

# Bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude

Vastgesteld

Gemeente Langedijk

Grontmij Nederland B.V.  
Alkmaar, 15 oktober 2013

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude  
**Subtitel** :  
**Projectnummer** : PN 303592  
**Referentienummer** : GM-0067437  
**Revisie** : 03  
**Datum** : 15 oktober 2013

**Auteur(s)** : R.W. Dekker  
**E-mail adres** : ronald.dekker@grontmij.nl  
**Gecontroleerd door** : M. Schmeink  
**Paraaf gecontroleerd** :  
**Goedgekeurd door** : R.G.M. Niele  
**Paraaf goedgekeurd** :  
**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 72 547 57 57  
F +31 72 850 26 57  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

TOELICHTING .....	5	
1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding en doelstelling .....	6
1.2	Ligging plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.4	Leeswijzer .....	7
2	Beschrijving van het plangebied .....	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Het plangebied en zijn omgeving.....	8
2.3	Cultuurhistorie .....	8
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur.....	8
3	Beleidskader .....	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid en Europese richtlijnen .....	10
3.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.2.2	Europese Kaderrichtlijn Water .....	10
3.2.3	Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21 <sup>e</sup> eeuw" .....	11
3.2.4	Nationaal Waterplan .....	11
3.2.5	Vierde Nota Waterhuishouding.....	11
3.3	Provinciaal beleid .....	11
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	11
3.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie .....	12
3.3.3	Provinciaal Waterplan 2010 – 2015.....	12
3.3.4	Conclusie Provinciaal beleid.....	13
3.4	Regionaal beleid .....	13
3.4.1	Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.....	13
3.4.2	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	13
3.5	Gemeentelijk beleid .....	14
3.5.1	Structuurvisie 2012 - 2030.....	14
3.5.2	Woonvisie 2005 – 2015 .....	14
3.5.3	Masterplan Doorvaarbaarheid Langedijk.....	15
3.5.4	Milieubeleidsplan 2009-2012 .....	15
3.5.5	Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude.....	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten .....	16
4.1	Algemeen.....	16
4.2	Water.....	16
4.2.1	Watersysteem .....	16
4.2.2	Waterkwantiteit .....	16
4.2.3	Riolering.....	16
4.2.4	Beheer en onderhoud .....	16
4.3	Bodem.....	16
4.4	Archeologie .....	17

4.5	Natuur .....	17
4.6	Bedrijven en milieuzonering .....	18
4.7	Geluid .....	20
4.7.1	Wegverkeerslawaaï.....	20
4.7.2	Industrielawaai .....	21
4.8	Luchtkwaliteit.....	21
4.9	Externe veiligheid.....	21
5	Planbeschrijving .....	23
5.1	Algemeen .....	23
5.2	Wonen.....	23
5.3	Verkeer.....	24
5.4	Groen en spelen .....	25
5.5	Water en doorvaarbaarheid .....	25
5.6	Cultuurhistorie .....	25
5.7	Beeldkwaliteit .....	25
6	Juridische aspecten .....	27
6.1	Algemeen .....	27
6.2	Planregels .....	27
6.3	Handhaafbaarheid .....	29
7	Uitvoerbaarheid.....	30
7.1	Algemeen.....	30
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	30
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	30
8	Procedure.....	31
8.1	Overleg.....	31
8.2	Inspraak .....	31
8.3	Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp .....	31
8.4	Procedure.....	31
8.5	Ambtelijke wijzigingen van ontwerp naar vaststelling .....	32
	REGELS .....	34
Hoofdstuk 1	Inleidende regels .....	35
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels .....	40
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	49
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels .....	54

