. Het beleid zoals verwoord in het WBP 4 geeft richting aan de uitvoering van de Keur. In verband met de inwerkingtreding van de Waterwet op 22 december 2009 is de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangepast en opnieuw vastgesteld.

3.3.3 Beheersplan Waterkeringen

In 2006 heeft het HHNK het Beheersplan Waterkeringen vastgesteld. Het Beheersplan Waterkeringen beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In de themanota Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid is aangegeven dat het HHNK in ruimtelijke plannen de formele ligging van de waterkeringen en aangrenzende zones moet worden gerespecteerd. De zones moeten in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

3.3.4 Raamplan bescherming tegen wateroverlast

Door het HHNK is in 2005 een raamplan opgesteld. In 2004 heeft het bestuur van het HHNK besloten de aanpak van wateroverlast prioriteit te geven. In dit raamplan is per watersysteem of polder onderzocht of de huidige capaciteit toereikend is voor de 21e eeuw. Indien uit de analyse blijkt dat dit niet het geval is, wordt in het raamplan tevens aangegeven op welke wijze het HHNK in een oplossing voorziet.

Voor het gehele Noorderkwartier is inmiddels ten behoeve van dit raamplan een watersysteemanalyse (Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier studie (BWN)) uitgevoerd. In deze watersysteemanalyse is, na klimaatverandering (midden scenario), voor ieder peilvak berekend of deze voldoet aan de opgestelde normen (vaststellen faalkans). Deze normen bestaan uit een toegestane maximale peilstijging die afhankelijk is van het grondgebruik. Indien een gebied niet voldoet aan de normen, zijn hiervoor maatregelen voorgesteld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Herindeling

Op 26 april 2011 is door de gemeenteraad ingestemd met de "Handreiking" herindeling Harenkarspel/Schagen/Zijpe. Hiermee is het startsein gegeven voor de samenvoeging van de genoemde gemeenten. Dit zal gebeuren op 1 januari 2013. Met betrekking tot de bestemmingsplannen heeft dit tot gevolg dat er werkgroepen worden ingericht om de bestemmingsplannen van de buitengebieden van de verschillende gemeenten af te stemmen. Tevens wordt er beleid opgesteld rondom een aantal thema's. Hieraan kunnen toekomstige plannen getoetst worden.

3.4.2 Landschapsvisie/ IRV

De gemeente Zijpe heeft het rapport 'Veelkleurig Landschap' opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de landschappelijke kwaliteit van Zijpe versterkt kan worden. In samenwerking met de grondeigenaren wil de gemeente de kwaliteit van het landschap behouden en waar mogelijk versterken. Om dat te kunnen realiseren is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze vormen de basis voor de keuzes die gemaakt zijn en verwerkt in de verschillende sectorale beleidsstukken. Onderstaand worden deze uitgangspunten beschreven.

Zuinig ruimtegebruik

Extra ruimte voor recreatie, wonen, werken of natuur gaat vrijwel altijd ten koste van landbouwhectares. Voor de landbouw is echter behoud van het landbouwareaal belangrijk. Er is daarom de keuze gemaakt het hectareverlies voor de landbouw zoveel mogelijk te beperken tot:

- ruimte in bestaand beleid in de Integrale Ruimtelijke Visie Kuststrook (IRV). Dit beleid is destijds na een zorgvuldig proces tot stand gekomen. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden die aanpassing vereisen van het IRV-beleid voor de binnenduinrand en het gebied rond St. Maartenszee voor ruimte ten behoeve van verblijfsrecreatie, groen uitloopgebied en natuur;
- realisatie bouwopgave woningen en bedrijventerreinen;
- realisatie wateropgave vanwege overheidsafspraken in het bestuursakkoord water en vanwege het maatschappelijk belang, ook voor de landbouw;
- wat betreft natuur:
 - zoveel mogelijk realiseren binnen bestaand beleid (als IRV);
 - overige natuurwaarden vergroten door zoveel mogelijk mee te koppelen met andere ontwikkelingen als bijvoorbeeld de wateropgave (en daarmee extra ruimtebeslag voorkomen) en vrijwillige kleinschalige maatregelen door grondeigenaren.

Water

- het is noodzakelijk de polders waterhuishoudkundig op orde te krijgen. Realisatie van de wateropgave is daarbij een belangrijk middel en daarom noodzakelijk en in het belang van iedereen;
- de wateropgave zoveel mogelijk meekoppelen met andere functies;
- de wateropgave is een kans voor versterking van het landschap;
- waterberging mag geen verdroging van natuurgebieden veroorzaken;
- bij gebiedsontwikkeling overlast van extra ganzen (voor landbouw en natuur) voorkomen;
- ecologisch waardevol water (uit de duinen) zo optimaal mogelijk benutten voor natuurdoeleinden en waar mogelijk scheiden van agrarisch water;
- in het kader van de uitvoering van de Kader Richtlijn Water worden tot 2015 maatregelen uitgevoerd, waaronder het aanleggen van natuurvriendelijke oevers;
- de komende jaren wordt ook de uitvoering ter hand genomen om de regionale waterkeringen op sterkte te krijgen. Hierbij de kansen voor landschappelijke versterking benutten.

Landschap en groenstructuur

- inzetten op behoud van openheid;

- de belangrijkste onderdelen van de hoofdgroenstructuur in de polders zijn de groensingels rond de dorpen en recreatieterreinen, de (Korte) Ruigeweg en de erfbeplantingen. Daar krachtig op inzetten;
- het contrast tussen de openheid van het buitengebied en beslotenheid van de dorpen versterken: daarom dorpen als groene enclaves van goede groensingels voorzien. Bovendien daarom het planten van (laan)bomen beperken tot de bebouwde kom en niet in het buitengebied. Bomen binnen de bebouwde kom in verband met de verkeersveiligheid niet te dicht bij kruispunten situeren;
- een aantrekkelijk landschap is van groot belang voor de eigen bewoners en voor de concurrentiekracht van de recreatiesector en het vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven;
- de kansen en belemmeringen die voortkomen uit de ontwikkelingen met betrekking tot de kustveiligheid (Zwakke Schakels) is niet meegenomen in het rapport, omdat nog niet duidelijk is voor welke variant gekozen wordt. Het is wel in het plan van aanpak als te ondernemen actie opgenomen om hier visie en beleid op te ontwikkelen;
- inzetten op het behoud van de graslanden tenzij afspraken gemaakt zijn met grondeigenaren over een ander gebruik;

Recreatie

- recreatie is een belangrijke economische pijler. Deze moet zich verder kunnen ontwikkelen;
- bij (nieuwe) verblijfsrecreatie hoort ook voldoende recreatie-uitloopgroen om de duinen niet verder te belasten: daarom het IRV-beleid binnenduinrand en St. Maartenszee handhaven;
- recreatief medegebruik van natuur zo optimaal mogelijk maken binnen de randvoorwaarden van de bescherming van de natuurwaarden;
- de vele ideeën voor recreatieve routes, zowel voor wandelaars, fietsers, ruiters en kano's zijn grotendeels als 'te onderzoeken' opgenomen. Met name wanneer hierdoor doorgaande routes of dorpsommetjes ontstaan. Realisatie recreatieve routes hangt af van veel factoren, waaronder medewerking grondeigenaren (altijd op vrijwillige basis). Meekoppelen met andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Natuur

- alleen verwerving gronden op vrijwillige (minnelijke) basis;
- bestaande natuur(gebieden) handhaven en versterken in kwaliteit;
- voorrang geven aan de volgende prioritaire opgaven:
 1. Ecologisch verbinden van de duinen onderling (grotendeels mogelijk binnen bestaand IRV-beleid);
 2. Verdroging van de duinen tegengaan (mogelijk binnen bestaand IRV-beleid);
 3. Realisering van de ecologische verbinding Zwanenwater-Amstelmeer (Rijksbeleid EHS) zoveel mogelijk op publieke gronden/wateren. Waar zich kansen voordoen deze verbinding plaatselijk robuuster maken (Noordboog) door meekoppeling met andere noodzakelijke opgaven (wateropgave), daarbij rekening houdend met de omliggende landbouw;
- bij de ontwikkeling van nieuwe groene gebieden met natuurwaarden na zorgvuldig overleg met alle belanghebbenden bepalen wat de meest wenselijke (nieuwe) bestemming van een gebied moet worden in het bestemmingsplan. Niet altijd is een hoofdbestemming natuur noodzakelijk. Dit om externe werking/schaduwwerking zoveel mogelijk te beperken;
- bij alle nieuwe gebiedsontwikkelingen natuurwaarden expliciet meenemen in planvorming;
- op vrijwillige basis voorzieningen stimuleren voor 'Bollenvogels'. Bollenvogels hebben nabij gelegen graslanden, ruigtes, akkerranden en ruige oevers met riet nodig voor beschutting en voedselvoorziening (insecten, vissen). Ook amfibieën, vlinders en kleine zoogdieren profiteren hiervan. Mogelijkheden zijn er bijvoorbeeld in overhoekjes en langs perceelsranden. Ze hebben nauwelijks nadelen voor de omliggende bollenvelden, mits de akkerdistel wordt tegengegaan;
- grondeigenaren – meestal agrariërs - stimuleren zelf op vrijwillige basis natuurwaarden te vergroten, zoals bijvoorbeeld bij akkerranden en overhoekjes;
- extra hectares in de streefbeelden boven bestaand beleid zijn met name:
 - Nieuwe natuurwaarden gekoppeld aan wateropgave (toch noodzakelijk, dus geen extra ruimtebeslag);

- Publieke gronden langs de Slikkerdijk (meegekoppeld met recreatie);
- Driehoek onder Oudesluis (meegekoppeld met wateropgave en recreatie);
- Strook langs Schoorlse Zeedijk (meegekoppelen met waterberging);
- Eventuele verwerfbare hectares in QL, in verband met (concept) Natura 2000 en het antiverdrogingsbeleid van het Rijk. Deze voor het grootste deel inzetten als ganzenfoeragegebied om daarmee overlast omliggende agrariërs te verminderen;
- Hazepolder;
- Op en rond bos 't Hoekje (koppelen aan wateropgave opgave en recreatie);
- een ecologische verbinding Zwanenwater-Westfriese Omringdijk door het bollenconcentratiegebied is niet prioritair wat betreft het aspect ecologische verbinding, wel als landschappelijke en recreatieve route met nevenwaarde natuur.

Tenslotte

- alle gebiedsuitwerkingen en streefbeelden kunnen alleen op vrijwillige basis gerealiseerd worden, dus met instemming van de grondeigenaren;
- projecten en plannen uit Veelkleurig Landschap worden voor aanvang van de start voorgelegd ter besluitvorming aan de gemeenteraad om de afweging tussen beleidsvelden en maatschappelijke belangen aan de hand van de betreffende concrete projecten mogelijk te maken.

3.4.3 StructuurvisieZijpe (in ontwikkeling)

Op 8 november 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders de structuurvisie "Heel wat te doen" vastgesteld. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen in de gemeente beschreven. Zijpe wil per jaar 90 woningen bouwen. Meer dan de helft daarvan zullen in 't Zand worden gebouwd, want die plaats is aangewezen om de grootste groei door te maken. In de andere dorpen kan ook gebouwd worden, gemiddeld niet meer dan 40 woningen per jaar voor heel Zijpe. De ambitie om te groeien staat onder druk in verband met een recent woningbehoefteonderzoek en de economische situatie.

Het bedrijventerrein Kolksluis in 't Zand zal worden uitgebreid. Het is bedoeld voor vestiging en verplaatsing van lokale bedrijven. Voor de overige bedrijventerreinen is geen uitbreiding voorzien. Indien zich vernieuwingen aandienen op de Onderzoekslocatie Petten zal daar voluit aan worden meegewerkt. In 2011 is een discussie gevoerd omtrent de landschappelijke inpassing en de architectuur van Pallas. In het landelijk gebied zijn er veel belangen. De agrarische sector en de zorg voor het veilig stellen van voldoende (180 hectare) waterbergend vermogen krijgen prioriteit. Maar tegelijkertijd worden natuur en landschapontwikkelingen zoveel als mogelijk geïntegreerd in de ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Er is een ambitieus en zeer gedetailleerde rapportage getiteld "Veelkleurig Landschap" gemaakt. Dat rapport geeft aan waar - en met inzet van welke middelen en mogelijkheden - er verbeteringen aan natuur en landschap zijn te bereiken. De keus voor een fraai open landschap impliceert wel dat er voorwaarden worden verbonden aan het toestaan van grootschalige bedrijfsgebouwen, kassen, woningen en de plaatsing van windturbines.

Voor ontwikkelingen in de recreatiesector wordt ingezet op een concentratie bij de knooppunten Groote Keeten, Callantsoog, Sint Maartenszee en Petten. Zijpe is ook een gemeente waar recreatie en toerisme een belangrijke plaats innemen. Er zijn circa 30.000 slaapgelegenheden. Zijpe kiest vooral voor rust, ruimte en een mooie natuur. De afgelopen jaren is beleidsmatig het één en ander tot stand gekomen. Daarbij moet worden gedacht aan de Nota Verblijfsrecreatie, vergroten zomerwoningen, kleinschalig kamperen en jaarrondpaviljoens. De bestaande recreatieve centra krijgen de mogelijkheid om te moderniseren. Uitbreiding met nieuwe complexen wordt slechts overwogen als dat tot meer differentiatie in het aanbod leidt. In beginsel is er voor gekozen om bij nieuwe recreatiecomplexen de omvang te beperken tot 10 hectare. Slechtweer- en jaarrondvoorzieningen kunnen een bijdrage leveren aan een verlenging van het seizoen, maar er wordt verder niet ingezet op grootschalige attractieparken.

In de kustdorpen zal aandacht worden besteed aan de leefbaarheid voor de inwoners en de aantrekkelijkheid voor de toeristen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat er aan de randen van de dorpen en bij de strandlagen voldoende parkeergelegenheid wordt aangeboden. Tevens wordt meer aandacht

geschonken aan de entrees van de dorpen en de strandopgangen. Mede vanuit het bevorderen van de leefbaarheid in de relatief kleine kernen van de gemeente vinden wij de aanwezigheid van voldoende gebouwen voor sociaal-culturele voorzieningen en het geven van onderwijs belangrijk. Bij vervangende nieuwbouw wordt gestreefd naar toepassing van het brede school principe. Naast het functioneel gebruik daarvan is er multifunctioneel gebruik te creëren. Bovendien kan dit prima met enige woningbouw worden gecombineerd. Zijpe zet niet in op het aanbieden van voortgezet onderwijsmogelijkheden. In de naburige gemeenten is dat in voldoende mate beschikbaar.

Zijpe ondersteunt het plan om voor de regio een klimaatsbeleidsplan te gaan maken. Zijpe heeft een maatschappelijke discussie hierbij gevoerd, want draagvlak bij bevolking en bedrijfsleven is erg belangrijk om succes te bereiken. Ten aanzien van wind is slechts beleid geformuleerd om solitaire windturbines op te schalen op aangewezen locaties langs het Noordhollands Kanaal. De bereikbaarheid van de kust is een belangrijk onderwerp. Voor de doorgaande wegen zijn plannen ontwikkeld om de doorstroming te verbeteren en tegelijkertijd de verkeerstromen naar de kust in goede banen te leiden. Een belangrijke verbetering is de reconstructie bij De Stolpen. Ook zal een nieuwe Stolperophaalbrug worden gebouwd die in staat is zwaar vrachtverkeer te verwerken. Daardoor zal in Schagerbrug niet langer meer het vrachtverkeer voor het lokale bedrijventerrein door de kern behoeven te rijden.

In het algemeen geldt verder nog dat er meer oost-west gerichte fietsverbindingen tussen de kernen nodig zijn. Ten behoeve van het recreatief fietsen zullen fietspaden worden aangelegd zodra zich kansen voordoen. Dit zal aan de orde kunnen komen als er in het kader van het zoeken naar waterbergingsmogelijkheden combinaties zijn te maken met het realiseren van natuur, recreatie en landschapsdoelstellingen. Ten aanzien van de versterking van de zwakke schakels in de kustverdediging wordt een gecombineerde aanpak voorgestaan, nl. aanpak van de veiligheid en van de ruimtelijke kwaliteit van de kustzone. Tenslotte is in de structuurvisie een hoofdstuk over grondbeleid opgenomen. Plannen maken en realiseren kost veel geld. En daarbij doen zich situaties voor dat gebruik wordt gemaakt van bestaande infrastructurele voorzieningen, zowel boven- als ondergronds. Ook kan het zijn dat er compensatie van natuur- en landschapswaarden wordt geëist als er door bouwontwikkelingen natuurwaarden verloren gaan. In de structuurvisie wordt hierop ingegaan en wordt de basis gelegd om aan bedrijven en projectontwikkelaars die deze ontwikkelingen realiseren, een financiële vergoeding te vragen.

3.4.4 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.

Wonen

In de toekomstvisie merkt de gemeente op dat in de voorliggende periode door een afnemend aantal inwoners en daardoor een afnemend aantal voorzieningen de ontwikkeling van de dorpen mogelijk wordt belemmerd. Hierdoor zullen er uiteindelijk acht matig ontwikkelde dorpen overblijven. Het maken van keuzen is dan ook noodzakelijk. Een mogelijke keuze is om één of twee dorpen aan te wijzen als groeidorp met de mogelijkheid voor het bouwen van woningen en de vestiging van de daarbij horende voorzieningen. Voor de betreffende dorpen in het voorliggende bestemmingsplan merkt de gemeente op:

- In de ontwikkeling van Petten en Callantsoog kan gebruik worden gemaakt van het aantal recreanten en toeristen dat de dorpen bezoekt om het aantal voorzieningen te behouden of anderszins uit te breiden dat met het vaste aantal inwoners niet mogelijk is. Onder andere op basis hiervan wordt het aanwijzen van deze dorpen als groeidorpen niet voor de hand liggend geacht.
- 't Zand wordt als groeidorp meer voor de hand liggend geacht. Voor het behouden of anderszins uitbreiden van het aantal voorzieningen kan 't Zand maar beperkt gebruik maken van het aantal recreanten en toeristen dat de gemeente bezoekt. Daardoor is het vooral afhankelijk van het vaste aantal inwoners. Ook zijn er in 't Zand mogelijkheden voor het bouwen van woningen en is het vanwege de ligging langs de N249 en de N9 een goede woonplaats voor mensen die in Zijpe (willen)

wonen maar ergens anders werken.

- In Grootte Keeten zet de gemeente in op een ontwikkeling van het dorp waarbij het bestaande aantal inwoners behouden blijft en er mogelijkheden zijn voor ontwikkelingen overeenkomstig de eigen behoefte van het dorp.

Naast 't Zand zijn er in de andere dorpen ook mogelijkheden voor het bouwen van woningen door inbreiding. Om in de winterperiode het inwonertal van de dorpen langs de kust te behouden acht de gemeente het bouwen van woningen door inbreiding wenselijk. De gemeente merkt uitdrukkelijk op dat er hierdoor in Petten en Callantsoog mogelijkheden zijn om deze dorpen te versterken voor de recreatie en het toerisme. Het streven van de gemeente is er op gericht om bedrijven in de dorpen die daar (milieu)hinder veroorzaken te verplaatsen naar regionale of lokale bedrijventerreinen. De vrijkomende gronden kunnen daarna worden bestemd voor wonen. Ook bij de hierboven aangegeven mogelijkheden voor het bouwen woningen is de verwachting dat er in de voorliggende periode onvoldoende woningen zullen zijn voor de eigen woningbehoefte. Hierdoor zullen er voor vooral starters onvoldoende woningen beschikbaar zijn. De gemeente merkt op dat verbeteren van de doorstroming noodzakelijk is. Uitgangspunt voor de mogelijkheden voor het bouwen van woningen blijft de eigen woningbehoefte. Maar de gemeente mag zoeken naar plaatsen voor de aanleg van nieuw wijken, de zogenoemde zoekgebieden. Mogelijke zoekgebieden in de gemeente zijn 't Zand, Callantsoog-Noord en Grootte Keeten.

