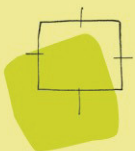


**Bestemmingsplan Appartementengebouw Willem de Zwijgerstraat  
in Noord-Scharwoude**

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Appartementengebouw Willem de Zwijgerstraat in Noord-Scharwoude

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

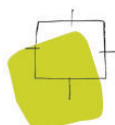
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

18 december 2012

Projectnummer 122.21.06.02.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



Gemeente Langedijk (Bron: Topografische Dienst)

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beschrijving van de bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Functionele karakteristiek	7
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	7
<b>3</b>	<b>Ruimtelijk beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	11
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Uitbreidingsplan in onderdelen voor Noord- en Zuid-Scharwoude	11
3.3.2	Structuurvisie 2000-2020	12
3.3.3	Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015	12
3.3.4	Woonvisie 2005-2015	13
3.3.5	Welstandsnota Langedijk	13
<b>4</b>	<b>Planologische randvoorwaarden</b>	<b>15</b>
4.1	Waterhuishouding	15
4.2	Cultuurhistorie	16
4.3	Ecologie	17
4.3.1	Soortbescherming	19
4.3.2	Gebiedsbescherming	20
4.4	Geluidhinder	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Bodem	25
4.8	Bedrijven en milieuhinder	27
4.8.1	Algemeen	27
4.8.2	Gemengd gebied	28
4.8.3	Bedrijven	28
4.8.4	Andere woningen rond Aerofit	30
4.8.5	Conclusie	31
4.9	Parkeren	31

<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Inpassing van het plan	35
<b>6</b>	<b>Juridische aspecten</b>	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Juridische vormgeving	39
6.3	Bestemmingsbeschrijving	41
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	43
<b>8</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	45
8.1	Overleg	45
8.2	Inspraak	46

## **Bijlagen**



# Inleiding

# 1

Henselmans Ontwikkeling is voornemens aan de Willem de Zwijgerstraat te Noord-Scharwoude in de gemeente Langedijk een appartementencomplex te bouwen. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan waarbinnen de planlocatie valt. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van het appartementencomplex met bijbehorende parkeerplaatsen planologisch mogelijk gemaakt.

AANLEIDING

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft de gronden ten oosten van de Dorpsstraat in Noord-Scharwoude. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Langedijk, sectie G, nummers 2980, 3454, 4260 en 4261. In de figuur voorafgaand aan deze toelichting is het plangebied weergegeven. Figuur 1 toont de huidige situatie in en rond het plangebied.

PLANGEBIED



Figuur 1. Situatie in en rond het plangebied vanuit oostelijke richting

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan in onderdelen Noord- en Zuid-Scharwoude”, vastgesteld door de raad op 8 november 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 1962.

GELDEND  
BESTEMMINGSPLAN

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk beleidskader uiteengezet met een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van

LEESWIJZER

het Rijk, de provincie en de gemeente. Hierna zijn in hoofdstuk 4 de planologische randvoorwaarden belicht, waarin samenvattingen van de hiervoor noodzakelijke onderzoeken zijn opgenomen. Hoofdstuk 5 omvat een beschrijving van het plan, waarna in hoofdstuk 6 een toelichting op de juridische aspecten van het bestemmingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet en als laatste wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.



# B e s c h r i j v i n g   v a n d e   b e s t a a n d e s i t u a t i e

# 2

## 2.1

### **Functionele karakteristiek**

Het plangebied ligt midden in het dorp Noord-Scharwoude. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Willem de Zwijgerstraat en aan de oostkant ligt de Juliana van Stolbergstraat. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Juliana van Stolbergstraat. Aan de westkant van het plangebied ligt het water de Achterburggracht.

De meeste detailhandel en voorzieningen van Noord-Scharwoude zijn gelegen aan de Dorpsstraat. De Willem de Zwijgerstraat vormt de verbinding tussen de Dorpsstraat en het ten oosten van het lint gelegen woongebied. De Willem de Zwijgerstraat is tevens een belangrijke ontsluitingsweg voor dit woongebied.

## 2.2

### **Ruimtelijke karakteristiek**

Het plangebied ligt achter het lint van de Dorpsstraat. In het plangebied staat een bedrijfshal die niet meer in gebruik is. Het gebouw heeft duidelijk een grotere maat dan de omliggende bebouwing. Direct tegenover het plangebied staat een bedrijfsgebouw en daarachter staan woongebouwen van 3 lagen. De rest van de bebouwing aan de Willem de Zwijgerstraat en aan de Juliana van Stolbergstraat bestaat uit woningen uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Het gaat voornamelijk om rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen van twee lagen met kap.

Ter plekke van het plangebied loopt de Willem de Zwijgerstaat omhoog richting de brug over de Achterburggracht.



# Ruimtelijk beleidskader

# 3

## 3.1

### Rijksbeleid

#### 3.1.1

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (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 Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke beleid en het 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 ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### 3.1.2

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

## 3.2

### Provinciaal beleid

#### 3.2.1

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 2 is dit in een overzicht weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 2. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie” vastgesteld.

### 3.2.2

## **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

### **Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied**

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied in het bestaand bebouwd gebied.

In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.

BESTAAND BEBOUWD  
GEBIED

### 3.3

## **Gemeentelijk beleid**

### 3.3.1

## **Uitbreidingsplan in onderdelen voor Noord- en Zuid-Scharwoude**

Het vigerend bestemmingsplan waarbinnen de planlocatie valt, is het “Uitbreidingsplan in onderdelen voor Noord- en Zuid-Scharwoude” dat is vastgesteld door de raad op 8 november 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 1962.