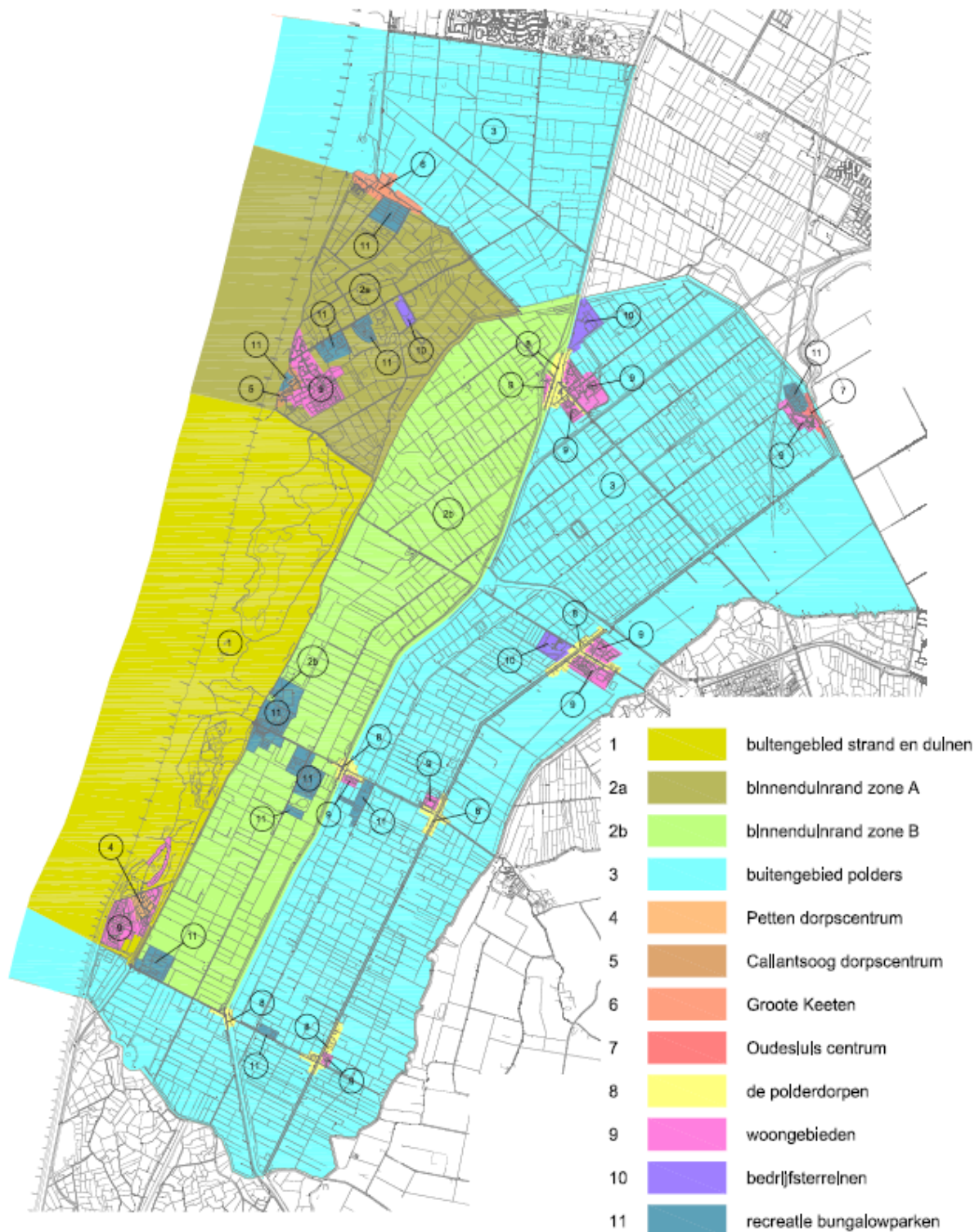
Werken

Voor de gemeente liggen de grootste mogelijkheden voor een toename van de werkgelegenheid in de bedrijfstak van de recreatie en het toerisme. De gemeente merkt op dat zij in de Toekomstvisie niet zo ver wil gaan om daarmee ook de voor de recreatie en het toerisme belangrijke 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 betreft 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. De gemeente merkt ook op dat er ontwikkelingen nodig zijn om het beeld en de bekendheid van Petten en Callantsoog te verbeteren. Dit betreft onder andere de verdere aanleg van fiets- en wandelpaden. Naast de recreatie en het toerisme wil de gemeente ook mogelijkheden voor de bollenteelt blijven bieden. Door een bundeling van de bedrijven die wat betreft de behandeling aan de bollenteelt verbonden zijn ten westen van de N9, zal de hinder van het verkeer in de dorpen afnemen. Uitbreiding van het bedrijventerrein van 't Zand, ten oosten van het Noordhollands Kanaal kan de startende, doorstartende en de uit de dorpen verplaatste bedrijven stimuleren. Dit zonder dat het bedrijventerrein verandert in een regionaal bedrijventerrein. De mogelijkheden voor verbreding zijn beperkt. Grote bedrijventerreinen worden op de schaal van de regio ontwikkeld en worden waarschijnlijk niet in de gemeente aangelegd. In de gemeente kunnen kleine(re) bedrijventerreinen worden aangelegd, vooral in 't Zand, voor bedrijven uit de gemeente of regio.

3.4.5 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 er op 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. Afhankelijk van de ligging van het plangebied gelden verschillende welstandsregimes.



Figuur 3.5: kaart welstandsnota

3.4.6 Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe

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 archeologiebeleid 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. Hier wordt in paragraaf 4.9 verder op ingegaan.

3.4.7 Klimaatvisie gemeente Zijpe 2010-2020 'Klaar voor Verandering'

De gemeente Zijpe heeft in juli 2011 de nieuwe Klimaatvisie Zijpe vastgesteld. De Klimaatvisie kent vier doelstellingen:

1. energiebesparing;
2. productie en gebruik duurzame energie;
3. klimaatbestendigheid;
4. bewustwording;

Bij nieuwe ontwikkelingen zet de gemeente in op gebouwen die weinig energie gebruiken. Nadere uitwerking hiervan volgt nog. Bij nieuwbouwontwikkeling van woningen wordt de komende jaren actief geanticipeerd op de wettelijke aanscherping van de EPC-eis (Energie Prestatie Coëfficiënt; de maat voor de energiezuinigheid van gebouwen). Parallel daaraan worden deze normen door bouw- en woningtoezicht gehandhaafd. Bij grootschalige ontwikkelingen, zowel voor woningen als bedrijvigheid, zal de gemeente door inzet van specifieke deskundigheid werken aan een zo duurzaam mogelijke invulling daarvan.

Ten aanzien van duurzame energie in de vorm van zonne-, biomassa- en windenergie wil de gemeente 42% duurzame energie opwekken. Ook ten aanzien van restwarmte van bijvoorbeeld de onderzoekslocatie Petten en aardwarmte volgt de gemeente de ontwikkelingen nauwkeurig. Waar mogelijk zal zij stimuleren en actief informeren hoe duurzamer omgegaan kan worden met energie.

3.4.8 Notitie planologische afwijkingsmogelijkheden Zijpe 2010

Het college van B & W heeft op 16 november 2010 de nota "Herziening planologische kruimelgevallen" vanwege nieuwe wet- en regelgeving (Wabo/Bor) herijkt in de "Notitie planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Zijpe 2010". In de nota zet de gemeente haar beleid voor zogenoemde kruimelgevallen uiteen. De gemeente merkt hierbij op dat in op te stellen bestemmingsplannen een overeenkomstige regeling wat betreft de mogelijkheden voor het bouwen wordt opgenomen.

3.4.9 Beleidsnota Verblijfsrecreatie

Door de gemeenteraad is op 28 oktober 2008 de "Beleidsnota verblijfsrecreatie" vastgesteld. In deze beleidsnota heeft de gemeente haar beleid ten aanzien van voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie uiteengezet.

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. Ook moet elk plan voldoen aan de eisen van het provinciale streekplan en het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan. In de beleidsnota zijn hiervoor concrete toetsingscriteria opgenomen.

3.4.10 Beleidsnotitie vergroten recreatiewoningen

Op 22 april 2008 is door de gemeenteraad de "Beleidsnotitie ten aanzien van vergroting van bestaande recreatiewoningen in Zijpe" vastgesteld. De gemeente zet in deze notitie haar beleid ten aanzien van recreatiewoningen uiteen. In de beleidsnotitie is bepaald dat:

1. voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat het te bebouwen oppervlak 70 m² bedraagt, dan wel ten hoogste 1/3 van het kaveloppervlak tot maximaal 100 m². De goot- en bouwhoogte bedragen achtereenvolgens maximaal 3 meter en 6,5 meter. Binnen de verschillende parken moet overeenkomstig het beleid in de welstandsnota de eenheid in de bouwstijl behouden blijven. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 meter. Wanneer de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minder bedraagt, mag deze afstand worden aangehouden.
2. voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat het te bebouwen oppervlak maximaal 10 m² bedraagt. Dit oppervlak is ook onderdeel van het te bebouwen oppervlak. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter. Bijgebouwen mogen tegen de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

3.4.11 Aanvullend advies vergroting bestaande recreatiewoningen

De gemeenteraad heeft in aanvulling op de beleidsnotitie vergroten recreatiewoningen een aanvullende beleidslijn vastgelegd. In het aanvullend advies is de volgende beleidslijn opgenomen:

Het raadsbesluit van 22 april 2008 wordt aangevuld met de mogelijkheid om bestaande recreatiewoningen te vergroten tot een maximale bebouwde oppervlakte van 120 m², een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter en ten hoogste 27,5% van het kaveloppervlak bebouwd.

In deze beleidsregel is de bebouwde oppervlakte van de recreatiewoningen dus altijd gekoppeld aan de perceelsomvang. Het omslagpunt ligt bij een bebouwde oppervlakte van 100 m². In onderstaande tabel wordt dit verduidelijkt.

Bebouwde oppervlakte woning	Bebouwingspercentage	Minimale kavelomvang
70 m ²	33 %	210 m ²
100 m ²	33 %	300 m ²
101 m ²	27,5 %	367 m ²
120 m ²	27,5 %	436 m ²

Tabel 3.1: Verhouding tussen het bebouwde oppervlakte van de recreatiewoning, het bebouwingspercentage en de minimale kavelomvang

Dit resulteert in een keuzemogelijkheid voor de recreatiebedrijven en eigenaren van bestaande recreatiewoningen: maximaal 100 m² bebouwing en ten hoogste 1/3 van de kavel bebouwd of maximaal 120 m² bebouwing en ten hoogste 27,5% van de kavel bebouwd. Op deze wijze wordt binnen de bestaande omstandigheden zo optimaal mogelijk bijgedragen aan de doelstellingen ten aanzien van kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie.

3.4.12 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 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 wordt toegestaan.

3.4.13 Kleinschalig kamperen

Het beleid ten aanzien van kleinschalig kamperen is opgenomen in het facetbestemmingsplan 'Kleinschalig kamperen en huisvesting van agrarische seizoenarbeiders' (zie ook 3.4.14). Dit facetbestemmingsplan is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan. Voor het oprichten van een kleinschalig kampeerterrein wordt uitgegaan van een aantal voorwaarden:

1. Het kleinschalig kampeerterrein moet aansluiten op de al bestaande bebouwing die voor het agrarisch bedrijf is gebouwd. Hier is gekozen voor een ruime formulering voor de plaatsbepaling van het kleinschalig kampeerterrein, zodat mede vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing maatwerk op perceelsniveau kan worden geleverd.
2. De oppervlakte van een kampeerstandplaats levert een bijdrage aan de kwaliteit van een kleinschalig kampeerterrein. Die kwaliteit wordt voor een deel gewaarborgd in het opnemen van een minimumoppervlakte van een kampeerstandplaats. De in het facetbestemmingsplan neergelegde minimale oppervlakte is 100 m². Grotere kampeerstandplaatsen kunnen de kwaliteit van het betreffend kleinschalig kampeerterrein verhogen.
3. Er mogen 25 kampeerstandplaatsen worden gerealiseerd op een kleinschalig kampeerterrein. Het gaat hier om kampeerstandplaatsen voor kampeermiddelen als tenten, tentwagens, toercaravans en kampeerauto's. Het kenmerk van deze kampeermiddelen is dat ze op een eenvoudige wijze van het kleinschalig kampeerterrein zijn te verwijderen. Dit is noodzakelijk omdat kampeermiddelen buiten het kampeerseizoen, dat begint op 15 maart en doorloopt tot en met 31 oktober, niet op het kleinschalig kampeerterrein aanwezig mogen zijn.
4. Ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein mag worden gebouwd. Het bouwen heeft betrekking op trekkershutten en een gebouw voor sanitaire voorzieningen op het kleinschalig kampeerterrein. Deze mogen alleen binnen het agrarisch bouwperceel worden gebouwd en dus niet binnen agrarische productiegebieden.

Trekkershutten

Door trekkershutten te plaatsen worden kampeerstandplaatsen voor mobiele kampeermiddelen zoals tenten ingeleverd. Maximaal mogen er 7 trekkershutten worden gebouwd op het kleinschalig kampeerterrein. Dit betekent dat, uitgaande van het maximale aantal trekkershutten, nog 18 kampeerstandplaatsen voor kampeermiddelen zoals tenten beschikbaar zijn. Trekkershutten mogen een oppervlakte van niet meer dan 36 m² hebben. De bouwhoogte van trekkershutten mag niet hoger zijn dan 3,5 m. Voor trekkershutten is bepaald dat zij binnen het kampeerseizoen mogen worden gebruikt. Omdat een trekkershut een kampeermiddel is, zouden deze bouwwerken (bouwvergunning) buiten het kampeerseizoen van het kleinschalig kampeerterrein moeten worden verwijderd. Juist omdat het bouwwerken betreft, is hierop een uitzondering gemaakt. De trekkershutten mogen buiten het kampeerseizoen op het kleinschalig kampeerterrein blijven staan, maar niet worden gebruikt voor recreatieve bewoning. Ook trekkershutten mogen alleen worden geplaatst binnen het agrarisch bouwperceel.

De aanwezigheid van sanitaire voorzieningen kan bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardig kleinschalig kampeerterrein. Sanitaire voorzieningen worden bij voorkeur ondergebracht in bestaande bebouwing, nieuwbouw is alleen mogelijk binnen het agrarisch bouwperceel. Ook het kleinschalig kampeerterrein moet voldoen aan de eisen van de Beeldkwaliteit. Daarom is gesteld dat er een Beeldkwaliteitsplan voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande kleinschalige kampeerterreinen moet worden opgesteld, waarbij een relatie moet worden gelegd met het reeds bestaande agrarische erf. Omdat de aanleg van een kleinschalig kampeerterrein kwalitatief hoogwaardig moet zijn, zijn er afstandseisen tussen de kleinschalige kampeerterreinen onderling opgenomen. De afstand moet ten minste 500 m zijn. Ook de afstand tot een regulier kampeerterrein is opgenomen. De afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en het reguliere kampeerterrein moet ten minste 1 km zijn.

Parkeergelegenheid moet op eigen terrein worden aangelegd. De norm die wordt gehanteerd is dat er per kampeerstandplaats op het eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel ruimte beschikbaar moet zijn voor twee parkeerplaatsen. Hiervan maakt één parkeerplaats onderdeel uit van de benodigde oppervlakte voor een kampeerstandplaats. Voor kleinschalige kampeerterreinen is een aantal aanvullende gebruiksregels opgenomen. Deze regels hebben onder meer betrekking op het feit dat kampeermiddelen en trekkershutten niet permanent mogen worden bewoond. Er mogen geen stacaravans op het kleinschalige kampeerterrein worden geplaatst.

3.4.14 Seizoenshuisvesting agrarisch perceel

In het facetbestemmingsplan 'Kleinschalig kamperen en huisvesting van de agrarische seizoenarbeiders' is beleid verwerkt ten aanzien van seizoenshuisvesting. Dit plan is vastgesteld op 27 april 2010 en ook verwerkt in dit bestemmingsplan.

Op het agrarische bouwperceel mogen ten hoogste 40 agrarische seizoenarbeiders worden gehuisvest. Als er woonunits voor de huisvesting van agrarische seizoenarbeiders op het agrarische bouwperceel worden geplaatst, dan mag dit voor maximaal 20 van het totaal van 40 agrarische seizoenarbeiders zijn. De huisvesting moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Deze voorwaarde is opgenomen omdat het woonruimte betreft en er moet worden voorkomen dat er onvoldoende woonkwaliteit aan de agrarische seizoenarbeider wordt geboden. Op het agrarische bouwperceel moet ruimte worden gemaakt voor een centrale ontspanningsgelegenheid, bijvoorbeeld in de vorm van een recreatieverblijf. Ook moeten er voldoende sanitaire voorzieningen voor de agrarische seizoenarbeiders aanwezig zijn.

Door de huisvesting van agrarische seizoenarbeiders zal de parkeerdruk op het buitengebied toenemen. Daarom is de voorwaarde gesteld dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. De gehanteerde norm hierbij is dat er per agrarisch bouwperceel op eigen terrein ruimte beschikbaar moet zijn voor tenminste één parkeerplaats. In het gebruik is geregeld dat er bij de huisvesting van agrarische seizoenarbeiders geen sprake kan zijn van permanente bewoning. De agrarische seizoenarbeider moet het hoofdverblijf elders hebben.

3.4.15 Parkeerbeleid gemeente Zijpe

Op 25 april 2011 heeft de gemeente het parkeerbeleid vastgesteld. In het parkeerbeleid zijn parkeernormen en andere zaken met betrekking tot parkeren opgenomen. In het bestemmingsplan is via het opnemen van een nadere eis de mogelijkheid opgenomen om voorwaarden te kunnen stellen aan het parkeren. De nadere eis wordt opgelegd aan de hand van hetgeen is opgenomen in het gemeentelijke parkeerbeleid. Voorts is in de bestemming 'Wonen' bij Bed en breakfast, en ontheffing voor splitsing van woningen en afhankelijke woonruimte opgenomen dat op eigen erf in het parkeren moet worden voorzien.

3.4.16 Handhaving

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat het bestemmingsplan wordt nageleefd. 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.

3.4.17 Beleidsvisie Externe Veiligheid

In juni 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen in werking getreden, met daarin normen voor afstanden tussen burgers en (bedrijven met)gevaarlijke stoffen. Dit besluit kan gevolgen hebben voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente en voor de omgevingsvergunningverlening.

In de beleidsvisie Externe Veiligheid 2012-2015 van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe

wordt uiteengezet hoe de drie gemeenten om willen gaan met externe veiligheid. Dit gaat over het beheersen van risico's die voor de burgers ontstaan bij het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG en chemicaliën en het vervoer daarvan over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen.

3.4.18 Beleidsnotitie tweede bedrijfswoning

De gemeente heeft haar beleid ten aanzien van het toestaan van tweede bedrijfswoningen beschreven in de beleidsnotitie "Tweede Bedrijfswoningen" uit september 2011. Vanwege schaalvergroting in de landbouw is de agrarische sector het afgelopen decennium danig in beweging. Indien schaalvergroting op een agrarisch bedrijf plaatsvindt, zijn veelal meer arbeidskrachten nodig. Om het welzijn van de op het agrarisch bedrijf aanwezige dieren te kunnen waarborgen, is dag- en nachttoezicht door één arbeidskracht per bedrijf niet altijd meer toereikend.

De verblijfsrecreatieve sector heeft net als de agrarische sector te maken met een intensivering van de bedrijfsvoering. De noodzaak van een kwalitatief hoogwaardige dienstverlening vraagt van ondernemer en medewerkers een nadrukkelijke aanwezigheid. Het kan daarbij gaan op meer service gerichte activiteiten, toezicht en hulpverlening. De taakverzwaring van de recreatieondernemer kan ertoe leiden dat het noodzakelijk is om één of meerdere plaatsvervangers op het terrein te huisvesten.

Er zijn technische en ruimtelijke criteria voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning geformuleerd. Technische criteria omvatten criteria omtrent de noodzakelijkheid. Ruimtelijke criteria betreffen regels voor de fysieke inpassing van de tweede bedrijfswoning op een terrein.

3.4.18.1 Technische criteria

In het algemeen dient aan de volgende technische criteria te worden voldaan bij het toestaan van een tweede bedrijfswoning:

- op het terrein is in principe permanent, gedurende 24 uur per dag, 7 dagen in de week en 365 dagen per jaar, toezicht op het bedrijf vereist;
- er moet sprake zijn van een blijvende duurzame en doelmatige voortzetting van het bedrijf, waarbij de ondernemers aannemelijk moeten maken dat het bedrijf beschikt over een toekomstperspectief van ten-
- minste 10 jaar. Hiertoe dient een bedrijfsplan opgesteld te worden door een deskundig en onafhankelijk bureau;
- er moet sprake zijn van minimaal twee arbeidskrachten die fulltime werkzaam zijn op het bedrijf, waarbij de hoofdbewoners van de woningen een volwaardig hoofdinkomen uit op het perceel gevestigde bedrijf ontvangen. Dit wordt aangetoond bij een bedrijfsomvang die gekenmerkt wordt door een arbeidsinzet van meer dan 2 mensjaren;
- de woningen mogen niet afzonderlijk verkocht worden zolang er sprake is van een volwaardig bedrijf.
- de bedrijfswoning is passend in de gemeentelijke woningbouwcontingentering.

Onderstaand worden de specifieke criteria beschreven waaraan voldaan dient te worden.

Tweede bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische functie

Ten behoeve van een agrarisch bedrijf kan een tweede bedrijfswoning worden toegestaan als aan de volgende aanvullende criteria kan worden voldaan:

- er is sprake van een agrarisch bedrijf waar levende have wordt gehouden en het gehele jaar door veel jonge dieren worden geboren. Bij dergelijke bedrijven is continu toezicht noodzakelijk. Bij een boomkwekerij is dit bijvoorbeeld niet het geval.
- de levende have dient in één van de volgende landbouwhuisdiercategorieën te zijn in te delen: melk- en zoogkoeien, fokzeugen (varkenshouderij), fokschape, fokgeiten, boerderijen voor pluimvee of fokpaarden.

- het houden van landbouwhuisdieren dient de hoofdactiviteit op het agrarische bedrijf te betreffen;
- werkzaamheden verricht in aanverwante en/of niet agrarisch (neven)activiteiten binnen de bedrijfsvoering (in het kader van functieverbreding in de landbouw oftewel multifunctionele landbouw) kunnen nooit tot een tweede bedrijfswoning leiden;
- agrarische bedrijven zonder levende have komen, ongeacht het aanwezige arbeidspotentieel, niet in aanmerking voor een tweede bedrijfswoning.

Tweede bedrijfswoning ten behoeve van de verblijfsrecreatieve functie

Ten behoeve van de waakzaamheid ten aanzien van ingrijpende calamiteiten, zoals brand, kan een tweede bedrijfswoning noodzakelijk blijken op een verblijfsrecreatief terrein. De terreinomvang en het aantal verblijfsrecreatieve eenheden zijn indicatief voor de beheersbaarheid van de bedrijfsvoering en de noodzaak van permanent toezicht. Veiligheidsaspecten vormen de belangrijkste grondslag om een tweede bedrijfswoning op een verblijfsrecreatief terrein toe te staan. Voor verblijfsrecreatieve bedrijven zijn de volgende aanvullende criteria geformuleerd:

- de verblijfsrecreatieve dienstverlening vindt jaarrond plaats.
- het aantal (te verwachten) overnachtingen biedt tenminste ruimte voor een 2e volledige arbeidsplaats.
- op het terrein wordt voldaan aan de minimale richtafstanden van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding (NV-BR) die in de adviesregeling "Handreiking brandveiligheid kampeerterreinen" is neergelegd.

3.4.18.2 Ruimtelijke criteria

In dit deel wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij de afweging om een tweede bedrijfswoning toe te staan. Op deze wijze is vooraf duidelijk waar aandacht aan besteed moet worden.

Ten behoeve van de agrarische functie

De volgende ruimtelijke criteria moeten worden gevolgd bij het realiseren van een tweede bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming:

- de tweede bedrijfswoning moet binnen het agrarische bouwblok worden gerealiseerd;
- indien het agrarisch bouwblok een naastgelegen perceel omvat, kan de bedrijfswoning daarop gesitueerd worden als dan een nieuwe logische begrenzing ontstaat. NB een eventuele nieuwe bedrijfsloods kan binnen het bouwblok achter de tweede bedrijfswoning worden gebouwd.
- de tweede bedrijfswoning wordt via dezelfde uitrit van de bestaande bedrijfswoning ontsloten;
- de afstand van de tweede bedrijfswoning tot één van de hoofdbedrijfsgebouwen mag maximaal 50 m bedragen, waardoor de relatie met het bedrijf duidelijk blijft;
- de tweede bedrijfswoning dient op ten minste 20 meter van de zijgevel van de eerste bedrijfswoning te worden gesitueerd. Een kortere onderlinge afstand kan op basis van een goede inpassing en motivering;
- de tweede bedrijfswoning dient in de woonzone (zie schema algemene situatie agrarisch erf) te worden geplaatst;
- de voorgevel van de tweede bedrijfswoning ligt in de voorgevelrooilijn van de eerste bedrijfswoning of ligt maximaal twee meter achter deze rooilijn;
- een rechthoekig en compact erf dient behouden of gerealiseerd te worden door toevoeging van een tweede bedrijfswoning;
- de bedrijfswoning dient ten minste 10 meter van een bestaande kavellijn te worden gebouwd;
- de woning is georiënteerd op de weg;
- de tweede bedrijfswoning voldoet aan de welstandsnota;
- de woonzone/nieuwe huiskavel is ingepast met erfbeplanting conform de uitgangspunten uit het rapport Veelkleurig Landschap.

Ten behoeve van de recreatieve functie

De volgende ruimtelijke criteria moeten worden gevolgd bij het realiseren van een tweede bedrijfswoning binnen de recreatieve bestemming:

- de tweede bedrijfswoning moet in samenhang met de bestaande bebouwing worden gebouwd en binnen de verblijfsrecreatieve bestemming worden gerealiseerd;
- de tweede bedrijfswoning voldoet aan de welstandsnota;
- het erf van de tweede bedrijfswoning is ingepast met erfbeplanting conform de uitgangspunten uit het rapport Veelkleurig Landschap.

Bovenstaand beleid is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan en hieraan zal moeten worden voldaan indien ondernemers een tweede bedrijfswoning wensen.

Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Geluidhinder

4.1.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

4.1.2 Regelgeving / beleid

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor dit aspect niet nader wordt beschouwd. De gemeente beschikt over geluidskaarten weg-, spoorwegverkeer en industrielawaai. Op dit moment worden die kaarten geactualiseerd, mocht daartoe aanleiding zijn dan zullen aanpassingen verwerkt worden in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Op de aspecten wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt hier nader ingegaan.

4.1.3 Onderzoek

Wegverkeerslawaai

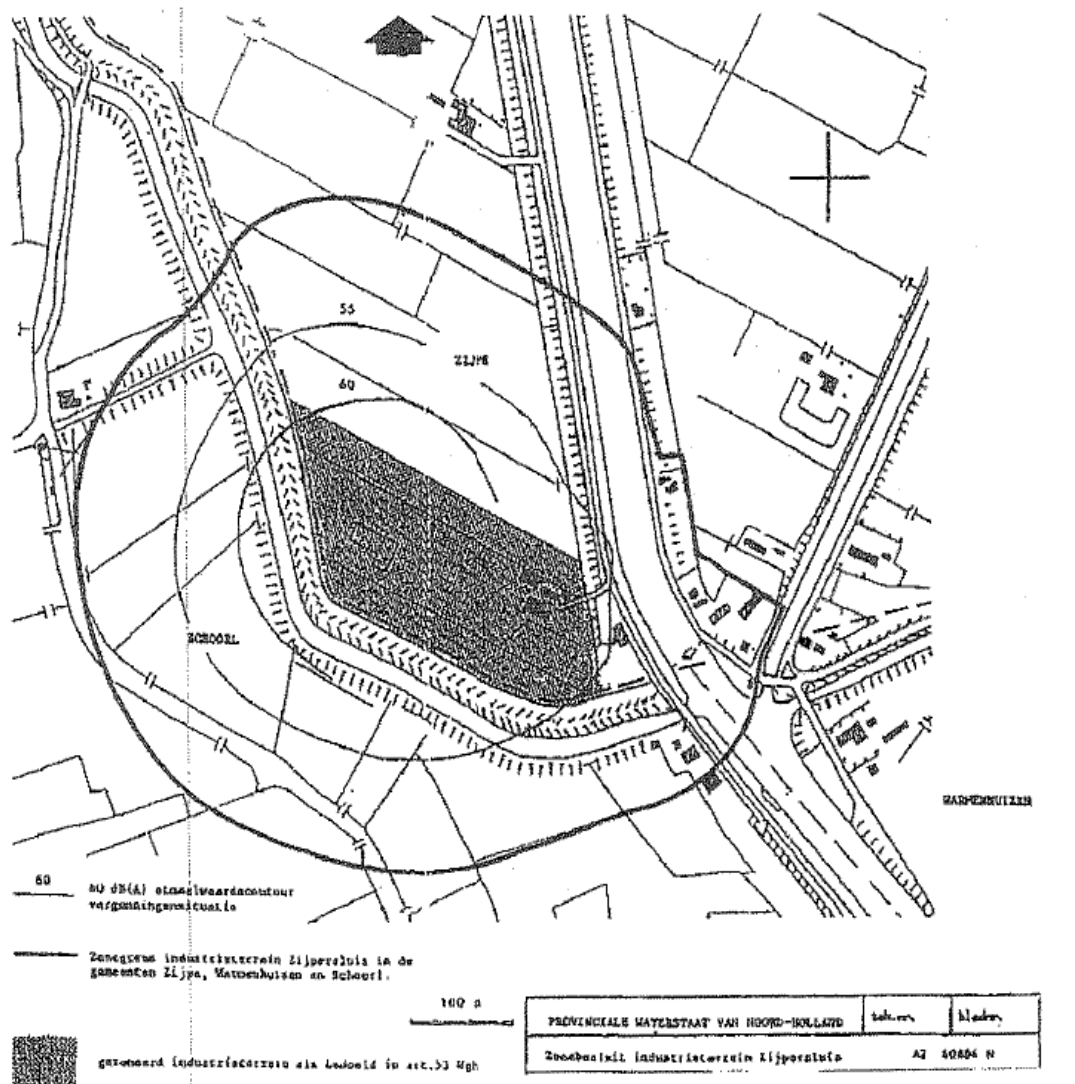
Voor het wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan de weg en de woningen en/of andere geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn (bestaande situatie). Dit houdt in dat bij zogenaamde conserverende bestemmingsplannen geen toetsing aan de grenswaarde hoeft plaats te vinden.

Railverkeerslawaai

Voor het spoortraject Alkmaar - Den Helder geldt een geluidzone van 200 meter, gerekend vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plan ligt gedeeltelijk binnen deze zones. De voorkeursgrenswaarde voor de gevelbelasting van woningen door railverkeer bedraagt 55 dB (Bgh artikel 4.9). De ten hoogste toelaatbare gevelbelasting met ontheffing voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 68 dB (Bgh artikel 4.10). Binnen deze contour van 200 meter worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan zodat nader onderzoek achterwege gelaten kan worden.

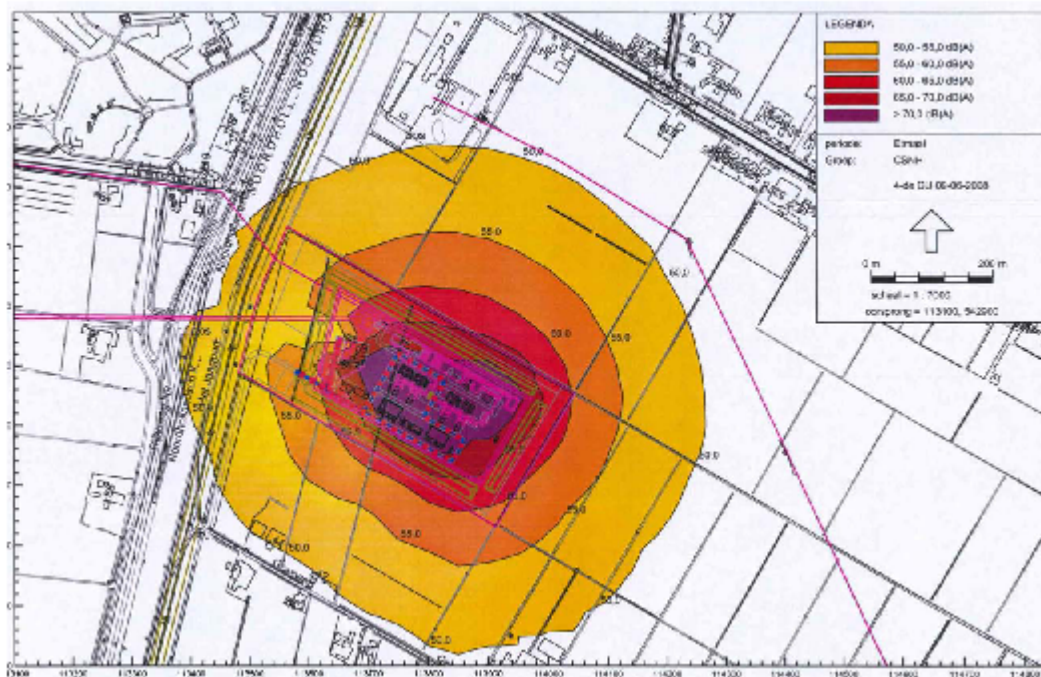
Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect industrielawaai kent de gemeente een aantal locaties waarvoor specifieke zones op de verbeelding zijn weergegeven. Onderstaand wordt daarop kort ingegaan. In het zuiden van het plangebied aan de N9 zit een bedrijf waarvoor een geluidszone is aangegeven. Dit bedrijf (Tol milieu) ligt nabij Zijpersluis. Binnen de vastgestelde zone bevinden zich woningen. Dit is bij KB 14 mei 1990 vastgesteld. Deze geluidzone is op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven



Figuur 4.1: Situering inrichting en zonegrens

In Anna Paulowna ligt een gascompressorstation waarvan de geluidscontour gedeeltelijk in de gemeente Zijpe/ het plangebied ligt. Zie hiervoor figuur 4.2. De contour voor zover gelegen binnen de gemeente, ligt over de Rijksweg N9 heen, hier liggen geen geluidgevoelige functies die nadere bescherming nodig hebben. Het is ook uitgesloten dat deze er binnen de planperiode komen zodat is afgezien van het opnemen van deze contour.



Figuur 4.2: Geluidscontouren compressorstation Anna Paulowna (Bron: Rademakers raadgevend ingenieursbureau)

4.1.4 Conclusie

Bestemmingsplan landelijk gebied is een conserverend bestemmingsplan. In het plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt dan wel nieuwe geluidsbronnen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk en de Wet geluidhinder staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg

4.2 Geurhinder

4.2.1 Regelgeving / beleid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normwaarden voor een 'gemiddeld gebied' op basis waarvan een geurcontour kan worden opgesteld. In een 'gemiddeld gebied' bestaat tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten een redelijke afstand. De wet stelt regels ten aanzien van geur die vrijkomt als gevolg van het houden van dieren in diervverblijven. De omvang van de geuremissie wordt bepaald door factoren als het aantal gehouden dieren, de diercategorieën, het toegepaste systeem etc.

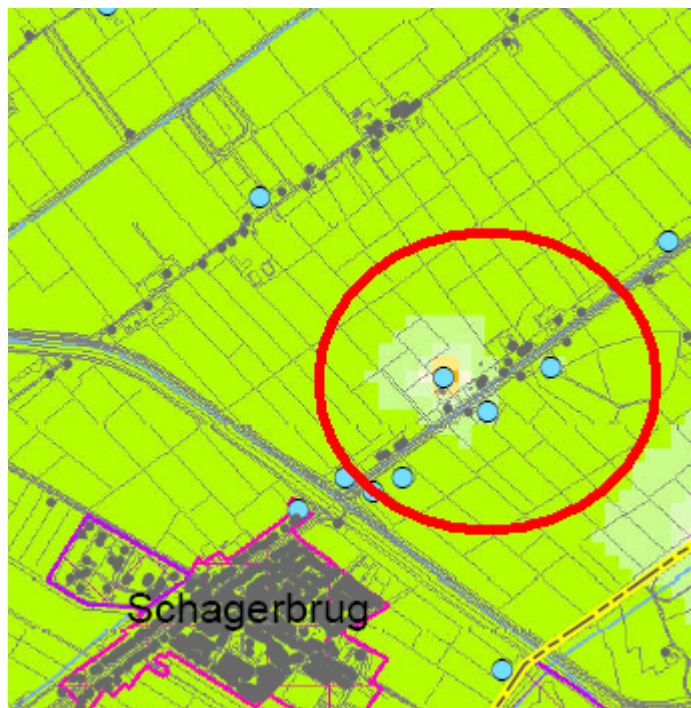
De geurcontour bepaalt door de omgekeerde werking de ontwikkelingsmogelijkheden van gronden nabij veehouderijen. De realisatie van een geurgevoelig object binnen die afstand dient immers te worden voorkomen met het oog op een goede ruimtelijke ordening zoals genoemd in de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij.

4.2.2 Onderzoek

Er is door de Milieudienst Kop van Noord-Holland in 2012 een "Quickscan Wet geurhinder veehouderij" uitgevoerd. Het plangebied kenmerkt zich door verspreid liggende veehouderijen gelegen aan de doorgaande wegen. Het landgebruik is overwegend grasland met kenmerkende smalle verkaveling met als perceelafschieding slootjes en watergangen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de mogelijke geurhinder van deze bedrijven op het plangebied in kaart gebracht worden wanneer er sprake is van een ontwikkeling om te bepalen of het plan niet in strijd is met de wetgeving. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De Nederlandse geurwetgeving is grofweg onderverdeeld in twee categorieën. Inrichtingen die vallen onder de algemene regels van het Besluit landbouw milieubeheer en inrichtingen die moeten voldoen aan de geurnormen en geurafstanden zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Voor koeien en paarden gelden vaste afstanden. Voor overige categorieën moet een berekening worden uitgevoerd. Het betreft in Zijpe met name schapen en geiten. Er komt in de gemeente Zijpe één geitenhouderij voor (Grote Sloot 411A).

De indicatieve kaart geeft aan dat het leefklimaat in het overgrote deel van de gemeente zeer goed is. Alleen rond een aantal bedrijven met geuremissiefactor zakt het leefklimaat naar goed en redelijk goed. Rondom de geitenhouderij is de contour aangegeven als zijnde matig (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: geurcontour rondom Grote Sloot 411A (bron: milieudienst Kop van Noord-Holland)

Op één veehouderij na bevinden zich geen geurgevoelige objecten binnen de 2 of 8 of geurcontour van de veehouderijen met een berekende geuremissiefactor. Bij zeven van deze veehouderijen bevinden zich geurgevoelige objecten op minder dan 50 meter van de veehouderijen. Deze zeven veehouderijen zijn op de kaart als mogelijk knelpunt t.a.v. de vaste afstand weergegeven. Alleen op het adres Grote sloot 411A is een mogelijk knelpunt als gevolg van een geurgevoelige object binnen de geurcontour.

Bij 17 veehouderijen zonder geuremissiefactor is sprake van een mogelijk knelpunt als gevolg van geurgevoelige objecten die zich binnen de vaste afstand van de veehouderij (runderen / paarden) bevinden. Zeven van deze veehouderijen bevinden zich binnen de bebouwde kom. Mogelijk kritisch zijn

een aantal locaties langs de weg Grote Sloot in Burgerbrug en St.Maartensbrug. Of daadwerkelijk sprake is van een knelpunt is afhankelijk van de lokale situatie.

Er zijn in Zijpe in totaal 23 mogelijke knelpunten als gevolg van de vaste afstand. Van deze knelpunten kunnen er vier niet opgelost worden door aanpassing van de vaste afstand; de geurgevoelige objecten bevinden zich hiervoor te dicht bij de veehouderijen. Naast de geurhinder van veehouderijen is er in het plangebied een rioolwaterzuivering gelegen die eveneens een geurcontour heeft. Deze contour is op de verbeelding weergegeven. Ook binnen deze contour zitten geen geurgevoelige objecten waarvoor wettelijke kaders overschreden worden.

4.2.3 Conclusie

Uit de analyse uitgevoerd door de Milieudienst blijkt dat er geen grote knelpunten zijn. Wel zijn er een aantal mogelijke kleinere knelpunten. Dit zijn mogelijke knelpunten in de huidige situatie maar ook in de toekomst bij de realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma of bij bouwplannen van de veehouderij zelf. Alle woningen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, liggen binnen een leefklimaat dat als redelijk goed tot zeer goed beoordeeld is volgens de VROM/RIVM systematiek.

Mogelijke huidige knelpunten zijn het gevolg van woningen die binnen de vaste afstand van een bedrijf zonder geuremissiefactor liggen. Dit zijn knelpunten volgens de Wet geurhinder veehouderij, in praktijk wordt de geuremissie van het betreffende bedrijf misschien niet als knelpunt ervaren.

Omdat dit bestemmingsplan geen verdere ontwikkelingen mogelijk maakt is het niet noodzakelijk om verder onderzoek uit te voeren. Wanneer er aanpassingen nodig zijn aan het planologisch regime zal dan bepaald worden of er nader geuronderzoek nodig is. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuhinder

4.3.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

4.3.2 Regelgeving / beleid

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

4.3.3 Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave van VNG 'bedrijven en milieuzonering'. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Bedrijvigheid

Gelet op het landelijke karakter en de aanwezige natuur en landschapswaarden dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt. Daarom zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (milieucategorie 1 of 2). Categorie 1- en 2-bedrijven kunnen, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, worden toegelaten naast en tussen woningen en kwetsbare gebieden.

Binnen het plangebied komen met name agrarische loonbedrijven en nutsvoorzieningen voor. Deze activiteiten zijn met een specifieke bestemming dan wel functieaanduiding op de kaart aangewezen. Het vestigen van andere bedrijven dan de reeds voorkomende bedrijven is daarmee uitgesloten.

4.3.4 Conclusie

Door de wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hiervoor uiteengezet, is er sprake van een goede afstemming met de omgeving.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.4.2 Regelgeving / beleid

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van

de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

4.4.3 Onderzoek

In de Wet milieubeheer (art. 5.16) wordt aangegeven dat het uitoefenen van bevoegdheden behorend bij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (art. 5.16 Wm, lid 2 onder c), mogen worden uitgeoefend als wordt voldaan aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (art 5.16 lid 1 sub a);
- deze, per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt (art 5.16 lid 1 sub b);
- deze slechts in 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (art 5.16 lid 1 sub c);
- deze onderdeel is van regionaal programma van maatregelen (conform art 5.13) of van het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden (art 5.16 lid 1 sub d).

4.4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan landelijk gebied is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voegt geen nieuwe functies toe en er zijn geen nieuwe ontwikkelingen wat inhoudt dat de luchtkwaliteit niet zal veranderen. Op grond van deze overwegingen kan zonder luchtonderzoek worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

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

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De

normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er wordt nog gewerkt aan een Structuurvisie Buisleidingen.

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 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.

4.5.1 Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet het aspect externe veiligheid worden onderzocht. Hierbij dienen de risico's in beeld gebracht te worden die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen deze contouren gelden harde bouwrestricties. Deze restricties kunnen per risicobron verschillen.