Op grond van dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de bestaande hal aangewezen voor spoorwegterrein, los- en laadterrein, handels-, industrie-, haven- en opslagterrein en veilingterrein, met de daarvoor benodigde dienst- en bedrijfsgebouwen. De gronden langs de Juliana van Stolbergstraat, inclusief de oprit naar de bestaande opslaghal, zijn aangewezen voor bebouwing met eengezinswoningen.

Het appartementengebouw past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. In figuur 3 is een fragment van de plankaart van het Uitbreidingsplan weergegeven. Voor Noord-Scharwoude is aangevangen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan zal in dit bestemmingsplan, bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, worden meegenomen. Omdat het voorliggende bestemmingsplan eerder zal zijn vastgesteld, is gekozen voor een zelfstandig bestemmingsplan voor de geplande ontwikkeling aan de Willem de Zwijgerstraat.



Figuur 3. Fragment uit plankaart “Uitbreidingsplan in onderdelen voor Noord- en Zuid-Scharwoude” (Bron: Gemeente Langedijk)

### 3.3.2

#### **Structuurvisie 2000-2020**

De gemeenteraad heeft op 21 maart 2000 de Structuurvisie 2000-2020 vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid voor de gemeente voor de periode tot 2015 uiteengezet. De structuurvisie is de basis voor op te stellen bestemmingsplannen van de gemeente.

In de structuurvisie merkt de gemeente op dat wat betreft het wonen het beleid is gericht op het verbeteren van de woonomgeving door voorzieningen hier te behouden of te vestigen, het bieden van uiteenlopend aanbod van woningen en het beheren van de woonomgeving.

De gemeenteraad heeft in december 2009 besloten om de huidige Structuurvisie 2000-2020 te actualiseren tot een document dat de ontwikkelingen weergeeft tot 2030. Aanleiding voor vernieuwing van de huidige structuurvisie is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast is de huidige structuurvisie verouderd. Tien jaar na de vaststelling van de huidige structuurvisie en het tussentijds vaststellen van meerdere sectorale deelvisies, is er geen sprake meer van een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk.

### 3.3.3

#### **Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015**

In de periode januari-februari 2006 is door de gemeenteraden van de regio Noord-Kennemerland, waar de gemeente Langedijk onderdeel van is, de “Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015” vastgesteld. Hierin zetten de gemeenten hun beleid voor het wonen voor de periode 2005-2015 uiteen.



In de regionale woonvisie hebben de gemeenten bepaald welke woningen waar gebouwd mogen worden. Op grond van het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” moeten er in de regio in de periode tot 2025 ten minste 15.100 woningen worden gebouwd. Hoewel het aantal inwoners in deze periode naar verwachting kleiner is dan bij het opstellen van het ontwikkelingsbeeld werd verwacht, is er voorlopig nog geen aanleiding om het aantal van 15.100 te bouwen woningen te wijzigen. In de regio is nog steeds sprake van een onvoldoende aantal woningen.

In de regionale woonvisie merken de gemeenten op dat de gemeenten in beginsel woningen bouwen voor de eigen woningbehoefte. Uit de regionale woonvisie blijkt dat er in de gemeente Langedijk in de uitbreidingsgebieden voldoende mogelijkheden zijn om woningen voor de eigen behoefte van Langedijk te bouwen. Uitgangspunt is dat de helft van de te bouwen woningen in bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Ook blijkt dat het beleid van de gemeenten vooral gericht is op het bouwen van woningen voor jongeren en ouderen. Dit betekent dat in en in de directe omgeving van de binnensteden appartementen worden gebouwd voor jongeren en ouderen.

#### **3.3.4**

#### **Woonvisie 2005-2015**

Op 10 januari 2006 heeft de gemeenteraad de “Woonvisie 2005-2015” vastgesteld waarin zij haar beleid voor het bouwen van woningen uiteen heeft gezet. Deze visie was voor de gemeente Langedijk ook de basis voor de door de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland opgestelde regionale woonvisie.

Het beleid van de gemeente is onder andere gericht op:

- het bouwen van woningen voor de eigen woningbehoefte;
- het bieden van mogelijkheden voor alle (nieuwe) inwoners in zowel de wijk alsook in het dorp;
- in het bijzonder mogelijkheden bieden aan onder andere mensen met een zorgbehoefte;
- waarborgen van leefbare wijken en dorpen.

#### **3.3.5**

#### **Welstandsnota Langedijk**

Op 2 december 2003 is de “Welstandsnota Langedijk” door de gemeenteraad vastgesteld. In de welstandsnota zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen. Dit beleid is erop gericht de ‘redelijke eisen van welstand’ te waarborgen.

In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Op de welstandsbeleidskaart voor Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk ligt het plangebied in een gebied aangeduid als Woonbuurten 1940-1990.

Het welstandsbeleid voor dit gebied is vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht. Het gebied

is aangeduid als regulier welstandsgebied. De inzet is om daarbij respectvol om te gaan met de bestaande kwaliteiten en incidentele vernieuwingen goed in te passen.

Het schetsontwerp van het appartementengebouw is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft een advies over het plan uitgebracht waarbij de Welstandsnota het beoordelingskader was.

De commissie heeft in een preadvies aangegeven positief te zijn over de ingeslagen weg en heeft een aantal aandachtspunten geformuleerd. Conform de wettelijke procedure wordt het plan bij de bouwaanvraag nogmaals aan de Welstandscommissie voorgelegd.