De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

4.5.2 Regelgeving / beleid

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico is advies gevraagd en ontvangen van de regionale brandweer.

4.5.3 Onderzoek

Inrichtingen

In het plangebied liggen een lpg-tankstation in Sint Maartensvlotbrug en de Onderzoekslocatie Petten,

die beide een risicocontour hebben. De risicocontouren van beide locaties zijn aangegeven op de verbeelding. Binnen deze contouren bevinden zich geen gevoelige objecten. Ook zal dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken waarvoor nader onderzoek nodig is.

Verder zijn er een aantal inrichtingen in het gebied waar gevaarlijke stoffen opgeslagen worden. Het betreft dan meestal opslag van kunstmest en bestrijdingsmiddelen en gasflessen. Ook hiervoor geldt dat er geen saneringssituaties zijn die opgelost dienen te worden in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

Buisleidingen

Net buiten het plangebied (westzijde, gemeente Zijpe) bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding. Het invloedsgebied van deze leiding valt gedeeltelijk binnen het plangebied. Het is voor deze leiding echter niet noodzakelijk aanvullend onderzoek (berekening groepsrisico) uit te voeren, omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en er binnen het invloedsgebied vrijwel geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Er liggen een aantal hogedruk aardgastransportleidingen binnen het plangebied. De structuurvisie buisleidingen verplicht ruimte op te nemen voor mogelijke verdubbelingen van deze tracés. De leidingen en bijbehorende beheersstroken van deze leidingen zijn op de verbeelding weergegeven door middel van een dubbelbestemming.



Figuur 4.4: Ligging gasleiding (rode onderbroken streep) en transportroutes (rode streep). (Bron: risicokaart.nl)

Transportroutegevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied zijn de provinciale wegen N9 / N248 gelegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het gaat hierbij alleen om transporten van brandbare vloeistoffen (LF 1 en LF 2). De beperkte hoeveelheden die getransporteerd worden over deze transportassen leiden niet tot een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr. In de beleidsvisie externe veiligheid is als handvat opgenomen dat binnen een afstand van 30 meter geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan voldoet aan dit criterium, Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan het bestemmingsplan. Omdat geen ontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestemmingsplan, leidt de procedure niet tot een toename van het groepsrisico. De invulling van de verantwoordingsplicht is conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) derhalve niet noodzakelijk. Ook uit het ontwerp van het Basisnet Weg blijkt dat zowel geen van de in de directe omgeving aanwezige wegen alsook de in het bestemmingsplan gelegen wegen een plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr. heeft.

Uit het ontwerp van het Basisnet Water (figuur 4.5) blijkt eveneens dat er geen wateren in de directe omgeving van Zijpe zijn die een plaatsgebonden risicocontour hebben van 10-6 of een (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico. Het Noordhollands Kanaal is opgenomen maar heeft geen toetsingsafstand.



Figuur 4.5: basisnet Water

Ook bevindt zich in het plangebied de spoorlijn Alkmaar-Den Helder. In de beleidsvisie externe veiligheid is hierover vermeld dat deze verbinding niet is opgenomen op de basiskaart van het Rijk.

4.5.4 Conclusie

Het thema externe veiligheid stelt geen beperkingen aan het bestemmingsplan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de Bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in kwaliteit van de bodem.

4.6.1 Algemeen

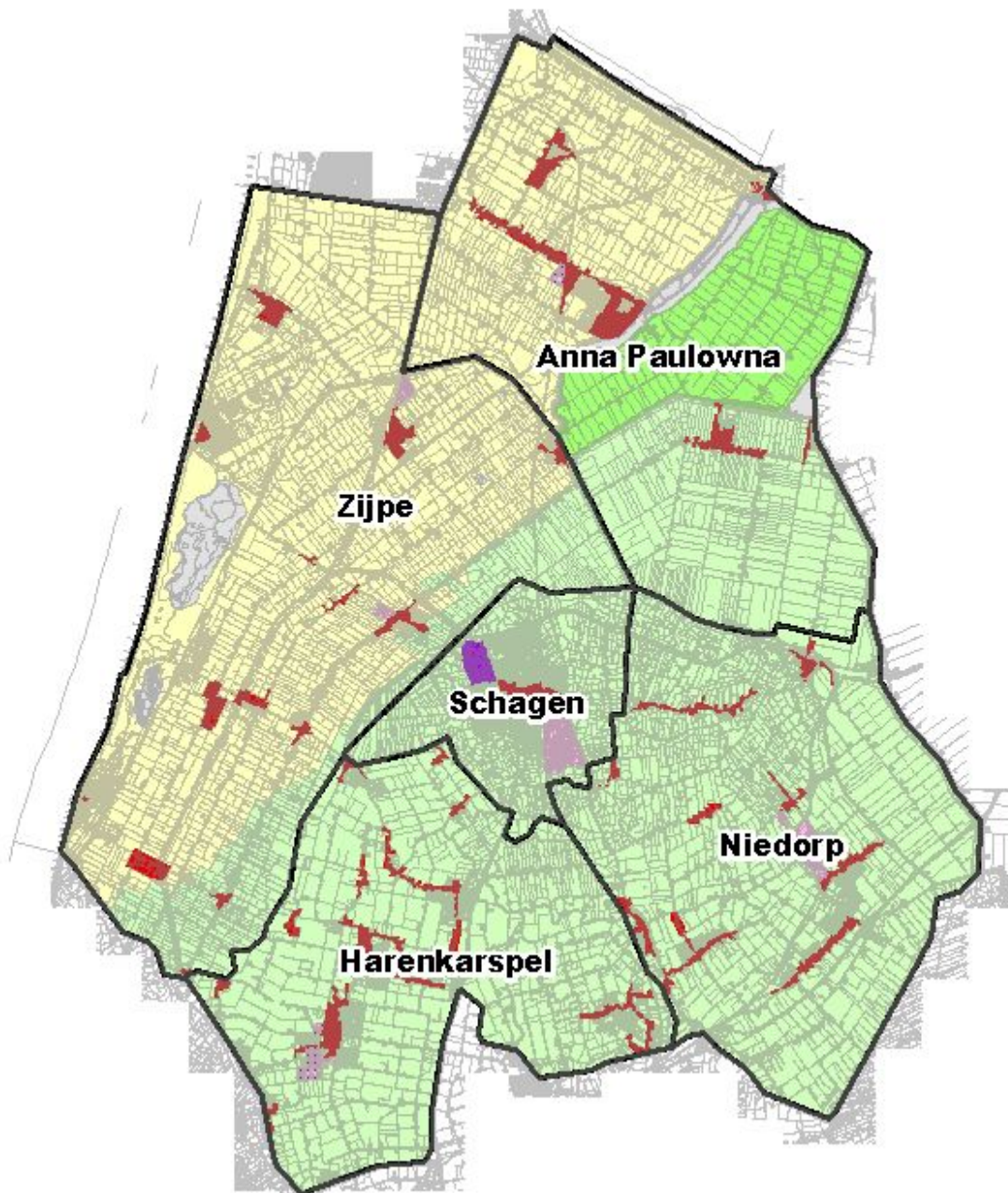
De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren, en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

4.6.2 Regelgeving / beleid

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. De gemeente Zijpe heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld (zie figuur 4.6). Het grootste gedeelte van het grondgebied is hierin aangewezen als "Buitengebied op zandgrond" (gele gebied). De oostelijke helft van de gemeente is aangewezen als "Buitengebied op kleigrond"(lichtgroen). De oudste gedeeltes van kernen tenslotte zijn aangewezen als "Historische bebouwing".



Figuur 4.6: Bodemkwaliteitskaart Zijpe (www.milieudienstkvnh.nl)

Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie. Op voorhand zijn daarin geen knelpunten of mogelijke saneringssituaties bekend. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden die verandering van de bodemsamenstelling met zich meebrengen dan dient in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan met een grotendeels consoliderend karakter. Bestaande bestemmingen, bebouwing en functies in het gebied blijven gehandhaafd en worden overeenkomstig de huidige situatie geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een functiewijziging in het plangebied en het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.7 Waterhuishouding

In onder ander 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 vroeg 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. Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

4.7.1 Algemeen

De gemeente Zijpe is volledig gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheer. De naam Zijpe komt van het woord 'sipe', wat geul betekent in het oud-Hollandsch. Verwijzend naar een oude zeegeul, die langs 't vroegere eiland 't Oghe stroomde. Het dorp Callantsoog is hiernaar vernoemd. Oppervlaktewater is in het landelijke gebied van Zijpe hoofdzakelijk te vinden als kavelsloten en wielen. Tevens zijn het Noordhollands Kanaal en het Natura-2000 gebied Zwanenwater een belangrijke hoeveelheid oppervlakte water.

4.7.2 Regelgeving / beleid

De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies. Algemeen beleid ten aanzien van het aspect water is reeds beschreven in hoofdstuk 3.

4.7.3 Onderzoek

Waterkwantiteit

Het gebied bestaat uit oude zeeklei, waarop oorspronkelijk een groot veenpakket aanwezig was. Het gebied wordt overwegend gebruikt als agrarisch gebied, met voornamelijk grasland. De polders van Zijpe liggen tussen de -1,5 en + 1,0 meter ten opzichte van N.A.P. Veel minder diep, dan bijvoorbeeld de Wieringermeer, dat op -5,2 meter ligt. De waterpeilen variëren van -0,5 m tot -2,0 m t.o.v. N.A.P (HHNK: peilgebieden).

In de Zijper Polder bevinden zich verschillende eeuwenoude dijken, die in vroeger tijden als zeekering dienden, zoals de 'Zijper Zeedijk' bij de Polder van Callantsoog, en de beroemde 'West-Friesche Omringdijk' op de grens met gemeenten Schagen en Harenkarspel. De gemeentegrens met Bergen wordt gevormd door de Oude Schoorlse Zeedijk.

De gemeente Zijpe ligt deels onder de zeespiegel en is gelegen aan de Noordzeekust. De bodem daalt en de zeespiegel stijgt. Het hoogheemraadschap heeft als belangrijke taak om het kwetsbare,

dichtbevolkte Noord-Holland te beschermen tegen overstromingen en wateroverlast. De primaire kering langs de Noordzeekust heeft een dubbelbestemming: zowel Waterstaat-Waterkering, als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk'. Het laatstgenoemde biedt de gemeente de mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen tegen te gaan, die eventuele dijkverzwaring kunnen belemmeren. De regionale keringen hebben tot dusver nog geen bestemmingsaanduiding.

Tijdens droge periodes wordt water het gebied ingelaten vanuit het IJsselmeer en Markermeer. Via de ringvaarten en boezemsystemen stroomt het ingelaten water naar de polders. Het IJsselmeer- en Markermeer worden gevoed door de IJssel (dus eigenlijk de Rijn) en door neerslag. De verwachting is dat de gletsjers door temperatuurstijging afsterven. Dat betekent dat de Rijn minder water naar het IJssel- en Markermeer zal aanvoeren. Daarnaast zal het langere periodes achter elkaar droog zijn. Terwijl juist in die periodes veel extra water nodig is. Meer vraag dus naar water, terwijl er minder aangevoerd wordt. Een oplossing voor dit probleem is extra water opslaan. Er wordt de komende jaren extra waterbergingen gecreëerd. De neerslag die in de winter valt, wordt daar opgeslagen voor droge periodes. Ook zal het nodig zijn om in droge tijden minder zoet water te gebruiken.

In de gemeente Zijpe zijn de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voornemens een aantal gebieden in te richten als waterberging. De volgende gebieden zijn ingericht als waterberging en zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een passende regeling.

- Waterberging molen OTPV
- Waterberging afdeling OTPV (Brak)

Verder is de gemeente bezig met het realiseren van de volgende waterbergingsgebieden:

- Waterberging afdeling KP (Oudesluis)
- Waterberging afdeling C (Schagerbrug)
- Waterberging afdeling Z (Stolpen): d.m.v. een omgevingsvergunning
- Waterberging OTPV (Schoen): d.m.v. een omgevingsvergunning

Waterkwaliteit

Op Europees niveau zijn afspraken gemaakt die de kwaliteit van het grondwater en het water van sloten, plassen en vaarten in 2015 moeten verbeteren. Dat kan door bijvoorbeeld het aanleggen van natuurvriendelijke oevers aan, het aanpassen van gemalen, zodat vissen ze veilig kunnen passeren en het baggeren van waterbodems. Ook kan verandering van onderhoud bijdragen aan een betere waterkwaliteit: daar waar ruimte is, kan meer begroeiing langs het water staan. Deze afspraken noemen we de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Hoogheemraadschap gaat samen met de gemeente de komende jaren maatregelen uitvoeren ter verbetering van de waterkwaliteit.

Afvalwater en riolering

In het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is in het hele gebied een volledig gescheiden rioleringssysteem aanwezig. De bebouwde kom van Zijpe is volledig aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. In het landelijk gebied van de polder zijn binnen de gemeente Zijpe een aantal locaties nog niet aangesloten op het rioleringsstelsel en lozen dus op het oppervlaktewater.

Waterkeringen

Ten aanzien van het bestemmen van de waterkering is uitvoerig overleg geweest met het HHNK. Dit heeft geresulteerd in het opnemen van een dubbelbestemming ter bescherming van de waterkering. Voor activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan deze waterkering is een vergunning noodzakelijk. Hierbij zal de gemeente de eerste toetsing uitvoeren en bij activiteiten die schadelijk kunnen zijn voor de kering ook het HHNK betrekken.

4.7.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Er zijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen voorzien in het landelijk gebied. Daarnaast zijn er op dit moment ook geen waterhuishoudkundige knelpunten, die een aanpassing van het bestemmingsplan vragen.

Naast het aanvragen van een bouw- of omgevingsvergunning voor de aanleg van werken is een initiatiefnemer wettelijk verplicht om na te gaan of het noodzakelijk is om ook een vergunning aan te vragen op basis van de Keur of de WvO (Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren) bij het Hoogheemraadschap. Hierbij dient ook te worden nagegaan of een vergunning vereist is wanneer bij de ingreep (tijdelijke) lozingen van grond- en oppervlaktewater plaats zullen vinden en/of wanneer uitlopende bouw- en andere materialen worden gebruikt die in contact (kunnen) komen met het oppervlaktewater of met regenwater dat (indirect) wordt afgevoerd met het oppervlaktewater. Als regelgeving is de Waterwet van toepassing.

Toetsing is ook altijd verplicht bij het dempen van wateren en wanneer de ingreep plaatsvindt in, op of boven bestaand water, oevers, waterkeringen en/of de beschermings- dan wel veiligheidszones daarlangs, in boezemland en in buitendijks gebied.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in beperkte mate verhardingstoename te realiseren. Een toename van het verhard oppervlak kan leiden tot versnelde afvoer van het regenwater en ongewenste peilstijgingen in het nabijgelegen oppervlaktewater. Om ongewenste peilstijgingen als gevolg van versnelde afstroming van toegenomen verhard oppervlak te compenseren verlangt het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier dat compenserende maatregelen worden getroffen in de vorm van het graven van additioneel oppervlaktewater.

Voor een toename van het verhard oppervlak hanteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een pragmatische ondergrens van 800 m². Beneden de 800 m² hoeft geen rekening gehouden te worden met compenserende maatregelen. Voor verhardingstoename groter dan 800 m² is een watervergunning benodigd en schrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier compenserende maatregelen voor. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bepaalt het te compensatiepercentage. Dit is afhankelijk van locatiespecifieke factoren als het polderpeil, toegestane peilstijgingen, drooglegging en bodemgesteldheid. De verplichting om voor dergelijke verhardingstoename te compenseren is vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Bij aanleg van nieuwe bebouwing dient ook kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen.

In relatie tot het nieuwe watersystemen is ook het aanwezige rioleringsstelsel van belang. Belangrijk uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is dat een geschieden rioolstelsel wordt aangelegd. Voor de eventuele nieuwe inrichtingen adviseert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier om zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering.

4.8 Ecologische waarden

4.8.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening) is het noodzakelijk te kijken naar het al dan niet voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en Weidevogelleefgebieden, beide beschermd op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Tevens dienen eventuele effecten op gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 inzichtelijk gemaakt te worden. In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of voor de gewenste ontwikkeling een ontheffing dan wel vergunning benodigd is en of deze kan worden verkregen.

Daarnaast dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar

ontheffing voor te verkrijgen.

4.8.2 Regelgeving / beleid

Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Deze wet is een wijziging op de eerdere Natuurbeschermingswet 1998 waardoor ook internationale verplichtingen uit Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en diverse verdragen (bijvoorbeeld het Verdrag van Ramsar betreffende de bescherming van wetlands) in de nationale regelgeving zijn verankerd.

Het merendeel van de beschermde gebieden bestaat uit gebieden die zijn aangewezen of aangemeld voor de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, de "Natura 2000-gebieden". Voor elk Natura 2000-gebied is een aanwijzingsbesluit opgesteld waarin is opgenomen voor welke soorten en/ of habitattypen het betreffende gebied van belang is. In de aanwijzingsbesluiten zijn instandhoudingsdoelstellingen (IHD) gedefinieerd. Deze beschrijven per soort of habitatype wat de doelen zijn om de natuurwaarden in een "gunstige staat van instandhouding" te brengen of te behouden. In een Natura 2000-beheerplan moet vervolgens aangegeven worden hoe deze doelen in ruimte en tijd gerealiseerd worden en wat de beoogde resultaten in samenhang met het bestaande gebruik zijn. De beheerplannen van het Zwanenwater & Pettemerduinen, Abtskolk & De Putten, Schoorlse Duinen, Duinen Den Helder & Callantsoog en Noordzeekustzone (relevant voor dit bestemmingsplan) zijn nog niet afgerond.

Van nieuwe activiteiten in de vorm van projecten en/ of plannen die in of rondom een Natura 2000-gebied plaatsvinden, moet getoetst worden of deze mogelijk negatieve effecten hebben op de soorten en/ of habitattypen en daarmee ingaan tegen de IHD. Dit wordt gedaan in de passende beoordeling die onderdeel uitmaakt van het planMER.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en weidevogelgebieden

De Provinciale Verordening Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Eventuele effecten op de EHS moeten voorkomen worden of in ieder geval gecompenseerd worden. In de Provinciale Structuurvisie zijn ook weidevogelgebieden aangewezen met bijbehorende voorwaarden.

4.8.3 Onderzoek

De effecten van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op de natuur worden onderzocht. Het planMER en de passende beoordeling die worden opgesteld als onderbouwing van het bestemmingsplan leveren hiervoor de gegevens. Onderzocht worden de effecten van stikstofdepositie op de genoemde Natura 2000-gebieden, de effecten van andere mogelijke versturende activiteiten op Natura 2000-gebieden, EHS, Ecologische verbindingzones en weidevogelgebieden. Hierbij worden de mogelijk gemaakte activiteiten gekoppeld aan de natuurwaarden die aanwezig zijn en in standgehouden of verbeterd moeten worden.

4.8.4 Conclusie

Het is op voorhand onduidelijk welke effecten op natuur optreden. Deze worden onderzocht in het kader van het milieueffectrapport (MER). Bij eventuele negatieve effecten wordt compensatie of bijstelling van het plan gezocht. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd wordt is dit onderzoek afgerond en wordt het verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe.

4.9 Archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden

4.9.1 Algemeen

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Samen met de in 2007 gewijzigde Monumentenwet heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed daarmee een belangrijkere 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 ter plaatse en de introductie van het “veroorzakersprincipe”. Dit principe houdt in dat diegene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald naar de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die in september 2007 in werking is getreden. Vooral de Monumentenwet is door de Wamz ingrijpend gewijzigd en gaat nu uitdrukkelijk in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

De gemeente Zijpe heeft een eigen beleidsnotitie archeologie (zie ook paragraaf 3.4.6). Door middel van deze notitie kan worden vastgesteld of voor een bepaalde ontwikkeling op een specifieke locatie verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Daarnaast worden, zoals eerder vermeld in paragraaf 3.2.2, in de Provinciale Ruimtelijke verordening Structuurvisie de aardkundige monumenten (beschermd via de provinciale milieuverordening) en de aardkundig waardevolle gebieden aangegeven. Wanneer deze in het plangebied aanwezig zijn, moeten deze in de toelichting worden besproken. Zie voor de aardkundige monumenten en de aardkundig waardevolle gebieden figuur 3.4.

4.9.2 Regelgeving

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag geratificeerd en geïmplementeerd in de Monumentenwet. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Bij ruimtelijke ingrepen worden de archeologische belangen in een vroeg stadium in de planvorming betrokken. Uitgangspunt bij de zorg voor archeologische waarden is behoud in de bodem ter plekke en planologische bescherming van waardevolle archeologische vindplaatsen. Verder geldt het “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

4.9.3 Onderzoek

Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is is er op dit moment geen specifiek onderzoek nodig. De gebieden met archeologische waarde worden evenals in het geldende bestemmingsplan bestemd door middel van een dubbelbestemming archeologische waarde. Het gaat hierbij om de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1: alle bodemroering;
- Waarde - Archeologie 2: alle bodemroering en dieper dan 35 centimeter;
- Waarde - Archeologie 3: planomvang tot 100 m² en grondbewerking dieper dan 35 centimeter;
- Waarde - Archeologie 4: planomvang tot 500 m² en grondbewerking dieper dan 50 centimeter;

- Waarde - Archeologie 5: planomvang tot 2500 m² en grondbewerking dieper dan 50 centimeter;
- Waarde - Archeologie 6: planomvang tot 10.000 m² en grondbewerking dieper dan 50 centimeter;

4.9.4 Conclusie

Wat betreft de archeologische waarden wordt uitgegaan van het vastgestelde beleid van de gemeente. Dit betekent dat de gebieden met een archeologische verwachting een dubbelbestemming krijgen, waarbij afhankelijk van het type gebied en de aard van de werkzaamheden (oppervlakte en diepte) een onderzoeksplicht kan gelden.