Op dit moment wordt gewerkt aan de nieuwe welstandsnota 2012 waarin het welstandsbeleid wordt vastgelegd. Doel van het welstandsbeleid is het streven naar (behoud van de) kwaliteit van de publieke ruimte. Een gebouw of bouwwerk staat vaak niet op zichzelf maar is onderdeel van een omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om voor verschillende gebieden de cultuurhistorische, stedenbouwkundige architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de beoordeling van de plannen.

In de gemeente Langedijk kunnen op basis van overeenkomst in functionele, landschappelijke, cultuurhistorische kenmerken 8 welstandsgebieden worden onderscheiden:

- |    |                       |           |
|----|-----------------------|-----------|
| 1. | Dorpslinten           | bijzonder |
| 2. | Dwarsverbindingen     | bijzonder |
| 3. | Eilanden              | bijzonder |
| 4. | Woonbuurten 1940-1990 | regulier  |
| 5. | Woonbuurten na 1950   | regulier  |
| 6. | Oosterdelgebied       | regulier  |
| 7. | Bedrijventerreinen    | regulier  |
| 8. | Buitengebied          | regulier  |

# Planologische randvoorwaarden

# 4

## 4.1

### 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.

WET- EN REGELGEVING

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 (Ww) in werking getreden. Uitgangspunt van de Ww is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Ww 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 moet worden verkregen in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het plan is in het kader van de watertoets aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Het Hoogheemraadschap stelt dat het plangebied zich bevindt in het poldergebied Noord-Scharwoude en in peilgebied 03802-01 waarin een vast peil wordt gevoerd van -1,45 m NAP.

Omdat de verhardingshoeveelheid in het gebied niet toeneemt zijn er geen compenserende maatregelen noodzakelijk om eventuele versnelde afvoer van hemelwater te compenseren.

Het nieuwe plan wordt gerealiseerd op een locatie waar (waarschijnlijk) aangesloten moet worden op een gemengd rioleringsstelsel. Het Hoogheemraadschap adviseert met het oog op duurzaam bouwen, om de hemel- en afvalwaterstroom gescheiden aan te leggen en het hemelwater rechtstreeks op de nabij gelegen waterloop te lozen. In dat kader adviseert het Hoogheemraadschap tevens het gebruik van uitlogbare materialen tot een minimum te beperken zodat er als gevolg van deze lozing geen waterkwaliteitsproblemen ontstaan. Tot slot wijst het Hoogheemraadschap erop dat voor eventuele aanpassing van de oeverlijn van de naastgelegen waterloop (bijv. aanleg van beschoeiing) een watervergunning of melding bij het Hoogheemraadschap noodzakelijk is. In bijlage 1 bij deze toelichting is het wateradvies van het HHNK opgenomen.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding.

## 4.2

### Cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

ONDERZOEK De gemeente Langedijk heeft een eigen beleidskaart archeologie. Op deze kaart is per gebied aangegeven bij welke omvang van ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met archeologische waarden. Het plangebied is tezamen met het lint van de Dorpsstraat aangeduid als zone waar, bij een ontwikkeling groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef is in juni 2011 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek wordt gesteld dat voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt voor resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd en een lage verwachting voor resten uit alle overige perioden. Om deze verwachting te toetsen zijn in het plangebied negen boringen gezet tot een diepte van drie meter beneden het maaiveld. Uit de boringen komt naar voren dat op de centrale delen

van het plangebied tenminste de bovenste halve meter van de oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen. Eventuele archeologische sporen uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd die hierin aanwezig kunnen zijn geweest, zullen hierdoor (vrijwel) volledig verloren zijn gegaan.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat gezien de verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, de resultaten van het onderzoek geen aanleiding geven tot het adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek.

Indien toch archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Langedijk conform de Monumentenwet 1988. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

De uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden.

CONCLUSIE

### 4.3

## Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan op grond van een vrijstelling of onthefing worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde speciale beschermingszones op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel

ONDERZOEK

hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 13 juni 2011 bezocht door een ecoloog.



Figuur 4. Plangebied vanaf de Juliana van Stolbergstraat (Oost) op 13 juni 2011



Figuur 5. Het plangebied vanaf de Willem de Zwijgerstraat (zuid) op 13 juni 2011



#### 4.3.1

### Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de "lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten". De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Het plangebied bestaat uit een bedrijfshal (voormalige zaadopslag) en een coniferenbosje. Het bedrijf is enige tijd niet meer in gebruik. Langs de zuidzijde van het gebouw is een smalle strook gazon met aanplant van dwergmispel aanwezig. Aan de noordzijde staan enkele zwarte elzen en groeit klimop tegen een hekwerk. In het coniferenbosje is weinig ondergroei aanwezig. Uit de informatie van Het Natuurloket (kilometerhok 116-524, d.d. 14 juni 2011) blijkt onder meer dat het kilometerhok over het algemeen slecht onderzocht is op het voorkomen van de verschillende soortgroepen. In de directe omgeving van het plangebied komen enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten voor. Voor alle vogelsoorten geldt een zwaardere bescherming. In en in de directe omgeving van het plangebied komen enkele zwaarder beschermde vogelsoorten voor. Op basis van een veldbezoek zal het een en ander voor het plangebied nader worden uitgewerkt.

INVENTARISATIE

Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals huisspitsmuis, egel en bosmuis) in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd, dit brengt met zich mee dat vogels zwaarder beschermd zijn dan de algemene, licht beschermde soorten. In en direct rond het plangebied worden vogels verwacht. In de aanwezige begroeiing kunnen onder meer vogelsoorten zoals merel, heggemus en winterkoning tot broeden komen. In de te slopen bedrijfshal worden geen verblijfplaatsen verwacht van vogels met een vaste rust- of verblijfplaats zoals huismus en gierzwaluw. Het dak is geheel gesloten en heeft een bitumen dakbekleding en biedt daarmee geen mogelijkheden. Om deze reden en het ontbreken van invliegopeningen naar de spouw worden ook geen verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (zwaar beschermd) in de bebouwing verwacht.