4.10 Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Naast enkele gasleidingen, die in paragraaf 4.5 'externe veiligheid' reeds staan weergegeven, bevinden zich binnen het plangebied enkele planologisch relevante kabels en leidingen. Het gaat om waterleiding, gasleiding en riool. Deze leidingen zijn op de verbeelding weergegeven.

4.11 Milieu effectrapportage (MER)

Als onderbouwing van het bestemmingsplan wordt ook een plan-m.e.r.-procedure doorlopen. Deze procedure loopt gelijk op met het bestemmingsplan. Tegelijkertijd met dit voorontwerpbestemmingsplan is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau ter inzage gelegd. Hierin is afgebakend welke aspecten worden onderzocht.

In het plan-MER (rapportage) worden de effecten van het voorgenomen bestemmingsplan nader onderzocht. De aspecten natuur en landschap zijn hierin de hoofdaspecten. Een passende beoordeling voor de Natura 2000-gebieden maakt onderdeel uit van het planMER. Het planMER wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan naar buiten gebracht .

4.12 Molenbiotop

In het plangebied bevinden zich diverse traditionele molens. Deze molens worden door middel van een molenbiotop beschermd. In de regels van dit bestemmingsplan zijn daarvoor beschermende regels opgenomen die voorkomen dat er binnen 100 / 400 meter vanaf de molen gebouwen en / of beplanting wordt opgericht die ervoor kan zorgen dat de molen minder windvang krijgt (zie ook par. 5.7.3.).

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

De gemeenteraad van Zijpe heeft op 27 maart 2012 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor het plangebied. In deze Nota van Uitgangspunten zijn de kaders vastgelegd waarbinnen ontwikkelingen in de gemeente mogen plaatsvinden. De volgende thema's komen in deze Nota van Uitgangspunten aan bod:

- Landbouw
- Recreatie
- Wonen
- Bedrijven en bedrijventerreinen
- Natuur en kust
- Behoud bijzondere waarden
- Bijzondere functies

In dit hoofdstuk worden bovenstaande thema's beschreven en verder uitgewerkt.

5.2 Landbouw

De landbouw, gevormd door de agrarische bedrijven, is een belangrijke kernkwaliteit en daarmee drager van het buitengebied van de gemeente Zijpe. Zoals ook blijkt uit de visie van LTO Noord "De Kop Omhoog" is er behoefte aan ruimte voor agrarische bedrijfsontwikkeling en behoud van kwalitatief hoogwaardige landbouwgrond. Het agrarische cultuurlandschap van de gemeente Zijpe wordt gevormd door een diversiteit aan agrarische bedrijven. Met name op het gebied van bollenteelt heeft de gemeente Zijpe, samen met de buurgemeenten, een unieke positie in Nederland en daarbuiten. Op de westelijke zandgronden vindt vooral bollenteelt plaats en op de gronden in het zuiden en oosten melkveehouderij. Maar liefst 80% van het buitengebied heeft een agrarische bestemming. Het landschap en de agrarische bedrijvigheid zijn dan ook nauw met elkaar verbonden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt er naar gestreefd het agrarisch grondgebruik zo actueel mogelijk vast te leggen.

5.2.1 Wat is agrarische bedrijvigheid

Aard van de agrarische bedrijvigheid

De agrarische bedrijvigheid in de gemeente Zijpe wordt hoofdzakelijk gevormd door de bollenteelt en veehouderij (grondgebonden agrarische bedrijven). Niet-grondgebonden agrarische bedrijven (bijvoorbeeld intensieve veehouderijen) zijn niet toegestaan in de gemeente Zijpe. Bestaande agrarische bedrijven worden positief bestemd. Door toenemende concurrentie en druk op prijzen is er behoefte aan efficiëntere teeltmethoden, innovatieve producten en schaalvergroting onder kleinere bedrijven. Om de agrarische sector voldoende ontwikkelingsperspectief te bieden, wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met deze behoefte. Er zijn duidelijke regels opgenomen over het gebruik van agrarische gronden.

Ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen agrarische bouwvlakken wordt in het buitengebied onderscheid gemaakt tussen grondgebonden agrarische bedrijven en overige agrarische bedrijven. Grondgebonden agrarische bedrijven zijn bedrijven die een product voortbrengen door het telen van gewassen of het houden van dieren met gebruikmaking van open grond. Tevens wordt een onderscheid gemaakt tussen voltijd- en deeltijdagrariërs en hobbyboeren. Een voltijd-agrariër exploiteert in hoofdzaak het agrarische bedrijf en is voor zijn inkomsten daarop aangewezen. Bij een deeltijdagrariër is dat niet het geval. De nadruk ligt derhalve op de arbeidsintensiteit en inkomsten uit de agrarische bedrijfsvoering. Een hobbyboer is een particulier die bij zijn woonbestemming tevens gewassen teelt of dieren houdt.

Nieuw- en hervestiging van agrarische bedrijven

Het algemene beleidsuitgangspunt is het tegengaan van (onnodige) nieuwe versterking in het buitengebied. Met het aanwijzen van een nieuw bouwvlak (nieuwvestiging) voor agrarische bedrijven wordt daarom terughoudend omgegaan. In beginsel is het wenselijk dat bestaande agrarische bouwvlakken voor nieuwe agrarische bedrijven worden gebruikt (hervestiging). Het nieuwvestigen van agrarische bedrijven wordt wel toegestaan (als een wijzigingsbevoegdheid) onder stringente toetsingscriteria binnen het gebied dat in de nota "Veelkleurig Landschap" is aangeduid als bollenteelt en akkerbouw. Dit komt overeen met het bollenconcentratiegebied. Her- en nieuwvestiging in de nabijheid van burgerwoningen is niet mogelijk. Ook wordt her- en nieuwvestiging uitgesloten in Natura 2000 gebieden en in agrarisch gebied met hoge natuurwaarden. De aanwezige waarden en belangen in de omgeving worden tevens getoetst. Op basis van het beleid van de Provincie in het kader van ruimte voor ruimte is de mogelijkheid gegeven om een agrarisch bedrijf te hervestigen op een nieuwe locatie, mits sprake is van een landschappelijke verbetering. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid sluit aan bij het Provinciaal beleid. Voor bedrijven die op meerdere locaties gevestigd zijn, is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen op basis waarvan ze op één locatie geconcentreerd kunnen worden. Deze locatie mag daarbij niet groter zijn dan 2 hectare, waarbij op de overige locaties de bedrijvigheid is beëindigd, en bebouwing wordt gesaneerd.

Nieuwe bedrijfsvormen

De gemeente wil ruimte bieden aan nieuwe bedrijfsvormen binnen de landbouw zoals nieuwe efficiëntere teeltmethoden, innovatieve producten en energiewinning door middel van biovergisting en biomassa door bijvoorbeeld koolzaad. De uitgangspunten van de Nota Economische Zaken, de Klimaatvisie en het Windbeleid 2010 worden waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan. De sector paardenhouderij is in opkomst, de kans bestaat dat daardoor steeds meer (voormalige) agrarische bedrijven veranderen in een paardenhouderij. De productiegerichte paardenhouderijen (fokkerijen, hengstenhouderijen en paardenmelkerijen) worden in het nieuwe bestemmingsplan tot de reguliere (grondgebonden) agrarische bedrijven gerekend. Onder gebruiksgesichte paardenhouderij worden maneges en paardenpensions verstaan. In het kader van het beleid vrijkomende agrarische bebouwing is het mogelijk een paardenhouderij te starten in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dit beleid wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

5.2.2 Agrarische bouwvlakken

Wijzigen agrarische bouwvlakken

Als in de praktijksituatie blijkt dat de agrarische bedrijfsvoering wordt belemmerd door de vorm van het agrarisch bouwvlak, bijvoorbeeld omdat het bouwvlak onlogisch is ingedeeld. Hierbij wordt al dan niet op verzoek van de agrariër het bouwvlak gewijzigd, in die zin dat slechts ondergeschikte wijzigingen mogelijk zijn, de totale oppervlakte (omvang) van het bouwvlak niet wordt vergroot en sprake is van kwaliteitsverbetering in het landschap. Bij het wijzigen van de bouwvlakken vormt de nota "Veelkleurig Landschap" de leidraad.

Verruimen agrarische bouwvlakken

In algemene zin is er bij de agrarische sector behoefte aan verruiming van de bouwvlakken, bijvoorbeeld voor ruimere opslagmogelijkheden, door schaalvergroting of voor uitbreiding van de agrarische activiteiten. De Provincie staat toe dat gemeenten bouwvlakken vergroten tot maximaal 2 hectare. Voor de toekenning van agrarische bouwvlakken en de beleidsruimte per bouwvlak wordt aangesloten bij het beleid van de Provincie en de vigerende bestemmingsplannen. Bij recht wordt vastgehouden aan een bouwvlak van 1 hectare, tenzij er in de bestaande (vergunde) situatie al sprake is van een groter bouwvlak. In het plan zijn wijzigingsmogelijkheden opgenomen ter vergroting van bouwvlakken tot maximaal 2 hectare. Hierbij zal de noodzaak van de uitbreiding worden getoetst en zal aangetoond moeten worden dat landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig worden beperkt of aangetast. Bij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van uitbreiding van de agrarische bedrijven wordt in ieder geval landschappelijke inpassing en een NBwet-toets als voorwaarde opgenomen. Kort gezegd worden de volgende eisen gesteld aan het verruimen van het bouwvlak:

- a. In het vigerende plan is reeds sprake van een bouwvlak, en
- b. Op basis van de milieuvergunning en/of melding is nog sprake van volwaardige agrarische bedrijfsvoering;
- c. Door de ondernemer wordt aangetoond dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is vanwege de agrarische bedrijfsvoering;
- d. Rekening wordt gehouden met de ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
- e. Milieuhygiënische eisen

Een exacte ondergrens voor de minimale omvang van een agrarisch bedrijf om in aanmerking te komen voor een groter bouwvlak is niet te geven, de ondernemer zal dit moeten aantonen met een bedrijfsplan. Het op te nemen bouwvlak moet groot genoeg zijn voor een adequate bedrijfsvoering, waarin zowel de bebouwing als de noodzakelijke verhardingen op een efficiënte wijze kunnen worden gesitueerd. De ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven zijn afhankelijk van de ligging en aard van de bedrijvigheid.

In het kader van dit bestemmingsplan is in een samenwerking met LTO de behoefte van de agrarische ondernemers om het bouwvlak uit te breiden tot maximaal 2 hectare, geïnventariseerd. Gebleken is dat er bij 3 bedrijven een dergelijke wens bestaat. De agrarische ondernemer met een uitbreidingswens draagt zorg voor de noodzakelijke rapportages over bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing, een bedrijfsplan met een onderbouwing van de behoefte en een goede ruimtelijke onderbouwing. De gemeente zal de ondernemers hierbij ondersteunen en waar mogelijk faciliteren. Daartegenover staat dat elke vertraging van de planning van het bestemmingsplan door deze ontwikkeling zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De gemeente streeft er naar dat het opnemen van grotere agrarische bouwvlakken het product is van een intensieve en constructieve samenwerking tussen de agrarische ondernemer, LTO en de gemeente. De gemeente treedt hiermee in de voetsporen van de gemeente Harenkarspel.

5.2.3 Bebouwing

Bebouwing binnen bouwvlak

Naast de mogelijkheid tot het vergroten van de agrarische bouwvlakken, stelt de Provincie de eis dat agrarische bebouwing wordt geconcentreerd binnen het agrarisch bouwvlak. Dit geldt in ieder geval voor de agrarische gebouwen. Bouwwerken zoals kuilvoerplaten (sleufsilo's) en grasrollen mogen nog buiten het bouwvlak worden geplaatst. De (bouw)hoogte van deze bouwwerken is beperkt.

Paardenbakken kunnen bij recht binnen het agrarisch bouwvlak en binnen het woonbestemmingsvlak worden opgericht. Oprichting buiten het agrarisch bouwvlak dan wel het woonbestemmingsvlak kan alleen als daarvoor afwijking is verleend op basis van het bestemmingsplan. Aan het verlenen van een afwijking worden voorwaarden gesteld zoals de oppervlakte van de paardenbak, afmeting bebouwing, de afstand tot derden, lichthinder en afrastering. In het buitengebied mogen geen nieuwe solitaire opstallen worden opgericht, behoudens schuilgelegenheden voor mens en dier tot 50 m² ten behoeve van agrarische activiteiten. Hiervoor is voor agrarische bedrijven een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Afmeting van de bebouwing

Schaalvergroting in de landbouw komt ook tot uitdrukking in de omvang van de bedrijfsgebouwen. De gebouwen worden steeds hoger. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de praktijk (zoals het stapelen van meerdere kisten bij bloembollenbedrijven en grote landbouwmachines) en aan de andere kant dierenwelzijn. In de huidige bestemmingsplannen bedraagt de goothoogte 4,5 meter (vrijstelling tot 5,5 meter mogelijk) met een dakhelling van maximaal 60 graden. Dit wordt in het kader van nieuwe ontwikkelingen als ontoereikend beschouwd. Bij recht is een maximale goothoogte van 6 meter toegestaan, met een daarbij behorende bouwhoogte van 10 meter. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen is een afwijking opgenomen voor een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte tot 14 meter. Bij een bouwhoogte van meer dan 12 meter is het op grond van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie noodzakelijk om de visuele effecten in beeld te brengen. Aan de afwijking zal derhalve voor een gebouw met een bouwhoogte boven de 12 meter een dergelijk eis worden gesteld. Hoewel de maximale bouwhoogte een kleine aanpassing betekent ten opzichte van het huidige beleid

(zie boven) , is gekozen om aan te sluiten bij fusiegemeente Harenkarspel. Alle gebouwen met een huidige bouwhoogte die afwijkt van het nieuwe beleid, worden positief bestemd in het bestemmingsplan. Voor het bouwen van gebouwen met een bouwhoogte hoger dan 10 meter, wordt een afwijking opgenomen, waardoor het bouwen niet onmogelijk wordt gemaakt. Het opnemen van een afwijking is tevens het gevolg van toekomstige milieuwetgeving waarin binnenopslag verplicht wordt gesteld. In het bestemmingsplan is in die gevallen waar dat noodzakelijk is een voorwaarde opgenomen ten aanzien van bouwhoogte in relatie tot de verplichte binnenopslag (noodzaak op grond van bedrijfsvoering). Tenslotte zijn bestaande rechten ten aanzien van windmolens bij agrarische bedrijven overgenomen. Het bestemmingsplan voorziet overeenkomstig het beleid van de Provincie niet in nieuwe (grootschalige) windmolens.

Bedrijfswoning

Voor de maximale oppervlakte van de agrarische bedrijfswoningen wordt aangesloten bij de maatvoering voor woningen in het buitengebied. Indien de woning momenteel al een grotere omvang heeft, geldt dat als maximale maatvoering. Per agrarisch bedrijf wordt één bedrijfswoning toegestaan. In geval er in de bestaande situatie meerdere legaal gerealiseerde woningen binnen een bedrijf is, is dit als maximum aantal opgenomen in het plan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een tweede bedrijfswoning. Hiervoor zal eerst de noodzaak moeten worden aangetoond en de provincie moet akkoord gaan. In geval van een afgesplitste bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf wordt ervoor gekozen om te bestemmen conform de feitelijke situatie. De bestemming van de voormalige bedrijfswoning wordt waar mogelijk omgezet in een burgerwoning. De bebouwingsvoorschriften voor wonen zijn van toepassing.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Vanuit een 'Vitaal platteland' is het wenselijk om de vrijkomende agrarische bebouwing te laten benutten door ondernemers. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt op die wijze benut voor economische activiteiten, hetgeen bijdraagt aan het agrarisch buitengebied. Uiteraard kan niet elk type bedrijvigheid in het buitengebied plaatsvinden; bij een functieverandering geldt dat detailhandel in beginsel niet mogelijk is en dat de bedrijvigheid geen grote verkeersaantrekkende mag veroorzaken. Ook bedrijven met veel milieuhinder zijn niet toegestaan. In de regels worden de uitgangspunten van het beleid "Vrijkomende Agrarische Bebouwing" (2007) verwerkt. Er wordt hierin een onderscheid gemaakt tussen de functie "werken" en "recreatie". De regels die voor beide functies gelden, worden overgenomen.

Ruimte voor ruimte

De Provincie maakt het mogelijk om nieuwe woningen en bedrijfsverplaatsingen in het buitengebied toe te staan, mits daarbij sprake is van kwalitatieve en kwantitatieve ruimtewinst. Storende bebouwing of functies in het buitengebied worden opgeruimd en ter compensatie wordt een nieuw agrarisch bedrijf (bedrijfsverplaatsing) of woningen gebouwd. Het aantal woningen is afhankelijk van de kosten van de sanering. Ruimte voor ruimte projecten behoeven een eigen juridisch kader en worden mogelijk gemaakt met een eigen juridisch-planologische procedure.

5.2.4 Nevenactiviteiten

Naast schaalvergroting in de landbouw, speelt de verbreding een belangrijke rol. Steeds meer agrariërs proberen door nevenactiviteiten extra inkomen te genereren. Deze activiteiten worden gezien als een waardevolle aanvulling op het agrarisch product.

Recreatieve nevenactiviteiten

Het beleid voor kleinschalig kamperen, zoals nu is geregeld in de partiële herziening van de bestemmingsplannen "Buitengebied 1989" en "Landelijk Gebied 1989", zal worden opgenomen. Hierin zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- startmogelijkheden alleen als nevenfunctie bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- kampeerterrein moet aansluiten op de al bestaande bebouwing die voor het agrarisch bedrijf is

gebouwd;

- start of recreatieve omschakeling op basis van een wijzigingsprocedure / afwijking;
- minimaal 100 m² oppervlakte per kampeerplek;
- maximaal 25 kampeerstandplaatsen voor mobiele kampeermiddelen in de periode 15 maart – 31 oktober (waarvan eventueel 7 trekkershutten);
- bouwen mag, maar alleen ten behoeve van trekkershutten en een gebouw voor sanitaire voorzieningen. Deze moeten binnen het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd.

Huisvesting seizoenarbeiders

De huisvesting van seizoenarbeiders is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de agrarische ondernemer. Om de huisvesting te faciliteren, heeft de gemeente beleid opgesteld waarbij aan de agrarische ondernemers mogelijkheden worden geboden tot het huisvesten van seizoenarbeiders. Dit beleid is verwerkt in de partiële herziening van de bestemmingsplannen "Buitengebied 1989" en "Landelijk Gebied 1989" en voorziet in de mogelijkheid tot het huisvesten van seizoenarbeiders voor het eigen bedrijf onder bepaalde voorwaarden. De voorwaarden, zoals bebouwing uitsluitend binnen bestaande agrarische bouwpercelen, als nevenfunctie van een volwaardig agrarisch bedrijf, het maximaal aantal huisvestingsplaatsen en werknemers, landschappelijke inpassing en parkeren op eigen terrein, worden in de regels overgenomen.

Overige nevenactiviteiten

Het is voor agrarische bedrijven mogelijk om naast de normale agrarische bedrijfsvoering nevenactiviteiten te ontwikkelen. Beperkte detailhandel (bv. streekeigen producten), dagrecreatie en kleinschalige bedrijvigheid worden bij recht opgenomen in het bestemmingsplan. Voor kleinschalige horeca (het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen) is de bebouwingsnorm als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf gesteld op in beginsel maximaal 50 m². Bij het toestaan van nevenactiviteiten wordt rekening gehouden met het beleid ten aanzien van verbrede landbouw van de Provincie. Hierbij worden eisen gesteld aan bijvoorbeeld verkeer en parkeren, buitenopslag en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

5.2.5 Provinciale landschapsgebieden

In het verlengde van het Rijksbeleid heeft de Provincie in de Structuurvisie Noord Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (21 juni 2010) kernkwaliteiten (landschapsgebieden) van het buitengebied van de gemeente Zijpe vastgesteld. De belangrijkste benoemde kernkwaliteiten zijn grootschalige landbouw, bollenconcentratiegebied en weidevogelleefgebied.

Grootschalige landbouw

Het grondgebied van de gemeente Zijpe is door de Provincie aangewezen voor grootschalige landbouw. In deze zone is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbeteringen (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. Het bestemmingsplan faciliteert deze Provinciale beleidsuitgangspunten, met dien verstande dat bouwvlakken van 2 hectare niet bij recht toegestaan zijn.

Bollenconcentratiegebied

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Zijpe is in de Provinciale Structuurvisie aangewezen als bollenconcentratiegebied. Hierbij is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van de bloembollensector. Binnen het concentratiegebied is het mogelijk een nieuw bollenteeltbedrijf voor permanente bollenteelt en de uitbreiding van een bestaand bedrijf te vestigen. Tevens zijn grondbewerkingen als bezanden, omzetten en omspuiten ten behoeve van permanente bollenteelt toegestaan. In het bestemmingsplan is het bollenconcentratiegebied opgenomen middels een gebiedsaanduiding binnen de bestemming agrarisch.

Weidevogelleefgebied

De Provincie Noord-Holland kent een grote populatie aan weidevogels. Om de weidevogels te

beschermen is een deel van het buitengebied van de gemeente Zijpe in de provinciale structuurvisie (inclusief de eerste herziening daarvan) aangewezen als weidevogelleefgebied. De doelstelling van het aanwijzen is het behoud van de open waarden, zodat de weidevogels worden beschermd. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die recht doet aan het leefgebied van de weidevogels. Huidige agrarische activiteiten en agrarisch medegebruik blijft ten alle tijde mogelijk. Beperkingen in het gebruik zien alleen op die werkzaamheden die de weidevogels zouden kunnen schaden (normale agrarische werkzaamheden vallen daar dus niet onder). Opgaande beplanting en nieuwe bebouwing zijn daarentegen niet toegestaan. De uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven in het weidevogelleefgebied is overeenkomstig het Provinciale beleid wel toegestaan. Het weidevogelleefgebied is in het bestemmingsplan opgenomen middels een gebiedsaanduiding binnen de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden.

Zoekgebied voor grootschalige windenergie

De Provincie heeft in haar beleid opgenomen dat in Noord-Holland-Noord voldoende ruimte is om windturbines op verantwoorde wijze als een nieuw element op te nemen in het landschap. Op basis van een studie naar beschikbare ruimte en ruimtelijke kwaliteit blijkt echter dat de Provincie niet voornemens is om ruimtelijke ontwerpen voor windprojecten op land te ontwikkelen. De Provincie heeft in dit onderwerp het voortouw. Gelet op bovenstaande worden er geen nieuwe windmolenprojecten in het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Recreatie

5.3.1 Inleiding

Één van de belangrijke kenmerken van de gemeente Zijpe is de ligging aan ruim 14 kilometer kuststrook en de aantrekkende werking van het strand en de duinen op recreatie en toerisme. Er zijn meer dan 30.000 slaappleatsen op campings, recreatieterreinen, in hotels en bij andere kleinschalige accommodaties in de gehele gemeente.

Met ruim 2200 recreatiewoningen en meerdere campings in het buitengebied is de recreatieve sector aldaar breed vertegenwoordigd. Het grootste deel van deze woningen bevindt zich op de verschillende recreatieparken, die verspreid over de gemeente liggen, maar er zijn ook veel losse recreatiewoningen. Een deel van de recreatiewoningen wordt al dan niet met toestemming, permanent bewoond. Bij verblijfsrecreatie is sprake van een onderscheid tussen oost en west, doorkruist door het Noordhollands Kanaal. De concentratie van verblijfsrecreatie bevindt zich aan de kustzijde (west).

Naast verblijfsrecreatie is in het buitengebied ook dagrecreatie aanwezig. Zo zijn er fiets- en wandelroutes, molens en recreatiepark "De Goudvis". Alle bestaande, legale recreatieve functies worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

5.3.2 Verblijfsrecreatie

Bed & breakfast

Bed & breakfast is een vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie, als nevenfunctie bij de bestaande (agrarische) woonfunctie. In het bestemmingsplan is een regeling voor bed & breakfast opgenomen, zodat kleinschalige accommodaties kunnen worden opgericht in bestaande gebouwen bij agrarische bedrijven. Ook in bestaande burgerwoningen is dit mogelijk, met uitsluiting van het vestigen in een bijgebouw (huidig beleid). Deze recreatievorm is, mits ondergeschikt van aard, in het gehele buitengebied toegestaan met een maximum van 9 bedden (slaappleatsen) per perceel. De slaapkamers kunnen worden voorzien van voorzieningen, zoals sanitair, zodat de kwaliteit van de verblijfsrecreatie wordt gewaarborgd.

Groepsaccommodaties

Een andere vorm van verblijfsrecreatie zijn de groepsaccommodaties die tijdelijk recreatief nachtverblijf voor groepen bieden. In het bestemmingsplan wordt een regeling voor groepsaccommodaties

opgenomen voor bestaande gebouwen bij agrarische of voormalige agrarische bedrijven en bij de woonbestemming. Deze recreatievorm is in het hele buitengebied toegestaan. Bij zowel Bed & breakfast als groepsaccommodaties dient rekening worden gehouden met de brandveiligheid.

Kamperen

Kamperen op kampeerterreinen wordt sinds het vervallen van de Wet op de Openlucht recreatie (WOR) geregeld in het bestemmingsplan. Bestaande campings met meer dan 25 standplaatsen krijgen een specifieke bestemming. Het oprichten van nieuwe grote campings wordt niet toegestaan. Voor eventuele verzoeken voor nieuwvestiging van een (grote) camping en uitbreidingen zal een separate ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden, waarmee een regeling op maat kan worden gemaakt. Randvoorwaarden zijn een marktonderzoek, het aantonen van nut en noodzaak en een beschrijving van de kwaliteit(verbetering). Voor het herstructureren en inbreiden van bestaande kampeerterreinen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij eisen worden gesteld aan de bedrijfsmatige exploitatie, kwaliteitsverbetering (grotere plaatsen en landschap) en de accommodatievorm (overeenkomstig de "Beleidsnota Verblijfsrecreatie gemeente Zijpe").

Kleinschalig kamperen bij de boer (minicampings) wordt gezien als een nevenactiviteit bij de agrarische activiteiten. Bestaande minicampings die worden beheerd door burgers (zonder agrarische activiteiten) worden (mits legaal) positief aangeduid. Nieuwe minicampings bij woonpercelen worden niet toegestaan. Het realiseren van een nieuwe (tweede) bedrijfswoning bij kampeerterreinen wordt niet mogelijk gemaakt. In voorkomende gevallen dient hiervoor een afzonderlijke procedure gevolgd te worden.

Recreatiewoningen en – appartementen

Bestaande legale recreatiewoningen en –appartementen krijgen een recreatieve bestemming gericht op niet-permanent verblijf. Permanent wonen wordt daarbij niet toegestaan. Voor die gevallen waar wel permanent wordt gewoond, zijn (in overeenstemming met gemeentelijk beleid) persoonsgebonden gedoogbeschikkingen en persoonsgebonden omgevingsvergunningen afgegeven. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om permanent bewoonde recreatiewoningen om te kunnen zetten naar niet-permanente plekken. Omgekeerd wil de gemeente geen mogelijkheid bieden om niet permanente plekken om te zetten naar permanent bewoonde standplaatsen. Dit omdat het beleid is gericht op een toename van toeristische plekken en seizoenplaatsen. Bovendien is de uitstraling van permanente plekken anders dan die van niet permanent bewoonde recreatiewoningen. Het omzetten van een recreatiewoning in een burgerwoning of bedrijfswoning is niet toegestaan.

Vervangende nieuwbouw van recreatiewoningen is wel mogelijk. Het uitbreiden van het aantal recreatiewoningen is niet toegestaan. Het geschakeld nieuw bouwen van een recreatiewoning wordt onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt. Het splitsen van recreatiewoningen is niet toegestaan.

Voor (bestaande) recreatiewoningen geldt de volgende maatvoering:

- Maximaal 70 m², goot 3, bouwhoogte 6,5 meter op percelen kleiner dan 300 m²;
- Maximaal 100 m², goot 3 bouwhoogte 6,5 op percelen groter dan 300 m²;
- Maximaal 120 m², goot 3, bouwhoogte 7 indien niet meer dan 27,5 % van het perceel bebouwd is.

In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieterreinen uitgangspunt is. Dit betekent dat de recreatieparken in beginsel moeten worden beheerd door een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon, waarbij wisselende recreatieve verblijfsmogelijkheden worden aangeboden. Bestaande recreatieterreinen waarbij de onderkomens in particulier bezit zijn, kunnen juridisch niet worden bestemd ten behoeve van bedrijfsmatige exploitatie.

Zomerwoningen

In het buitengebied van Zijpe komen enkele los liggende zomerwoningen op het achtererfgebied van reguliere woningen en op agrarische bouwpercelen voor. Deze worden met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Hierbij geldt dat de zomerwoning een maximale oppervlakte van 70m² mag

hebben, een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6,5 meter. In de zomerwoningen is permanente bewoning niet toegestaan. Het oprichten van nieuwe zomerwoningen is in strijd met het uitgangspunt dat verdere versterking van het buitengebied moet worden tegengegaan. Het beleid voor het oprichten van (bij)gebouwen waarin zelfstandige bewoning mogelijk is, wordt niet verruimd.

5.3.3 Dagrecreatie en recreatief medegebruik

Op het grondgebied van de gemeente Zijpe bevinden zich verschillende dagrecreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen worden expliciet bestemd, waarbij de huidige bouw mogelijkheden worden overgenomen. In het bestemmingsplan wordt daar waar mogelijk recreatief medegebruik toegestaan.

5.4 Wonen

5.4.1 Inleiding

De woonfunctie komt in het gehele buitengebied voor, maar met name langs de oorspronkelijke ontginningsassen van de Zijperpolder, zoals de Grote Sloot, (Korte) Belkmerweg en (Korte) Ruigeweg. Daarnaast bevinden zich op kruispunten nog enkele buurtschappen. Het beleidsuitgangspunt is dat er geen nieuwe woningen worden toegevoegd aan het buitengebied. Het is wel mogelijk om onder voorwaarden een (voormalige) agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Ook zal in het bestemmingsplan aansluiting worden gezocht bij het onderwerp "plattelandswoning". In het wetsvoorstel wordt de mogelijkheid tot het omzetten naar een plattelandswoning nu wettelijk geregeld, zodat het opnemen van een regeling in het bestemmingsplan niet noodzakelijk is. Indien in de loop van de procedure blijkt dat de plattelandswoning moet worden opgenomen in het bestemmingsplan, zal dat alsnog gebeuren (zo mogelijk bij recht).

5.4.2 De woonbestemming

Bestemmingsvlak woningen

Woningen in het buitengebied hebben een bestemmingsvlak gekregen. In de regels is geregeld dat maximaal 50% van het perceel bebouwd mag worden tot een maximale oppervlakte van 225 m². De bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen. De totale oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 300 m². De maximale oppervlakte aan bijgebouwen op grote percelen (>2000 m²) is maximaal 120 m². Deze grotere oppervlakte geldt alleen voor de woonpercelen binnen het plangebied. Voor deze percelen mag de totale oppervlakte aan bebouwing van 300 m² overschreden worden. Bij een aantal woningen is de bestemming 'Tuin' toegekend aan voormalige agrarische gronden die niet meer agrarisch te gebruiken zijn (overhoekjes / onlogische kavels).

Nieuwe woningen

Nieuwe burgerwoningen in het buitengebied worden niet toegestaan, behalve wanneer het een functieverandering van een agrarisch bedrijf betreft. Dit is in lijn met het provinciaal ruimtelijk beleid, waarin geen nieuwe woningen buiten het bestaand bebouwd gebied worden toegestaan. Vervangende nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied is wel toegestaan.

5.4.3 Bebouwingsnormen

Maatvoering burgerwoningen en bijgebouwen

De huidige bestemmingsplanregeling in de vigerende bestemmingsplannen wordt over het algemeen als (te) beperkend ervaren. In het gemeentelijk beleid is daarop de maximaal toegestane maatvoering voor burgerwoningen opgerekt naar 750 m³. Ook dit wordt in de praktijk nog als knellend ervaren. Derhalve is de regel om een maximale inhoud te bepalen, losgelaten en hiervoor in de plaats een nieuwe bijgebouwenregeling op te nemen op basis van de volgende uitgangspunten:

- maximaal 50% van de woonpercelen mag bebouwd worden;

- de bebouwingsbepaling voor de woonbestemming (woning inclusief aan- uit en bijgebouwen) wordt verruimd naar een maximum van 300 m² bebouwing (bruto vloeroppervlak begane grond);
- de woning heeft een maximale omvang van 225 m²;
- de totale oppervlakte van bijgebouwen mag niet groter zijn dan de woning;
- bij grote woonpercelen (>2000 m²) mag 120 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd;
- de maximale bouwhoogte is 8 meter, tenzij de bestaande bouwmaten al groter zijn (bijvoorbeeld bij stolpboerderijen);
- het afwijken van de goothoogte is mogelijk;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen (tevens achterzijde) bedraagt minimaal 4 meter;
- de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 35 meter;
- bouwwerken geen gebouw zijnde worden gereguleerd.

Bijgebouwen mogen niet hoger zijn dan de woningen waar ze bij horen. Maximaal 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning mag bebouwd worden. Bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de woning en qua oppervlakte kleiner zijn.

5.4.4 Nevenactiviteiten

Hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen

Naast het professioneel houden van dieren (agrariërs), komt het in het buitengebied ook voor dat particulieren dieren houden of gewassen telen. We spreken dan over hobbyboeren. Met name het hobbymatig houden van paarden is een vorm die binnen deze gemeente veel voorkomt. Paardenbakken die voldoen aan het gemeentelijk beleid worden mogelijk gemaakt binnen de woonbestemming. Buiten het bestemmingsvlak zijn paardenbakken pas na het verlenen van een omgevingsvergunning toegestaan.

Onttrekken agrarische gronden

Bij woonpercelen in het buitengebied worden agrarische gronden nog al eens onttrokken aan het buitengebied en in gebruik genomen als tuin of, anderszins gebruik gelieerd aan de woonfunctie. Deze ontwikkeling is onwenselijk en wordt in beginsel niet toegestaan. In enkele gevallen is er sprake van een logische overgang van het woongebied naar het agrarisch landschap. Dit is bijvoorbeeld het geval bij reststroken en overhoeken die voor het agrarisch gebruik onhandig zijn. De bestemmingsvlakken voor woondoeleinden zijn conform de feitelijke situatie op basis van de luchtfoto en digitale ondergrond toegekend, waarbij is gelet op een logische begrenzing conform eigendom (kadastrale ondergrond) en fysieke elementen, zoals sloten, wegen en dergelijke.

Schapen- en paardenweides worden als agrarisch gebied beschouwd en ook als zodanig bestemd. Deze zones zijn bebouwingsvrij. Bij de inpassing wordt gestreefd naar een logische verkavelingslijn die zich voegt in de landschappelijke structuur en om ook deze structuur te versterken en te handhaven. Het versterken van de karakteristieken van het buitengebied is een uitgangspunt. Het gebruik na het onttrekken van de agrarische gronden is in strijd met de geldende agrarische bestemming.

Mantelzorg / inwoning

Het gebruik van bestaande woningen of bijgebouwen voor een afhankelijke woonruimte (mantelzorg of inwoning) is met een omgevingsvergunning onder voorwaarden toegestaan. Zo moet de bewoning voor afhankelijke woonruimte noodzakelijk zijn, waarbij deze noodzaak dient te zijn aangetoond door een onafhankelijke deskundige instantie. Het uitgangspunt is dat na het beëindigen van de zorg het gebruik dient te worden gestaakt. Tevens gelden de volgende voorwaarden:

- de afhankelijke woonruimte past qua maatvoering binnen de vigerende regels voor woonbebouwing;
- mantelzorg is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning en bijgebouwen;
- het parkeren vindt op eigen erf plaats;

Daarnaast wordt het oprichten van een tijdelijke zorgunit bij een woning (mantelzorgwoning) mogelijk gemaakt.

Aan huis gebonden beroepen

Aan huis gebonden beroepen zijn onder voorwaarden toegestaan, mits wonen de hoofdfunctie blijft. Het aan huis gebonden beroep dient door de bewoner te worden uitgeoefend. Er wordt aangesloten bij de regeling zoals die ook voor de dorpen in Zijpe geldt:

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 40 m²;
- het beroeps- of bedrijfsuitoefening betreft die valt binnen de "Staat van Bedrijven" categorie 1, dan wel een daarmee voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsuitoefening;
- het geen detailhandel of horeca betreft;
- op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
- in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

Kleinschalig kamperen

Nieuwe kampeerterreinen bij een woonbestemming worden niet toegelaten. Bestaande (vergunde) kampeerterreinen worden inbestemd.

Bed & Breakfast en groepsaccommodaties

De mogelijkheden voor Bed & Breakfast en groepsaccommodaties worden, in aansluiting op de bestemmingsplannen voor de dorpskernen, bij recht in de planregels opgenomen. Uiteraard moet dit wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.

5.4.5 Vergunningenstelsel / afwijkingen

Woningsplitsing

Net als de regeling in de bestemmingsplannen "Buitengebied 1989" en "Landelijk Gebied 1989" is onder voorwaarden woningsplitsing mogelijk. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingen kan medewerking worden verleend aan splitsing. Voorwaarden zijn:

- de architectonische vormgeving van het gebouw mag bij splitsing niet wezenlijk veranderen, tenzij een wijziging van de vormgeving zal bijdragen aan een verantwoorde esthetische vormgeving;
- maximaal 2 woningen;
- minimale inhoud per woning (250-300 m³);
- de toename van de parkeerdruk dient op eigen erf te worden ondervangen.

Illegale bewoning

Wanneer sprake is van illegale bewoning van bijvoorbeeld bijgebouwen, recreatiewoningen, en (agrarische) bedrijfswoningen dan zullen bij het bestemmen van de situatie de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

- huidige illegale bewoning van bijgebouwen zal niet positief bestemd worden;
- illegale burgerbewoning van agrarische bedrijfswoningen wordt alleen positief bestemd, indien er geen sprake is van belemmering van omliggende bedrijvigheid (zie hierna);
- permanente bewoning van recreatiewoningen wordt onder voorwaarden overeenkomstig het huidige beleid gelegaliseerd, dan wel op basis van individuele gedoogbeschikkingen, omgevingsvergunningen of persoonsgebonden overgangsrecht toegestaan;
- de illegale en onwenselijke woonsituaties zullen bestuursrechtelijk gehandhaafd worden.

Beëindiging agrarische activiteiten

Vanwege schaalvergroting en het teruglopen van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, beëindigen veel agrarische bedrijven hun activiteiten. Dit leidt tot verpaupering van de agrarische opstallen omdat er geen onderhoud meer wordt gepleegd, (illegale) bewoning van de bedrijfswoning (plattelandswoning) en het gebruik van de opstallen voor andere bedrijvigheid dan de agrarische bedrijvigheid. In het bestemmingsplan wil de gemeente op juiste wijze omgaan met bedrijfsbeëindiging. Bij omzetting van een agrarische bestemming in een woonbestemming, gelden de (nieuwe) regels van de woonbestemming. Tevens wordt gekeken naar de oppervlakte aan bijgebouwen en wordt waar nodig gesaneerd. De nieuwe maatvoering en situering bij een woonbestemming wordt van toepassing op opstallen die behoorden tot het voormalige agrarisch bedrijf. Het uitgangspunt is dat het saldo van de toename van het aantal woningen 0 of minder dan 0 is (voor terughoudendheid en ruimte voor ruimte zie tevens de inleiding bij dit hoofdstuk).

Het is mogelijk om een agrarische bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning onder de volgende voorwaarden:

- de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk vanwege bedrijfsbeëindiging of schaalvergroting;
- de maximale oppervlakte van het nieuwe woonperceel wordt verkleind (maatwerk);
- er moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (sloop verouderde opstallen);
- in beginsel is slechts één woning per agrarisch perceel toegestaan;
- er mogen geen belemmeringen voor de bestaande (agrarische-) bedrijvigheid ontstaan; er wordt rekening gehouden met de (toekomstige) milieuzonering en de milieuhygiënische verantwoorde situatie.

5.5 Bedrijven en bedrijventerreinen

5.5.1 Inleiding

In het gehele buitengebied is naast de agrarische bedrijvigheid, ook niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. In veel gevallen betreft het aan landbouw gelieerde bedrijvigheid, maar ook andersoortige bedrijvigheid zoals aannemersbedrijven, hoveniersbedrijven, kwekerijen, en een transportbedrijf. Het buitengebied heeft één kleinschalig bedrijventerrein, te weten aan de Jeweldijk nabij Callantsoog. Voorts ligt in het duingebied tussen Petten en het Zwanenwater het bijzondere bedrijventerrein "Onderzoeklocatie Petten" (OLP). Tenslotte bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie in het buitengebied. Deze heeft, samen met andere nutsbedrijven, een specifieke bestemming "Bedrijf – Nutsvoorziening".

5.5.2 Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

Aard van de bedrijvigheid in het buitengebied

In het buitengebied van de gemeente Zijpe komen diverse soorten bedrijvigheid voor, die zijn te onderscheiden in drie niet-agrarische bedrijfscategorieën:

- a. wonen met daarbij niet-agrarische bedrijvigheid;
- b. niet agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie;
- c. niet agrarische bedrijvigheid op een bedrijventerrein in het buitengebied.