Tevens zijn de aanwezige bomen ongeschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist.

EFFECTEN Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

#### 4.3.2

#### **G e b i e d s b e s c h e r m i n g**

NATUURBESCHERMINGSWET 1998 Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

INVENTARISATIE Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De meest nabijgelegen gebieden uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft de Natura 2000-gebieden de Schoorlse duinen en het Noord-Hollands duinreservaat. Deze gebieden liggen op een afstand van respectievelijk 7,5 en 8 kilometer.

Beschermd gebieden die deel uitmaken van de Ecologische hoofdstructuur liggen op een voldoende afstand. Het natte weidegebiedje 't Waardje ligt op ruim 600 meter afstand en is daarmee het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

Tussen de beschermde gebieden en het plangebied liggen onder meer bebouwing en infrastructuur.

Gezien de ligging van beschermde gebieden ten opzichte van het plangebied, de huidige terreinomstandigheden van het plangebied en de aard van de ontwikkeling, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

EFFECTEN

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

CONCLUSIES

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

#### 4.4

### **Geluidhinder**

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

WET- EN REGELGEVING

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km/uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

Op de wegen in de directe omgeving rond het plangebied, de Willem de Zwijgerstraat, Juliana van Stolbergstraat en de Dorpsstraat, is een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan. Bij deze wegen is op grond van de Wgh geen geluidszone aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

ONDERZOEK

De Dorpsstraat en de Voorburggracht zijn de drukste wegen in de directe omgeving van het plangebied. Tussen het te realiseren woongebouw en de Dorpsstraat/Voorburggracht staat de lintbebouwing van de Dorpsstraat. Deze bebouwing zorgt voor afscherming van het geluid ten gevolge van het verkeer vanaf de Dorpsstraat. Aan de Willem de Zwijgerstraat staan, naast het te reali-

seren appartementengebouw, andere woningen op dezelfde afstand van de weg. Er mag dan ook van uit worden gegaan dat het hier gaat om een aanvaardbare situatie.

CONCLUSIE Omdat voor de wegen in de directe omgeving van het plangebied een snelheid van ten hoogste 30 km/uur is toegestaan, is akoestisch onderzoek op grond van de Wgh niet noodzakelijk. In beginsel geldt dit ook voor het verkeer langs de Dorpsstraat. Aanvullend wordt opgemerkt dat de lintbebouwing langs de Dorpsstraat voor voldoende afscherming van het geluid zorgt, ten opzichte van het te bouwen appartementencomplex.

De uitvoerbaarheid van het voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai.

#### 4.5

### Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>.

ONDERZOEK Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekenende mate' afname van de luchtkwaliteit. De resultaten van de NIBM-tool zijn in bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

In het (bouw)plan is de bouw van één appartementengebouw met 15 appartementen voorzien. Op basis van de CROW-publicatie Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (2007) bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen voor een koopwoning (etage) in een centrum-dorps woonmilieu 6,4 per werkdag-etmaal. Voor de 15 appartementen komt dit neer op 96 (15x6,4) verkeersbewegingen per (werkdag)etmaal.

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> achtereenvolgens 0,08 en 0,02 microgram per m<sup>3</sup> is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m<sup>3</sup>. Dit betekent dat er sprake is van een 'niet in betekenende mate' toename van NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

#### 4.6

### Externe veiligheid

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

WET- EN REGELGEVING

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van één per miljoen jaar (10<sup>-6</sup>) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- één per honderdduizend jaar (10<sup>-5</sup> per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- één per tien miljoen jaar (10<sup>-7</sup> per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- één per miljard jaar (10<sup>-9</sup> per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens  $10^{-4}$ ,  $10^{-6}$  en  $10^{-8}$  aanvaardbaar geacht.

Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

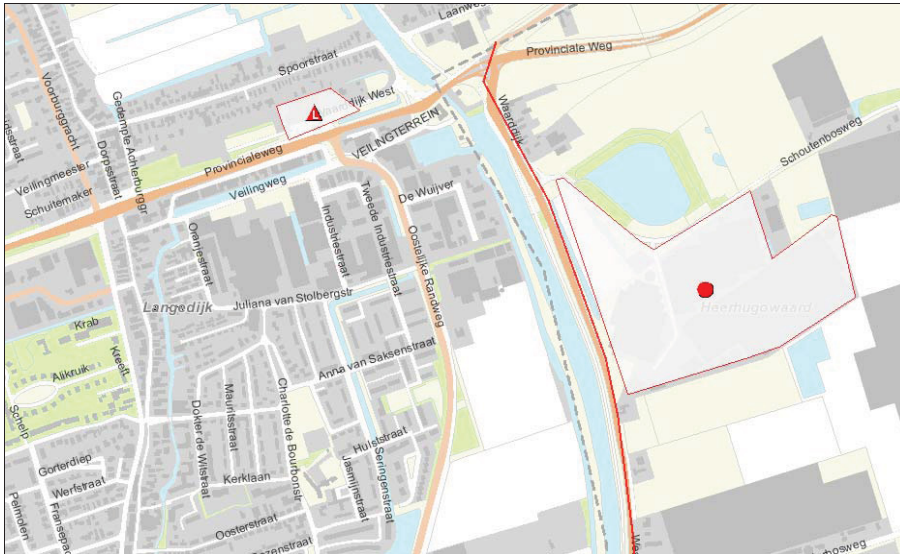
#### ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In figuur 6 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat ten noorden van het plangebied, aan de Provincialeweg een tankstation met LPG installaties is gevestigd. De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, het LPG-reservoir en de afleveringsinstallatie. Bij deze onderdelen is een risicozone aanwezig van achtereenvolgens 35 m, 25 m en 15 m waarbinnen het plaatsgebonden risico groter is dan de grenswaarde ( $10^{-6}$ ). De afstand van het plangebied tot het tankstation is ongeveer 600 meter.