Bij categorie a wordt de woonfunctie de hoofdbestemming. De bedrijvigheid valt dan onder "bedrijf aan huis". Bedrijven uit categorie b krijgen een specifieke bestemming (functieaanduiding), die toegesneden is op de bedrijfsactiviteiten ter plaatse, hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven gelieerd aan agrarisch activiteiten (agrarische handels- en hulpbedrijven) en niet-agrarische bedrijven. De bedrijven uit categorie c zijn gelegen op het bedrijventerrein Jeweldijk, op het terrein van TOL Milieu en op het OLP. Functies die als onwenselijk worden beschouwd in het buitengebied zijn transport- en distributiebedrijven of industriële bedrijven.

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven

Het uitgangspunt van de Provincie is dat bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied, daar niet thuis horen, maar in een kern of op een lokaal of regionaal bedrijventerrein. In beginsel dienen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten uit het buitengebied geweerd te worden. De gemeente sluit zich hierbij aan, maar wil onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid wel functieverandering mogelijk maken van agrarische bouwvlakken naar een bedrijvenbestemming (VAB-beleid). De voorwaarden zijn:

- het betreft een agrarisch bouwperceel waar de agrarische activiteiten volledig zijn beëindigd;
- de bedrijvigheid valt in de milieucategorie 1 en 2 van de VNG-notitie Bedrijven en Milieuzonering, of
- de bedrijvigheid valt in de categorie gebruiksgesichte paardenhouderijen, of;
- de bedrijvigheid is aan de verblijfsrecreatie zijn gerelateerd, of;
- de bedrijvigheid heeft met zorgvoorzieningen te maken, zoals zorgboerderijen.

Seksinrichting

Iedere gemeente heeft de verplichting om de mogelijkheid te bieden voor de realisatie van één seksinrichting. Op dit moment bevindt zich geen seksinrichting in de gemeente. Dit bestemmingsplan voorziet hierin door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

5.5.3 Bestemmingsvlak bedrijven

Bestemmingsvlak bedrijven

Het bestemmingsvlak wordt aangepast aan de bestaande bedrijvigheid en zodanig gesitueerd dat alle (vergunde) bebouwing en opslag binnen het bestemmingsvlak komt te liggen. Op het bestemmingsvlak komt een bebouwingspercentage dat overeenkomt met de huidige bebouwing. Het bestemmingsvlak wordt gelijk gesteld aan het bouwvlak.

Verruimen bestemmingsvlak bedrijven

Een verruiming van het bestemmingsvlak voor bedrijven wordt niet toegestaan, behoudens de situatie waarbij thans een verruiming van het bouwvlak met 10% bij recht is toegestaan.

5.5.4 Bebouwing

Bebouwing binnen bouwvlak

Alle bebouwing en opslag dient te worden geconcentreerd binnen het bouwvlak.

Afmeting van de bebouwing

Binnen het bouwvlak is het mogelijk de bebouwing uit te breiden, een voorwaarde hierbij is dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft. Voor de bedrijven gelegen op de bedrijventerreinen wordt onderzocht of een beperkte uitbreiding wenselijk is. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen zal niet meer dan 6 meter en 10 meter bedragen. Gebouwen met een grotere maatvoering zullen specifiek worden bestemd.

Bedrijfswoning

Alle reeds vergunde bedrijfswoningen worden als zodanig bestemd. Realisatie van nieuwe bedrijfswoningen wordt in het plan uitgesloten. In voorkomende gevallen dient hiervoor een afzonderlijke procedure gevolgd te worden. Afsplitsing van een bedrijfswoning is in geen geval toegestaan. Afsplitste (vergunde) niet-agrarische bedrijfswoningen worden bestemd conform de feitelijke situatie, te weten burgerwoning, tenzij dit om milieutechnische redenen (afstand tot derden) of in verband met de goede ruimtelijke ordening niet mogelijk is.

5.5.5 Nevenactiviteiten

In principe worden bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geen nevenactiviteiten toegestaan, met uitzondering van paardenbakken. Bij bedrijven ontstaat steeds meer detailhandel, dit is een activiteit die de gemeente alleen toestaat als ondergeschikte nevenactiviteit. Te denken valt dan o.a. aan internetwinkels waarbij de loods als opslag- en afhaallocatie geldt. Deze ondergeschikte nevenactiviteiten zijn toegestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

5.5.6 Vergunningenstelsel / afwijkingen

Functieverandering

Wijziging naar een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid kan alleen door een opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Daarbij kan in beginsel de oppervlakte van de bebouwing gehandhaafd blijven. In het bestemmingsplan is een lijst met toegestane bedrijven opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de maximale milieucategorie en de verkeersaantrekkende werking van de bedrijvigheid. In het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het beleid omtrent vrijkomende agrarische bebouwing.

Bij beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf is op basis van een wijzigingsprocedure de omzetting naar wonen mogelijk. Daarvoor gelden dezelfde eisen als voor omzetting van een agrarisch bedrijf naar wonen. Ook wordt het mogelijk gemaakt om een niet-agrarisch bedrijf op basis van een wijzigingsprocedure om te zetten naar een agrarisch bedrijf. Uiteraard is dit op een bedrijventerrein niet mogelijk. Het is mogelijk om niet-agrarische bedrijvigheid om te zetten naar agrarische bedrijvigheid, mits sprake is van een (nieuw) volledig agrarisch bedrijf.

Situaties waarbij in afwijking van de huidige bestemmingsplannen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, zullen bij het toekennen van een bestemming als volgt beoordeeld worden:

- a. de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten worden positief bestemd wanneer deze passen binnen de kaders van provinciaal en gemeentelijk beleid;
- b. niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, niet thuishorend in het buitengebied, die in eerste instantie zijn ontstaan als nevenactiviteit en uiteindelijk zijn uitgegroeid tot hoofdactiviteit, kunnen positief bestemd worden;

5.6 Natuur en kust

5.6.1 Ecologische hoofdstructuur(EHS)

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden met als doel meer ruimte te bieden aan dieren om zich te verspreiden, voedsel te zoeken en soortgenoten te vinden. De basis van de EHS is de al bestaande natuur, zoals duinen, heiden, bossen, meren en landgoederen. De EHS bestaat uit:

- natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden, en robuuste verbindingen (o.a. Duinen, het Wildrijk, struweel langs de Ruigeweg, eendenkooien);
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden);
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De bestaande EHS die in de gemeente Zijpe is gelegen wordt in het bestemmingsplan bestemd ten behoeve van natuur. Het ontwikkelen van nieuwe natuurgebieden of ecologische verbindingzones wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan. De toekomstige natuurgebieden behouden daarom de bestaande (veelal agrarische) bestemming. Waar mogelijk wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat de agrarische gronden kunnen worden gewijzigd ten behoeve van natuur. Bestaande natuurwaarden worden op deze wijze beschermd.

5.6.2 Natura-2000

Natura-2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie (Vogel- en Habitatrichtlijn). Het doel van Natura-2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit: de verscheidenheid van soorten. De maatregelen die nodig zijn om de natuur te beschermen worden in zes beheerplannen vastgelegd. In Noord-Holland liggen 19 Natura-2000 gebieden. Voor 12 van deze gebieden stelt de Provincie op dit moment een beheerplan op. De Natura-2000 gebieden worden in Nederland beschermd door de Natuurbeschermingswet.



Figuur 5.1: overzicht Natura-2000

In de gemeente Zijpe zijn de duinen Den Helder-Callantsoog, het Zwanenwater & Pettemerduinen, Abtskolk & De Putten en de Noordzeekustzone aangewezen als Natura-2000 gebied.

Het bestemmingsplan zal in deze gebieden geen ontwikkelingen mogelijk maken die op basis van de Natuurbeschermingswet niet zijn toegestaan. In het plan dient daarnaast rekening te worden gehouden met de gevolgen van mogelijke ontwikkelingen op Natura-2000 gebieden nabij het plangebied. Het bestemmingsplan houdt (voor zover mogelijk) rekening met de nieuwe Natuurwet.

5.6.3 Water

Om overlast van water in de gemeente Zijpe terug te dringen, werkt de gemeente samen met het Hoogheemraadschap en de Provincie aan een waterbergingsopgave in het buitengebied. Dit project bevindt zich echter in de beginfase en de gevolgen van het project voor mens en milieu zijn nog onvoldoende in kaart gebracht, zodat planvorming een eigen juridisch planologische procedure rechtvaardigt. In het bestemmingsplan is het bestaande water in overleg met het Hoogheemraadschap als zodanig bestemd. Voor het overige wordt in het bestemmingsplan op verantwoorde wijze rekening gehouden met water en waterkeringen. Waterkeringen zijn door middel van een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven en in de regels beschermd.

5.6.4 Kustzone en strandpaviljoens

De kustzone maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal de volgende onderwerpen vanuit het huidige beleid vastleggen in het bestemmingsplan:

- Bebouwingsnormen van de strandpaviljoens;
- Jaarrond exploitatie van de strandpaviljoens;
- Strandcabines;
- Kustverdediging;
- Bijzondere objecten zoals uitkijktorens;
- Botenclubs;
- Reddingsbrigade.

Vanuit het belang van de waterkering is bebouwing in de kustzone in principe ongewenst. Op het strand zijn, onder voorwaarden, gedurende het hele jaar strandpaviljoens toegestaan. De zones zijn aangegeven door de Provincie (zie figuur 3.3). In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die recht doet aan de bestaande bebouwing op het strand, inclusief de maximale omvang van terrassen, toegangsvlonders en trappen. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen, maar uitbreiding (ook van terrassen) wordt niet eerder toegestaan dan nadat daarover een nadere afweging heeft plaatsgevonden. Hierbij moet o.a. worden aangetoond dat het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en worden eisen gesteld aan de invloed op de omgeving als gevolg van een uitbreiding. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen maakt de gemeente een eerste afweging als het gaat om mogelijke invloed op de waterkering. Bij grotere ontwikkelingen en/of ontwikkelingen die mogelijk invloed kunnen hebben zal de gemeente ook HHNK raadplegen om (bindend) advies.

5.7 Behoud bijzondere waarden

5.7.1 Inleiding

Het landschap van de gemeente Zijpe omvat een aantal bijzondere waarden. Zo vormt de hoeveelheid en de afwisseling van de houtopstanden langs de wegen een landschappelijk waardevol belang. Ook archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden zijn aanwezig in het buitengebied. Het landschap van de gemeente Zijpe bestaat voor het grootste gedeelte uit aandijkingenlandschap. Als een landschap als waardevol wordt ervaren, draagt dat bij aan de (be)leef functies van het gebied. Wonen, recreëren en bedrijvigheid worden gestimuleerd. Het doel van het behoud van bijzondere waarden is enerzijds gericht op het leveren van een bijdrage aan de woon- en werkfuncties in het buitengebied en anderzijds als bijdrage aan de natuur en identiteit van het landschap.

5.7.2 Waardevolle houtopstanden

In de vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied 1989” en “Landelijk Gebied 1989” zijn waardevolle houtopstanden opgenomen. In het bestemmingsplan is dit beleid gecontinueerd, zij het dat de invulling van de criteria wordt vertaald naar de hedendaagse praktijk. Bij het bepalen van de mate van bijzondere waarden worden drie criteria gehanteerd, te weten “waardevol”, “potentieel waardevol” en “niet van bijzondere betekenis”. Als onderdeel van het bepalen van die waarde wordt in het bijzonder beoordeeld wat de waarde voor het landschap, cultuurhistorie en de natuur is. Na een grondige inventarisatie in het buitengebied wordt aan de bestaande houtopstanden een waarde toegekend. Op basis van de inventarisatie zijn de houtopstanden positief bestemd in het bestemmingsplan met een specifieke bestemming (Natuur- Waardevolle houtopstand).

Het gaat hierbij in hoofdzaak om de bestaande houtopstanden zoals aangeduid op de plankaarten van de geldende bestemmingsplannen, aan de Belkmerweg, Korte Belkmerweg, Ruigeweg, Korte Ruigeweg en de Grote sloot. Tevens gaat het om een tweetal houtopstanden in de Polder Callantsoog, houtopstanden zoals op de plankaart aangeduid als het Kooibos en nabij het Sandepark. Uit de veldinventarisatie blijkt dat maar liefst 62% van het totaal aantal opgenomen elementen bedreigd is. Meest voorkomende bedreigingen zijn verwaarlozing (28%), waarneembare iepziekte (14%) en verdrukking door verkeer, agrarisch gebruik en bebouwing (12%). Om de bestaande houtopstanden te beschermen is de bestemming Natuur- Waardevolle houtopstand opgenomen met regels ter bescherming van de houtopstanden.

5.7.3 Archeologische en cultuurhistorischewaarden

Archeologie

In 2007 is de “Beleidsnota Archeologie Gemeente Zijpe 2007” vastgesteld. In deze nota is op basis van het gemeentelijk bodemarchief een inventarisatie gedaan naar de (verwachte) archeologische waarden per landschappelijke zone. Op basis van de bekende en verwachte archeologische waarden zijn vijf archeologieregimes vastgesteld. Voor elk regime gelden drempelwaarden die aangeven vanaf welke oppervlakte van het plan en diepte van de bodemingreep, nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij het vaststellen van de regimes is rekening gehouden met het cultuurhistorische karakter van de Zijpe en ligt de nadruk op elementen die hun oorsprong vinden bij de droogmaking zoals molens, dijken, buitenplaatsen en boerderijen.

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn een zestal archeologische dubbelbestemmingen waarde – archeologie in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij wordt naast het belang van behoud van archeologische waarden ook rekening gehouden met het agrarisch belang (normaal agrarische gebruik wordt niet belemmerd). De uitkomsten van de vertaling van het beleid zal leiden tot een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten de kwaliteiten van de natuur en het landschap, die ons iets vertellen over het ontstaan van het landschap. Hieronder vallen bijvoorbeeld de geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen. De aardkundige waarden vormen één van de speerpunten van het Provinciaal landschaps- en bodembeschermingsbeleid. In 2008 is het “Zwanenwater” bijvoorbeeld aangewezen als aardkundig monument. De aardkundige waarden zijn door middel van de dubbelbestemming: Waarde- Aardkundig waardevol gebied beschermd in het bestemmingsplan. Werkzaamheden die een aantasting zouden kunnen betekenen voor aardkundige waarden in het plangebied, worden niet toegestaan, dan wel gekoppeld aan een omgevingsvergunningstelsel.

Monumenten

In het plangebied komt een groot aantal monumenten voor. Dit betreft zowel Rijks-, provinciale als gemeentelijke monumenten. Deze worden door de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – monument’ op de analoge kaart opgenomen. Aangezien monumenten op grond van de Monumentenwet, de gemeentelijke Erfgoedverordening en de Provinciale verordening voldoende worden beschermd, is een nadere bescherming in het bestemmingsplan niet nodig.

Molens

In het plangebied bevinden zich diverse traditionele molens. Voor deze molens is ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen op de plankaart en in de regels een molenbiotop opgenomen. Hierin worden beperkingen opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing en beplanting, mede afhankelijk van de hoogte van de molen. In de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is over molenbiotopen opgenomen dat binnen een afstand van 100 meter rond de molen geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek wordt opgericht. Binnen een afstand van 100 tot 400 meter rond de molen moet wat betreft bebouwing en beplanting de afstand worden aangehouden van 1/100 tussen het bouwwerk/beplanting en de molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek. In het bestemmingsplan is een molenbeschermingszone opgenomen.

Stolpboerderijen

Voor het in stand houden van de karakteristieke stolpen die zich in de gemeente bevinden, is in lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie op de plankaart de aanduiding “karakteristiek” opgenomen. Hier wordt de instandhouding en/of het herstel van de karakteristieke hoofdvorm nagestreefd. Een dergelijke regeling zit ook al in de huidige plannen voor het landelijk gebied en buitengebied. Overeenkomstig het huidige beleid blijft het mogelijk stolpen te splitsen, mits dit bijdraagt aan het behoud van de stolp. Reeds gesplitste stolpen worden als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

Westfriese Omringdijk

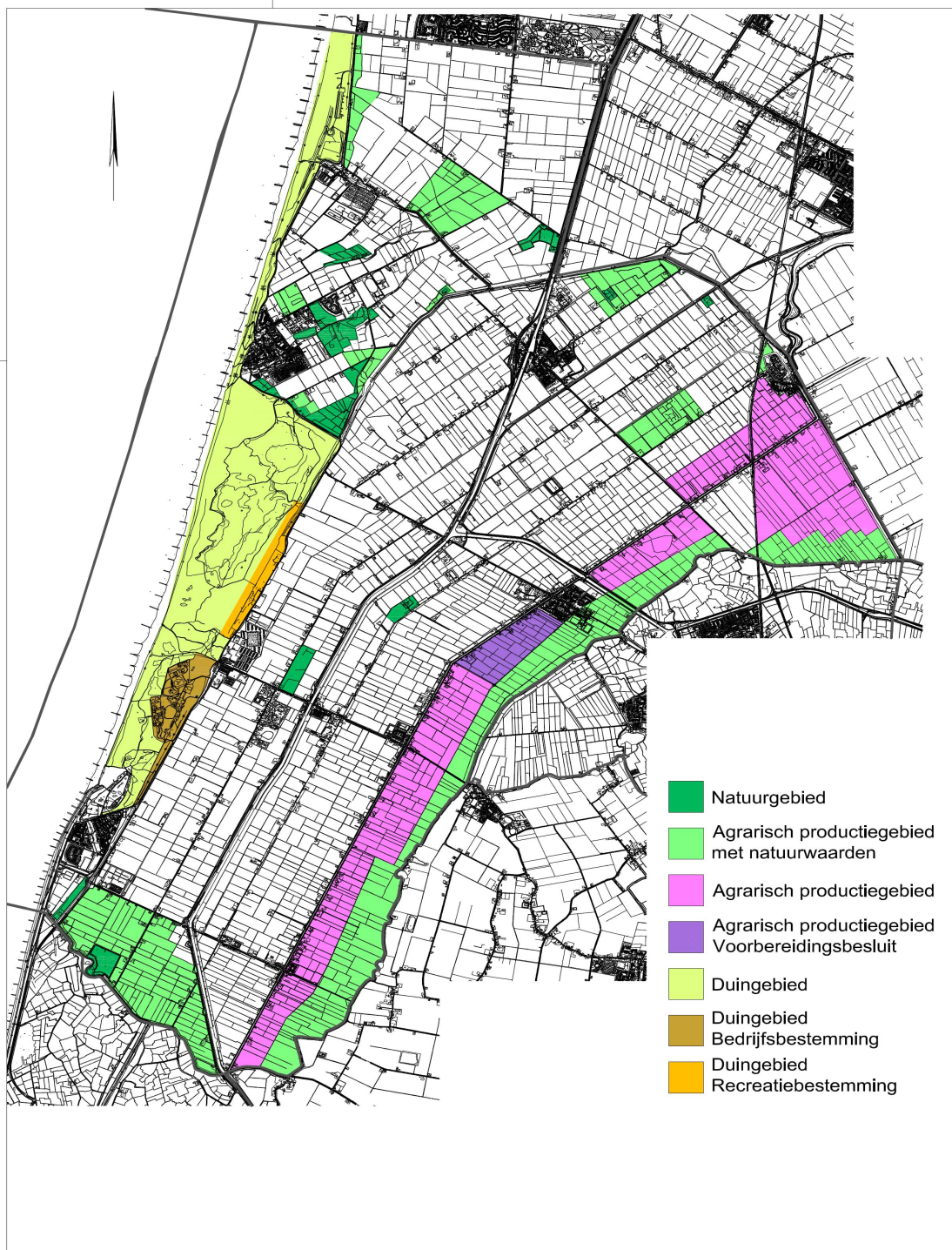
De Westfriese Omringdijk met bijbehorende onderdelen is beschermd op grond van de provinciale monumentenverordening Noord-Holland, maar ligt niet in het grondgebied van de gemeente Zijpe. Vanwege de herkenbaarheid van de dijk in het open landschap is handhaving van een brede open zone aan weerszijden van de dijk gewenst. De Zippense zijde van deze open zone is aangewezen tot weidevogelleefgebied, zodat nieuwe bebouwing aldaar niet is toegestaan. Tevens wordt verwezen naar het (Provinciaal) beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de Westfriese omringdijk (www.westfrieseomringdijk.nl).

5.7.4 Bijzondere waarden agrarische gronden

Een deel van de agrarische (productie)gronden in de gemeente Zijpe vertegenwoordigt een belangrijke waarde voor de natuur en in het landschap. Dit zijn onder andere de gronden ten westen van de Westfriese omringdijk en een gedeelte in het zuidelijkste puntje van het plangebied. Deze gronden worden in het huidige bestemmingsplan beschermd tegen het (permanent) omzetten daarvan en tegen bepaalde grondbewerkingen zoals het bezanden, omzetten en verlagen/verhogen van de gronden, het scheuren van grasland en wisselteelt.

In de "Landschapsvisie Noordelijk Zandgebied en Kustzone, beeldkwaliteitsplan Noordboog" is de kwaliteit van het buitengebied van de gemeente beschreven. Een belangrijke karakteristieke waarde is het weidse landschap en de openheid in de Noordkop. Het huidige agrarisch grondgebruik is beeldbepalend voor het gebied.

De bijzondere waarden worden (naast de gronden met de bestemming natuur) beschermd door de huidige bestemmingen "Agrarisch productiegebied IIa", met natuur- en landschapswaarden en "Agrarisch productiegebied IIb".



Figuur 5.2: overzicht agrarische gebieden

In dit bestemmingsplan wordt een beschermingsregime ten aanzien van de gronden met de bestemming "Agrarisch productiegebied Ila met natuurwaarden" (zie figuur 5.2: licht groene gebieden) opgenomen door middel van de bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is bezien welke gronden gedurende de afgelopen 10 jaar als grasland in gebruik zijn (geweest). Deze graslanden worden optimaal beschermd, althans agrarisch gebruik is toegestaan onder voorwaarden dat de natuurwaarden niet in het geding komen. Op de overige

delen van de gronden wordt onder voorwaarden wisselteelt mogelijk gemaakt, waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd. Het definitief omzetten van de gronden blijft onmogelijk. Dit stelsel betekent dat de natuurwaarden maximaal worden beschermd, maar daar waar dat wenselijk is en in het verleden ook heeft plaatsgehad, agrarisch gebruik is toegestaan.

Ten aanzien van de gronden met de bestemming "Agrarisch productiegebied IIb" (figuur 5.2: paars/roze gebieden) wordt het bewerken van gronden vrijgelaten. Dit betekent dat elk agrarisch gebruik van deze gronden is toegestaan. In deze gebieden zijn vooral veel veehouderijen gevestigd, die een groot belang hebben bij het behoud van het grasland, bijvoorbeeld vanwege de beweiding, mede gezien in het licht van de mestwetgeving. Door het meer vrij laten van het gebruik van deze gronden meent de gemeente recht te doen aan het belang van de agrarische ondernemers zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden die in het gebied gelden. Ook op deze gronden worden bestaande rechten gerespecteerd.

Alle natuurgebieden in het gebied krijgen de bestemming natuur, zodat de natuurwaarden aldaar maximaal worden beschermd.

5.8 Bijzondere functies

5.8.1 Maatschappelijke functies

Maatschappelijke functies komen in het buitengebied van Zijpe beperkt voor. De bestaande functies (o.a. school en kerk) zijn in het bestemmingsplan overgenomen en aan het bestemmingsplan wordt een lijst van maatschappelijke voorzieningen toegevoegd.

5.8.2 Horeca

De bestaande horecafuncties worden overgenomen in het bestemmingsplan.

5.8.3 Verkeer, nutsvoorzieningen en leidingenzones

De bestaande verkeers- en nutsvoorzieningen en leidingenzones zijn positief bestemd in het bestemmingsplan met eventueel een (wettelijke) beschermingszone op de verbeelding. Bij buisleidingen en een lpg-tankstation is tevens (waar nodig) een risicocontour opgenomen.

5.8.4 Maneges en paardenhouderijen

In het buitengebied worden steeds meer paarden gehouden. Om "verpaarding" te kunnen sturen worden regels opgenomen die het vestigen van paardenhouderijen in goede banen leiden. Er is een onderscheid tussen drie vormen van paardenhouderij, te weten hobbymatig, gerelateerd aan de agrarische functie en recreatief.

1. het hobbymatig houden van paarden is een ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie (wonen of agrarisch).
2. het fokken van paarden, hengstenhouderijen en paardenmelkerijen zijn (grondgebonden en bedrijfsmatige) agrarische activiteiten die als zodanig worden opgenomen bij de agrarische bestemming. Zij verkrijgen daarmee dezelfde rechten en verplichtingen als agrarische bedrijven.
3. het recreatief houden van paarden ziet op de gebruiksgerichte paardenhouderijen. Deze paardenhouderijen krijgen in het bestemmingsplan een aparte bestemming, waarbij in ondergeschikte mate horeca wordt toegestaan. Hieronder vallen bijvoorbeeld de maneges of pensionstallen. Bij deze vorm van paardenhouderij is geen sprake van een agrarische activiteit.

Met deze regeling meent de gemeente recht te doen aan de ontwikkelingen op het gebied van paardenhouderij binnen de gemeente.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Indeling van de regels

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels en hoe het conserverend karakter van het plan hierin wordt vertaald. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat en hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

6.2 De regels

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

6.2.1 Hoofdstuk1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

6.2.2 Hoofdstuk2: De bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid dan wel wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin is een omschrijving opgenomen van de functies, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning. In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming agrarisch is toegekend aan het grootste deel van de agrarische gronden in het plangebied. Binnen deze bestemming vallen grondgebonden agrarische bedrijven en productiegerichte paardenhouderijen. Daarnaast valt een aantal andere bedrijven en functies binnen deze bestemming. Deze zijn met verschillende aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

Door middel van de aanduidingen bollenconcentratiegebied en weidevogelleefgebied zijn twee gebieden aangegeven waarvoor verschillende gebruiksmogelijkheden geboden worden. Binnen het bollenconcentratiegebied is het mogelijk een nieuw bollenteeltbedrijf te vestigen. Dat mag niet in het gebied dat is aangeduid als weidevogelleefgebied. Grondbewerkingen als bezanden, omzetten en omspuiten ten behoeve van permanente bollenteelt is binnen het bollenconcentratiegebied zonder vergunning toegestaan, met uitzondering van de gebieden die ook aangeduid zijn als weidevogelleefgebied.

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. De hoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen met een bijbehorende goothoogte van 6 meter. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aangegeven aantal op de verbeelding. Bedrijfswoningen mogen een oppervlakte hebben van maximaal 225 m² en hoogte van 8 meter, tenzij de bestaande maatvoering hier van afwijkt. De afstand tot de perceelsgrens moet minimaal 4 meter bedragen.

Er zijn regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hier staan ook maximale bouwmaten voor verschillende soorten silo's opgenomen. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor verschillende soorten werkzaamheden (aanlegvergunning). Tenslotte is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn om: de bestemming te wijzigen ten behoeve van vrijkomende agrarische bebouwing, nieuwvestiging van agrarische bedrijven (alleen binnen het bollenconcentratiegebied), tweede bedrijfswoningen, vergroting van het bouwvlak en het wijzigen naar de bestemming Natuur.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is opgenomen om de natuurlijke en landschappelijke waarden, de openheid en het weidevogelleefgebied, en het daarbijbehorende agrarische gebruik van de bestemde gronden te beschermen. Het vestigen van nieuwe bedrijven is in principe niet toegestaan (tenzij het gaat om vrijkomende agrarische bebouwing). De gronden liggen veelal in het oosten en zuiden van de gemeente. Het grootste gedeelte van deze gronden is ook aangewezen als weidevogelleefgebied. De gronden hebben waarde vanwege de openheid en ook vanwege de nabijheid van de in de gemeente Schagen en Harenkarspel liggende Westfriese Omringdijk. Ten aanzien van de bebouwingsbepalingen zijn qua hoogtematen dezelfde maatvoeringen van toepassing als bij de bestemming Agrarisch. Gebouwen mogen ook hier alleen binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak gebouwd worden.

Artikel 5 Bedrijf

De bestemming bedrijf is toegekend aan de solitaire bedrijven in het buitengebied. De bestaande bedrijven zijn voorzien van een bouwvlak en een bebouwingspercentage. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Tevens zijn voor een aantal specifieke bedrijven speciale aanduidingen op de verbeelding opgenomen die het betreffende bedrijf specifiek aanduiden. De hoogte van de gebouwen mag 10 meter bedragen met een goothoogte van 6 meter. Hier dient de afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 meter te bedragen. Bestaande bedrijfswoningen zijn bestemd en hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming vallen de binnen het landelijk gebied aanwezige transformator- en verdeelstations. Daarnaast is de rioolwaterzuiveringsinstallatie binnen deze bestemming opgenomen.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie is uitsluitend toegestaan op de gronden die op de verbeelding de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' hebben. De hier bijhorende geluidscontouren zijn op de verbeelding weergegeven. Ten aanzien van de bebouwing mag de hoogte maximaal 6 meter bedragen tenzij de bestaande hoogte hoger is (dan geldt de bestaande hoogte).

Artikel 7 Bedrijventerrein

De bestemming bedrijventerrein is toegekend aan het cluster bedrijven aan de Jeweldijk bij Callantsoog. Qua inhoud van de regels is aangesloten bij de mogelijkheden die de bestemming Bedrijf geeft.

Artikel 8 Bedrijventerrein - bijzonder bedrijventerrein

Deze bestemming is opgenomen voor de onderzoekslocatie Petten. De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn 1 op 1 overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt geen ruimte geboden. Eventuele ontwikkelingen dienen met een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt te worden. De hoogte van gebouwen mag maximaal 17,5 meter bedragen met wijziging tot maximaal 24 meter. Hoogte van masten mag 45 meter bedragen. Door middel van een bebouwingspercentage op de verbeelding is de hoeveelheid bebouwing aangegeven die er per bestemmingsvlak gerealiseerd mag worden.

Artikel 9 Groen

Deze bestemming is opgenomen om een goede landschappelijke inpassing van recreatieterreinen te behouden, dan wel mogelijk te maken. De bestemming Groen is dan ook toegekend rondom de bestaande recreatieterreinen. De breedte van de bestemming varieert, maar is in de meeste gevallen niet meer dan 10 m breed. Binnen de bestemming Groen zijn geen bouwwerken toegestaan.

Artikel 10 Horeca

De in het plangebied aanwezige horeca, waaronder restaurants en cafés hebben deze bestemming gekregen. In de bijlage bij de regels is aangegeven welke bedrijven zich kunnen vestigen binnen deze bestemming. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter met een bijbehorende goothoogte van 6 meter. Bestaande bedrijfswoningen zijn bestemd en hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Artikel 11 Maatschappelijk

De maatschappelijke instellingen zoals scholen en kerken zijn als 'Maatschappelijk' bestemd. Deze verschillende functies zijn onderling uitwisselbaar binnen de bestemming. Binnen de bestemming is het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan, er mogen dus geen nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd. De hoogte van gebouwen mag niet meer dan 9 meter bedragen met een bijbehorende goothoogte van 6 meter en een dakhelling van minimaal 30°.

Artikel 12 Natuur

Deze bestemming wordt gebruikt voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur(gebieden). Extensief recreatief medegebruik, zoals fietsen en wandelen, is hieraan ondergeschikt. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming met uitzondering van kleine gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud, en natuurobservatie en -educatie. Voor deze locatie zijn specifieke bouwregels opgenomen. Bij afwijking is het mogelijk om gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer te realiseren van maximaal 20 m².

Deze bestemming voorziet in een regeling waarmee bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en

werkzaamheden slechts uitgevoerd kunnen worden, nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 13 Natuur - Duin

De bestemming Natuur - Duin is toegekend aan de duinenrij binnen het plangebied. Alleen bestaande gebouwen zijn toegestaan.

Door middel van een omgevingsvergunning is een groot aantal werken alleen toegestaan nadat burgemeester en wethouders daarvoor een vergunning verleend hebben.

Artikel 14 Natuur - Waardevolle houtopstand

De bestemming is toegekend aan de (min of meer) aaneengesloten houtopstanden in het plangebied. Deze houtopstanden zijn kenmerkend voor het buitengebied maar dreigen steeds meer te verdwijnen. Daarom is een speciale bestemming toegekend met een beschermende regeling als het gaat om de kap van deze waardevolle houtopstanden. Dat mag niet zonder voorafgaande vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 15 Recreatie - Dagrecreatie

De bestemming is toegekend aan de strandzone binnen het plangebied en attractiepark 'De Goudvis' aan de Westerduinweg. Strandpaviljoens zijn alleen toegestaan op de op de verbeelding aangegeven locaties. Bedrijfswoningen mogen niet bij de strandpaviljoens gebouwd worden.

Artikel 16 Recreatie - Verblijfsrecreatie 1

De aanwezige parken met recreatiewoningen in het plangebied hebben de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie I gekregen. Voor de recreatiewoningen zijn regels opgenomen ten aanzien van de oppervlakte en hoogtes. De hoogte mag niet meer bedragen dan 6.5 meter met een bijbehorende goothoogte van 3 meter. De afstand tot de perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. Recreatiewoningen mogen, onder voorwaarden, uitbreiden tot 120 m². Onderhouds- en beheersgebouwen zijn toegestaan evenals bestaande bedrijfswoning(en).

Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

Deze bestemming is toegekend aan de kampeerterreinen voor kampeermiddelen. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen mobiele en vaste kampeermiddelen. Bij mobiele kampeermiddelen moet worden gedacht aan caravans, campers, tentwagens en daarmee gelijk te stellen voertuigen en onderkomens. Voor de plaatsing van dergelijke kampeermiddelen is geen omgevingsvergunning vereist (voor de activiteit bouwen). Voor vaste kampeermiddelen, zoals stacaravans en trekkershutten, is dit wel het geval. Dit hangt mede samen met de omstandigheid dat dergelijke kampeermiddelen zijn bedoeld om langdurig te worden geplaatst. In de planregeling wordt nog een tweede onderscheid gemaakt, namelijk dat tussen permanente en niet-permanente standplaatsen. Niet-permanente standplaatsen zijn bedoeld om gedurende het kampeerseizoen - en niet jaarrond - te worden gebruikt. Dergelijke plaatsen mogen dan ook niet worden gebruikt voor het plaatsen van vaste kampeermiddelen. Op de verbeelding is per kampeerterrein aangegeven hoeveel permanente en/of niet-permanente standplaatsen zijn toegestaan. Onderhouds- en sanitairgebouwen alsmede ondersteunende horeca en detailhandel zijn toegestaan (zogenaamde centrale voorzieningen). Dit geldt ook voor de bestaande bedrijfswoningen. In de regels is ten slotte een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het aantal niet-permanente standplaatsen en het toevoegen van een tweede bedrijfswoning. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de nota verblijfsrecreatie, waarin wordt ingezet op het vergroten van het aantal toeristische en seizoensplaatsen respectievelijk de nota tweede bedrijfswoning.

Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

Deze bestemming is toegekend voor recreatieappartementengebouwen en hotels/pensions in het buitengebied. Qua regelgeving is aangesloten bij de bepalingen uit het bestemmingsplan voor de kernen zodat er in de gehele gemeente een uniforme regeling ontstaat.

Artikel 19 Recreatie - Volkstuin

Deze bestemming is toegekend aan de volkstuinen binnen het plangebied. Per volkstuin mag niet meer dan 1 gebouw worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 15 m². Ook voor broeikassen en bergkisten zijn maten in de bestemmingsregels opgenomen. Ten behoeve van een centrale voorziening die passend is bij een volkstuin is een eigen maatvoering opgenomen. In de gebruiksregels is uitdrukkelijk bepaald dat de gronden niet mogen worden gebruikt als opslag voor kampeermiddelen of ten behoeve van een kampeerterrein.

Artikel 20 Tuin

PM - wordt nader uitgewerkt.

Artikel 21 Verkeer

Deze bestemming heeft betrekking op de doorgaande wegen in het plangebied. De bestemmingsomschrijving is ruim van opzet, wat inhoudt dat naast wegen en paden ook groenvoorzieningen mogelijk zijn. Deze meer globale wijze van bestemmen maakt enige flexibiliteit binnen het openbaar gebied mogelijk. Er zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 22 Verkeer - Railverkeer

Het bestaande spoor met bijbehorende gronden en bouwwerken is in deze bestemming vervat. De bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn overgenomen.

Artikel 23 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van watergangen en de waterhuishouding. De vaarwegen zijn ook voorzien van de bestemming Water. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van bovenstaande doeleinden. Het dempen van sloten en watergangen die zijn voorzien van de bestemming Water is niet toegestaan zonder vergunning.

Water - Zee

De Noordzee heeft de bestemming Water-Zee gekregen in het bestemmingsplan. Er is gekozen voor een afzonderlijke bestemming, omdat de functie van dit water anders is dan van het binnenwater.

Artikel 25 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan alle burgerwoningen in het plangebied met bijbehorende tuinen en erven. De woningen mogen een maximale oppervlakte hebben van 225 m² met een bouwhoogte van 8 meter en goothoogte van 4 meter. Maximaal 50% van het perceel mag bebouwd worden. Bij grote

woonpercelen (>2000 m²) mag de oppervlakte van bijgebouwen 120m² bedragen.

Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen hiervoor gebruikt mag worden. Bed & breakfast wordt, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt binnen de woning en bijgebouwen. Bestaande zomerwoningen zijn als zodanig specifiek bestemd.

Artikel 26 Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de aanwezige gasleidingen te bestemmen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen ten behoeve van de gasleiding. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter voorkoming van schade aan de leidingen. Eén van deze voorwaarden in dit vergunningstelsel is dat vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 27 Leiding - Leidingstrook

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de leidingen ten behoeve van het bijzondere bedrijventerrein bij Petten. In beginsel mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen ten behoeve van de leiding. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter voorkoming van schade aan de leidingen. Eén van deze voorwaarden in dit vergunningstelsel is dat vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 28 Leiding - Riool

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de aanwezige rioolleidingen te bestemmen. In beginsel mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen ten behoeve van de rioolleiding. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter voorkoming van schade aan de leidingen. Eén van deze voorwaarden in dit vergunningstelsel is dat vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 29 Waarde - Aardkundig waardevol gebied

De aangewezen aardkundige waarden zijn binnen deze bestemming verankerd in het bestemmingsplan. Om de bestaande geomorfologie en daarmee samenhangende belangen te beschermen gelden voor deze gronden beperkingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Artikel 29 t/m 34: Waarde - Archeologie - 1 t/m 6

Om de archeologische waarden in een gebied te beschermen is er een dubbelbestemming toegekend aan de gronden. Aan deze bestemming zijn regels verbonden als het gaat om grondbewerking. Daarbij wordt gekeken naar de oppervlakte van het te bouwen bouwwerk en de diepte van de grondbewerking.

- Waarde - Archeologie 1: alle bodemroering;
- Waarde - Archeologie 2: alle bodemroering dieper dan 35 centimeter;
- Waarde - Archeologie 3: planomvang tot 100 m² en grondbewerking dieper dan 35 centimeter;
- Waarde - Archeologie 4: planomvang tot 500 m² en grondbewerking dieper dan 50 centimeter;
- Waarde - Archeologie 5: planomvang tot 2500 m² en grondbewerking dieper dan 50 centimeter;
- Waarde - Archeologie 6: planomvang tot 10.000 m² en grondbewerking dieper dan 50 centimeter;

Artikel 36 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering en de waterbeheersing die in het plangebied

aanwezig is. Deze bestemming heeft een zelfde opzet als de andere dubbelbestemmingen. De bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2.3 Hoofdstuk3: Algemene regels

Artikel 37 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 38 Algemene gebruiksregels

Aanvullend zijn in het plan regels gesteld ten aanzien van het gebruik. In dit artikel is een aantal gebruiksmogelijkheden voor het gehele plan uitgesloten (tenzij daarvoor een uitzondering is gemaakt).

Artikel 39 Algemene aanduidingsregels

Voor een aantal specifieke aspecten zijn aanvullende (algemene) regels gesteld.

Het weidevogelleefgebied en bollenconcentratiegebied zijn als aanduiding op de verbeelding weergegeven. Hierdoor is bij de beschrijving van Agrarisch en Agrarisch met Waarden is onderscheid gemaakt in de gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden.

In de algemene aanduidingsregels is een Molenbiotop opgenomen ter bescherming van de windvang en openheid van de directe omgeving van de betreffende molens. Binnen 100 meter vanaf de molen mag geen opgaande beplanting geplant worden en op een afstand van 100-400 meter slechts beperkt.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is voorzien van een specifieke bouwaanduiding monument, danwel karakteristiek.

De zone rondom het bedrijf aan de Parallelweg 2 te Burgerbrug is voorzien van een aanduiding 'geluidgevoelige functie'. Rondom de rioolwaterzuivering is een geurzone opgenomen. Binnen deze zones is niet zondermeer nieuwe bebouwing mogelijk.

Tenslotte is rondom het tankstation aan de Westerduinweg 5a te Sint Maartensvlotbrug een veiligheidszone lpg opgenomen.

Artikel 40 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Dit geldt voor de thema's mantelzorg en groepsaccommodaties. Er is voor gekozen deze onderwerpen hier te regelen, omdat deze in beginsel voor alle bestemmingen gelden. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

6.2.4 Hoofdstuk4: Overgangs- en slotregels

Artikel 42 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of

strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 43 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een plan met een hoofdzakelijk conserverend karakter. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

Eventuele ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal een exploitatieopzet worden gemaakt dan wel een exploitatieovereenkomst worden gesloten als is vereist in artikel 6.12 lid 2 Wro. De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. Indien het kosten zijn die rechtstreeks voortvloeien uit het plan, komen de planschadekosten voor rekening van de gemeente. In het geval dat planschadekosten voortvloeien uit een plan van een initiatiefnemer, zal een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemer.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voor doen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zal eerst worden gezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Het verhaal van de kosten door de gemeente is dan anderszins verzekerd, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. In het uiterste geval, indien de initiatiefnemer van het plan geen medewerking wil verlenen aan het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst, moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt uitsluitend als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk heeft als doel om de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan te tonen. Over het voorontwerp van de bestemmingsplannen wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Ook zal in deze fase het overleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de na het voorontwerp ingebrachte overlegreacties (ex artikel 3.1.1 Bro) en de inspraakreacties. De reacties worden geanonimiseerd in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens. Dit hoofdstuk wordt dus in een later stadium toegevoegd.