Ten oosten van het plangebied ligt de N242 tussen Alkmaar en Middenmeer. Deze weg is een transportroute voor gevaarlijke stoffen en heeft een maximale risicocontour van 165 meter. Ten oosten van de N242 ligt een terrein waar een propaangastank aanwezig is. Deze heeft een risicozone van 35 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 800 meter van de N242 en het bedrijventerrein. Het plangebied ligt niet binnen risicozones.





Figuur 6. Fragment uit de risicokaart  
(Bron: Provincie Noord-Holland)

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen waardoor in het plangebied sprake is van een overschrijding van de grenswaarde ( $10^{-6}$ ) voor het plaatsgebonden risico of de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.

CONCLUSIE

#### 4.7

### 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 moet aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem



## 4.8

### Bedrijven en milieuhinder

#### 4.8.1

##### Algemeen

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering”<sup>1</sup> van VNG, uit 2009, geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijke relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Het is een handreiking voor overheden om bedrijvigheid verantwoord in te passen in de fysieke omgeving en gevoelige functies nabij bedrijven in te passen.

De richtafstand in deze publicatie geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

In de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” zijn richtafstanden ten opzichte van het omgevingstype “gemengd gebied” opgenomen (in aanvulling op de reeds bestaande richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk).

De richtafstanden, in bijlage 1 van de betreffende publicatie, zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

Omgevingstype “rustige woonwijk” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype “gemengd gebied” is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot een omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten meestal bepalend. De richtafstanden uit bijlage 1 van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is

---

<sup>1</sup> Bruinsma R. en C.M. Brunner, Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, editie 2009, VNG, Den Haag.

van een *afstand tussen* bedrijvigheid en een omgevingstype “gemengd gebied”, dus bijvoorbeeld van 30 meter naar 10 meter voor categorie 2. Uitgangspunt van onderhavig bouwplan is dat richtafstanden worden aangehouden ten opzichte van gemengd gebied.

#### 4.8.2

##### **Gemengd gebied**

Ten westen van de Willem de Zwijgerstraat komen de Dorpsstraat en de Voorburggracht tezamen. De Voorburggracht is een weg die door de gemeente wordt beschouwd als drukke weg met een 30 km/uur-zone. Deze weg is tevens een route voor streekvervoer. De Voorburggracht wordt volgens het Verkeeren Vervoersplan Langedijk 17 juli 2009 een maatwerkweg: een weg met ontsluitende functie, maar met extra aandacht voor veiligheid en leefbaarheid. De planlocatie ligt dus dicht bij deze ontsluitingsweg.

Daarnaast is er diverse bedrijvigheid naast woningen in het gebied waaronder:

- Jan Boontjes Makelaardij, Dorpsstraat 612;
- Aerofit, Willem de Zwijgerstraat 2;
- Chinees Indisch Restaurant De Pauw, Willem de Zwijgerstraat 14;
- Esser Bloemen & Planten, Willem de Zwijgerstraat 16;
- Doornroosje Beheer bv, Dorpsstraat 608, babywinkel;
- Thomas Lammertse Pianoservice, Dorpsstraat 600;
- Woningbouwvereniging Langedijk, Dokter de Withstraat 17.

Vanwege de nabijheid van een weg met ontsluitende functie en de combinatie woningen en bedrijvigheid, kan gesproken worden van een gemengd gebied.

#### 4.8.3

##### **Bedrijven**

###### **Aerofit, Willem de Zwijgerstraat 2**

Aan de overzijde van het nieuw te bouwen appartementengebouw is Aerofit gevestigd. De afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van het appartementengebouw en de grens van de bestemming van Aerofit bedraagt 14 meter. In de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” is Aerofit te plaatsen in:

Bijlage 1: SBI-2008: 931 (oude SBI code 1993 was: 926) ”Sportscholen, gymnastieklokalen”: geur: 0 meter, stof: 0 meter, geluid: 30 meter (C), gevaar: 0 meter, grootste afstand: 30 meter, categorie 2, verkeer 2P, visueel 1.

Een eventuele indeling in bijlage 1 onder SBI-2008: 9313, 9604 (oude SBI-1993: 9304) “Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden” levert: geur: 10 meter, stof: 0 meter, geluid: 30 meter (C), gevaar: 0 meter, grootste afstand: 30 meter.

Uitgaande van het feit dat het plangebied ten opzichte van gemengd gebied ligt, kan de richtafstand voor Aerofit een afstandsstap worden verkleind van 30 meter naar 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde.

### **Chinees-Indisch Restaurant De Pauw, Willem de Zwijgerstraat 14**

De afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van het appartementengebouw en de grens van de bestemming van het restaurant bedraagt ongeveer 90 meter. In de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is het restaurant te plaatsen in: Bijlage 1: SBI-2008: 561 (oude SBI code 1993 was: 553) "Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.": geur: 10 meter, stof: 0 meter, geluid: 10 meter (C), gevaar: 10 meter, grootste afstand: 10 meter, categorie 1, verkeer 2P, visueel 1.

De afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van het bouwplan en de grens van de bestemming van het restaurant voldoet aan de richtwaarde.

### **Dorpsstraat 612, 610 en 608**

Langs de dorpsstraat komt ook bedrijvigheid voor. Aan de Dorpsstraat 612 is een makelaar en een hypotheekshop gevestigd. Aan de Dorpsstraat 610 staat een gebouw dat als verenigingsgebouw wordt gebruikt. De geboortespeciaalzaak is gevestigd op de Dorpsstraat 608. De genoemde functie zijn op geringe afstand van het appartementengebouw gelegen.

### **Onderzoek**

Bijlage 4 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" geeft aan dat voor toelaatbare activiteiten in gemengd gebied de richtafstanden uit bijlage 1 uit dezelfde publicatie niet meer toepasbaar worden geacht. De omgeving van de Dorpsstraat en de Willem de Zwijgerstraat is aan te merken als een gemengd gebied, omdat vele functies in elkaars nabij zijn gerealiseerd.

In bijlage 4 is een voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging, die specifiek is gericht op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat geen richtafstanden maar categorieën: A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid.
2. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats.
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.
4. Activiteiten uit Categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging is afgeleid van de richtafstandenlijst in bijlage 1 van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. In onderstaande tabel zijn de categorieën van activiteiten in de buurt van de projectlocatie weergegeven.

Categorieën in gemengd gebied

SBI-code	SBI-code 2008	Omschrijving	Categorie	Betreft
52	47	Detailhandel voor zover nergens elders genoemd	A	De geboortespecialzaak, Dorpsstraat 608
553	561	Restaurants,...	A	Chinees-Indisch Restaurant de Pauw, Willem de Zwijgerstraat 14
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening, kantoren	B	Makelaarskantoor en hypotheekshop, Dorpsstraat 612
9133.1	94991	Buurt- en clubhuizen	B	Verenigingsgebouw, Dorpsstraat 610
926	931	Sportscholen, ...	B	Aerofit, Willem de Zwijgerstraat 2
9304	9313, 9604	Fitnesscentra,...	B	Aerofit, Willem de Zwijgerstraat 2

De activiteiten in de tabel betreffen categorie A en B, welke volgens de definitie van categorie A en B toelaatbaar zijn in de buurt van woningen en het voorgenomen project. Het project grenst niet fysiek aan deze bedrijvigheid, dus bouwkundige afscheiding is niet van toepassing. Tevens voldoen deze activiteiten aan randvoorwaarden 1 t/m 3 (4 is niet van toepassing).

CONCLUSIE Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan de handreiking “Bedrijven en milieuzonering 2009” van de VNG. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu) hinder van bedrijven en voorzieningen belemmerd.

#### 4.8.4

#### **Andere woningen rond Aerofit**

De activiteiten van Aerofit zullen moeten voldoen aan de (geluids)eisen zoals beschreven in het Activiteitenbesluit en de Ministeriële regeling. Aerofit heeft geen maatwerkvoorschriften opgelegd gekregen door het bevoegd gezag. Er is op de planlocatie nauwelijks geluid waarneembaar ten gevolge van maximaal te verwachten muzieklawaai (activiteit spinning) in het pand van Aerofit in de dagperiode (7.00 - 19.00 uur) of avondperiode (19.00 - 23.00 uur).



Dichtstbijzijnde woningen in de nabijheid van Aerofit:

- Dr. de Witstraat 4 en nr. 19 t/m 37;
- Willem de Zwijgerstraat 3;
- Juliana van Stolbergstraat 24;
- Dorpsstraat 614;
- Dorpsstraat 606.

#### 4.8.5

### **Conclusie**

De afstanden tussen planlocatie en bedrijvigheid voldoen aan de richtafstand uit de VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)-hinder van bedrijven en voorzieningen belemmerd.

#### 4.9

### **Parkeren**

Ten aanzien van het parkeren heeft gemeente Langedijk aangegeven de aanbevelingen van het CROW als leidraad te hanteren. Deze handleiding betreft het boek: ASVV 2004, CROW, 2e herziene druk: oktober 2004.

In de parkeercijfers woningen van het CROW wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald door een aantal factoren. Deze factoren zijn (prijs-) categorie van de woning, serviceflat/aanleunwoning of kamerverhuur, stedelijkheidsgraad, stedelijke zone, minimale en maximale norm.

In het plan Noord-Scharwoude, Willem de Zwijgerstraat zijn de volgende uitgangspunten opgenomen: (prijs-)categorie van de woningen ligt gemiddeld ruim onder de € 200.000,-, dus goedkoop, stedelijkheidsgraad: Langedijk: matig stedelijk, weinig stedelijk, niet stedelijk (bron: CBS).

Het plan bestaat uit 15 appartementen en bevat 26 parkeerplaatsen. Daarmee heeft dit plan een parkeergelegenheid van 1,73 p.p. per woning. De gemeente hanteert voor dit plan een norm van 1,7 pp per woning.

Het plan voldoet hiermee aan de gestelde norm van de gemeente Langedijk, alsmede de richtlijnen van het CROW.

CONCLUSIE



# Planbeschrijving

# 5

## 5.1

### Inleiding

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt het gebruik van de gronden voor wonen en de bouw van een appartementengebouw aan de Willem de Zwijgerstraat planologisch mogelijk gemaakt.

In het (bouw)plan is de sloop van de bestaande bebouwing, een voormalige zaadopslag, en de bouw van een woongebouw met 15 appartementen voorzien. Het appartementencomplex is gebouwd in drie lagen, waarvan de bovenste twee lagen deels zijn gesitueerd in de kap en deels in de bovenste laag. Het gebouw is gericht naar de Willem de Zwijgerstraat en de Achterburggracht en wordt ontsloten via een oprit tussen de woningen aan de Willem de Zwijgerstraat 3 en Juliana van Stolbergstraat 13. De appartementen zijn vanaf de achterzijde te bereiken. Aan de noord- en oostkant van het woongebouw worden parkeerplaatsen en bergingen gerealiseerd.

In figuur 8 en 9 worden achtereenvolgens een situatieschets van het plangebied en een tekening vanuit vogelvluchtperspectief van het appartementengebouw weergegeven.



Figuur 8. Situatieschets woongebouw (Bron: Rietvink architecten)



Figuur 9. Vogelvluchtperspectief appartementengebouw “De Zwijger” (Bron: Rietvink Architecten)

Zoals in figuur 9 is te zien, kent het appartementengebouw gevarieerde goothoogten. In het bestemmingsplan wordt een maximale goothoogte van 6 meter aangehouden. Een uitzondering hierop vormt de entree. Hiervoor wordt een goothoogte van 9 meter gehanteerd. Op die plaatsen waar dat gewenst is, wordt in overleg met de welstand een lagere goothoogte toegepast. De bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt 10 meter.

## 5.2

### **Inpassing van het plan**

Sinds jaren staat de voormalige bedrijfsruimte van BEJO-zaden en later Powers op de betreffende locatie leeg. De bedrijfshal staat aan de brug tussen de Dorpsstraat en het begin van de woonwijk de Oranjebuurt.

De plek heeft een hoekligging, aansluitend op de Achterburggracht, de Willem de Zwijgerstraat en de Juliana van Stolbergstraat. Het is een prominente plek, die vanaf alle zijden in het zicht ligt. Als men kijkt vanuit de Dorpsstraat, over de brug van de Achterburggracht naar de Oranjebuurt, begeleidt deze plek de overgang van de twee gebieden. Deze plek is zichtbaar vanuit het oorspronkelijke dorpslint en sluit hier op aan. Het dorpslint heeft een gevarieerde architectuur met verschillende bouwhoogtes, rooilijnen, kappen, nokrichtingen en kleurgebruik. Een gemene deler zijn de duidelijk aanwezige kappen, vaak mansardekappen. In de morfologie van Langedijk liggen de aan- en bijgebouwen zijn veelal achter de hoofdgebouwen en zijn in maatvoering en architectuur vaak ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Overheersend is het gebruik van traditionele materialen zoals bakstenen, pannen en hout.

Het project staat op de rand van de Oranjebuurt. Deze woonwijk is opgezet vanaf van de jaren '60. Veel van de woningen zijn projectmatig gerealiseerd. Hiernaast zijn er een aantal individuele woningen. Er is grote samenhang van hoofdmassa's. De woningen kenmerken zich dan ook door veelal dezelfde massa's van twee bouwlagen en een kap. De goothoogte ligt op ca. 6m. en de nokhoogte tussen de 9 en de 10m. Het bouwplan sluit aan bij deze goot- en nokhoogte. De detaillering is sober, evenals het materiaalgebruik. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel tot modern.

Aan de zuidelijke zijde van de Willem de Zwijgerstraat ligt een woonwijk, aansluitend op de projectmatige bouw van de noordelijke zijde. Direct aan de overzijde staan twee panden met een meer moderne uitstraling uitgevoerd in drie bouwlagen en een plat dak. Karakteristieken van deze bouw zijn niet doorgevoerd in het plan. De projectlocatie is georiënteerd op de overgang van de Dorpsstraat en de aansluiting op de Oranjebuurt.

Aansluitend op deze dorpskarakteristieken en de kenmerkende ligging zijn er ook door de gemeente Langedijk vanaf het begin van het plan een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten aan het plan meegegeven, zoals het bouwvlak, de goot- en nokhoogte, zodat het plan past binnen het karakter van het dorp, de aansluiting op de Dorpsstraat en de achterliggende woonwijk.

Allereerst komt het bouwvlak van het plan grotendeels overeen met het bouwvlak van de oude bedrijfshal. De grootste massa bevindt zich aan de zijde van de Willem de Zwijgerstraat en de Achterburggracht. Er is een groenstrook behouden aan de waterlijn van de Achterburggracht, zodat de zichtlijn vanaf de brug over en langs het water van Achterburggracht gerespecteerd wordt. De entree ligt echter aan de zijde van de Juliana van Stolbergstraat. Via een entree (poort) bereikt men het voorterrein, waar de entree duidelijk gemarkeerd is. Het volume sluit aan bij de bebouwing van de omgeving, doordat de bovenste bouwlaag zich volledig onder de kap bevindt. Het gebouw heeft een dorps karakter gekregen. De vorm van met name de prominente kap verwijst naar de veelgebouwde mansardekappen in Langedijk, maar heeft toch een hedendaagse twist gekregen. Het gebouw bestaat visueel uit twee delen. Aan de

Willem de Zwijgerstraat is het gebouw lichter van kleur en de kapvorm opvallend in beeld. Dit gedeelte kan gezien worden als het hoofdgebouw als men verwijst naar de verdeling van hoofd- en bijgebouw in de architectuur van het oude Dorpsstraat en de Oranjebuurt. Het noordelijk gelegen gedeelte, verder van de brug en langs de Achterburggracht is juist soberder van kleur en is wat naar achteren gelegen zoals de oude bijgebouwen. Er is gekozen voor traditioneel materiaalgebruik in aansluiting op beide bestaande buurten. De schil van het gebouw bestaat uit pannen, bakstenen en hout.





# Juridische aspecten

# 6

## 6.1

### Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels voor de bestemmingsplanprocedure opgenomen. De in de Wro en het Bro opgenomen procedure wordt voor het voorliggende bestemmingsplan gevolgd.

## 6.2

### Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijkingsmogelijkheden van de bestemmingsregels.

Daarnaast moet een bestemmingsplan samen gaan met een toelichting, waarin de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en het verslag van de inspraak zijn opgenomen.

De invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

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

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht

zoals dat nu geldt op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning worden de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008 (STRi2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

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

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt ervoor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften, maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen

van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

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

Door de komst van de Wabo en het Bor vervallen een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning); deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

### **6.3**

#### **Bestemmingsbeschrijving**

De hoofdfunctie van de bestemming 'Wonen - Woongebouw' is het wonen. Het aantal woningen in de vorm van appartementen is door middel van een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Ook de maatvoering is door middel van een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen een bouwvlak en op de gronden aangeduid als "bijgebouwen". Bijgebouwen mogen een bouwhoogte van 3,5 m hebben en worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 105 m<sup>2</sup>.

WONEN - WOONGEBOUW



# Economische uitvoerbaarheid



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het verzoek medewerking te verlenen aan de bouw van een appartementengebouw aan de Willem de Zwijgerstraat in Noord-Scharwoude. De noodzakelijke kosten voor het plan voor de bouw van het appartementengebouw en het voorliggende bestemmingsplan met inbegrip van de noodzakelijke onderzoeken zullen door de verzoeker worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Langedijk en de verzoeker van het voorliggende bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten. De anterieure overeenkomst is gesloten op 18 april 2012. Dit tijdstip ligt voor het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenoemd exploitatieplan vaststellen. Het plan voor de bouw van een appartementengebouw is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1. van het Bro. Wanneer echter sprake is van het sluiten van een anterieure overeenkomst, zijn de exploitatiekosten anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro is dan ook niet noodzakelijk. De gemeenteraad neemt hierover expliciet een beslissing bij het nemen van het vaststellingsbesluit.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de verzoeker worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Langedijk en de verzoeker op 18 april 2012 een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.





# Overleg en inspraak



## 8.1

### Overleg

Het concept van het voorliggend bestemmingsplan is voor een wateradvies in het kader van de watertoets opgestuurd naar het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Hoogheemraadschap heeft in haar reactie (d.d. 20 juni 2011) een wateradvies gegeven en daarbij aangegeven dat dit tevens kan worden beschouwd als overlegreactie in het kader van artikel 3.1.1. Bro. Deze reactie is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

#### Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap stelt dat het plangebied zich bevindt in het poldergebied Noord-Scharwoude en in peilgebied 03802-01 waarin een vast peil wordt gevoerd van -1,45 m NAP.

Omdat de verhardingshoeveelheid in het gebied niet toeneemt, zijn er geen compenserende maatregelen noodzakelijk om eventuele versnelde afvoer van hemelwater te compenseren.

Het nieuwe plan wordt gerealiseerd op een locatie waar (waarschijnlijk) aangesloten moet worden op een gemengd rioleringsstelsel. Het Hoogheemraadschap adviseert met het oog op duurzaam bouwen, om de hemel- en afvalwaterstroom gescheiden aan te leggen en het hemelwater rechtstreeks op de nabijgelegen waterloop te lozen. In dat kader adviseert het Hoogheemraadschap tevens het gebruik van uitlogbare materialen tot een minimum te beperken zodat er als gevolg van deze lozing geen waterkwaliteitsproblemen ontstaan. Tot slot wijst het Hoogheemraadschap erop dat voor eventuele aanpassing van de oeverlijn van de naastgelegen waterloop (bijv. aanleg van beschoeiing) een watervergunning of melding bij het hoogheemraadschap noodzakelijk is.

#### Reactie gemeente

Naar aanleiding van de overlegreactie van het Hoogheemraadschap is de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.1) aangepast.

#### VROM-inspectie

De VROM-inspectie heeft per brief d.d. 14 juni 2010, kenmerk 2010016274-MV-NW, geadviseerd af te zien van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, wanneer geen nationaal belang aan de orde is. Binnen voorliggend bestemmingsplan, waarin de bouw van een appartementencomplex mogelijk wordt gemaakt in bestaand

bebouwd gebied, zijn geen nationale belangen aan de orde. Met het oog daarop is voorliggend bestemmingsplan niet voorgelegd aan de VROM-inspectie.

### **Provincie Noord-Holland**

Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland heeft op 19 oktober 2010 besloten (besluit nr. 2010-48396) bij welke plannen de provincie geïnformeerd wil worden in het kader van vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro. Voorliggend plan behoort niet tot deze plannen, het bestemmingsplan is om die reden niet voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

## **8.2**

### **Inspraak**

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan Uitbreidingsplan in onderdelen Noord- en Zuid-Scharwoude, uit 1960. De herziening is beperkt tot ondergeschikte wijzigingen van het geldende bestemmingsplan. Op basis hiervan is de keuze gemaakt om geen mogelijkheid te bieden voor inspraak op het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Op grond van de Wro is het bieden van de mogelijkheid voor inspraak op bestemmingsplannen ook niet verplicht. Ook op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het bieden van de mogelijkheid tot inspraak bij ondergeschikte wijzigingen van bestemmingsplannen niet verplicht.

Vanzelfsprekend wordt iedereen op grond van artikel 3.8 Wro de mogelijkheid geboden zienswijzen op het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan in te dienen.