# TOELICHTING

# 1 Inleiding

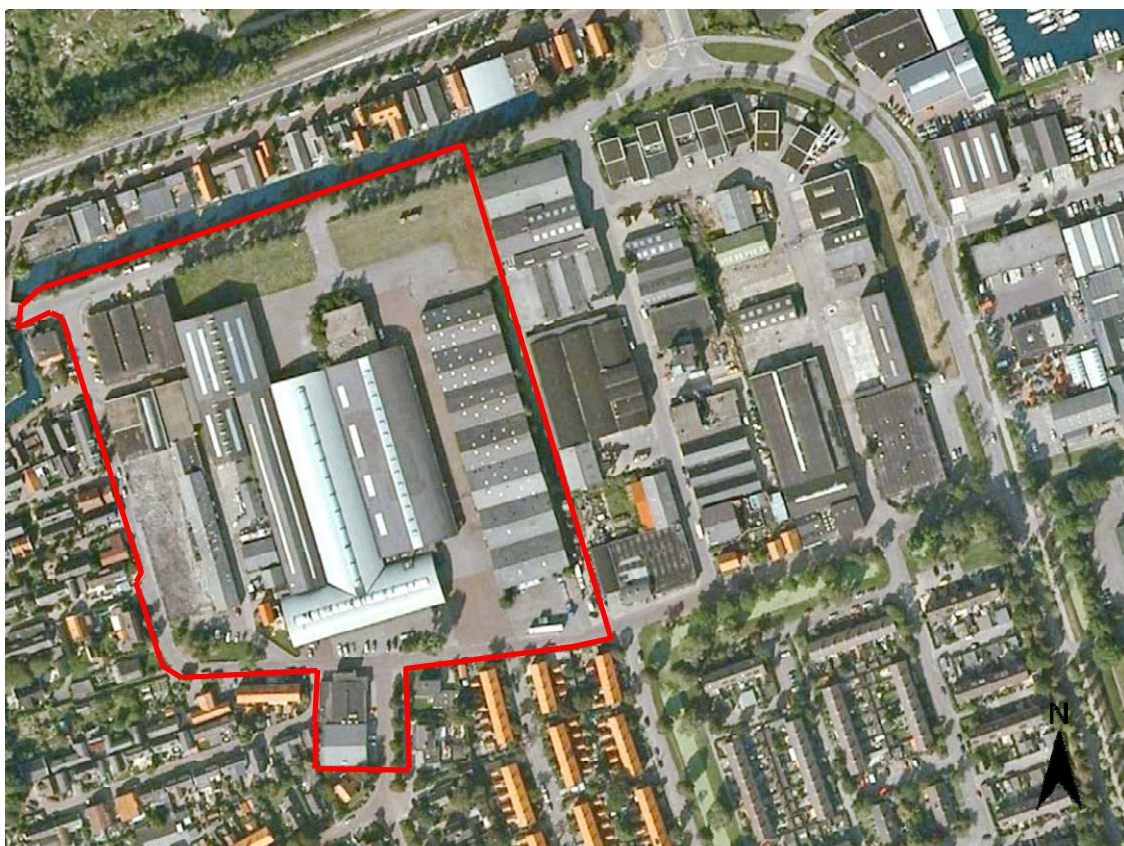
## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens om het voormalige Veilingterrein te Noord-Scharwoude te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. De veilinggebouwen hebben inmiddels hun oorspronkelijke functie verloren. De panden hebben jarenlang leeggestaan en zijn inmiddels gesloopt.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk-planologisch kader vastgelegd.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Noord-Scharwoude in de gemeente Langedijk. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Veilingweg, Juliana van Stolbergstraat, Oranjestraat en de loswal die het huidige bedrijventerrein doorsnijdt.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied (inmiddels is een groot deel van de weergegeven bebouwing gesloopt)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Industrierrein De Wuyver 1977, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 1980. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan voor een groot deel de bestemming Agrarisch handel en hulpbedrijf. Aan de westzijde van het plangebied zijn de gronden bestemd

voor Industriedoeleinden, Detailhandel en Verkooppunt motorbrandstoffen. Tevens komen de bestemmingen Water, Wegen en Groenvoorzieningen voor.

#### **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In hoofdstuk drie wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vier. Het vijfde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Verschillende plannen en hun gevolgen voor dit bestemmingsplan worden daarin weergegeven. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

## 2 Beschrijving van het plangebied

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de bestaande situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

### 2.2 Het plangebied en zijn omgeving

In de gemeente Langedijk was naast de historische doorvaarveiling “De Broeker Veiling” nog een groenteveiling aanwezig, namelijk in Noord-Scharwoude. De veilinggebouwen hebben hun oorspronkelijke functie inmiddels verloren. De panden hebben jarenlang leeggestaan en zijn inmiddels gesloopt. Binnen dit gebied is nog wel de Horticoop gevestigd. Horticoop wordt verplaatst buiten het plangebied richting de Oostelijke Randweg. Tevens bevindt zich een woning in het plangebied en is het perceel van de voormalige C1000 supermarkt opgenomen.

Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door bestaande woonwijken. Ten noordwesten van het gebied bevindt zich een café en aan de noordzijde is aan de Handelskade allerlei bedrijvigheid aanwezig.

### 2.3 Cultuurhistorie

Het omringende landschap van Langedijk is van oudsher bijzonder waterrijk en bestond uit een uitgebreid stelsel van sloten en meren waarbij het vervoer over water vanzelfsprekend was. Overtollig water werd echter als een bedreiging gezien voor de in cultuur gebrachte gronden. Een groot aantal meren in de directe en wijde omgeving werd drooggelegd waardoor het nog zeer herkenbare open polderland is ontstaan. Onder invloed van de tuinbouw ontstond het Rijk der duizend Eilanden: een indrukwekkend patroon van relatief smalle eilanden gescheiden door steeds breder wordende sloten waarover men de verschillende tuinbouwproducten naar de veiling afvoerde. Van dit landschapstype is eigenlijk alleen de Oosterdel behouden gebleven na een omvangrijke ruilverkaveling en herinrichting.

In 1963 werd tot ruilverkaveling besloten. De kleine eilandakkerijtjes en de doorvaarveilingen waren als economisch systeem achterhaald. Dit unieke gebied veranderde van een vaarpolder in een rijpolder. In 1968 zijn de drie veilingen Broek op Langedijk, Warmenhuizen en Noord-Scharwoude gefuseerd. De veilingen in Broek op Langedijk en Warmenhuizen werden afgestoten en Noord-Scharwoude werd uitgebreid. Na sluiting van de veiling in Noord-Scharwoude ontstond een min of meer industriële zone (industrieterrein De Wuyver).

### 2.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Binnen industrieterrein De Wuyver kan een onderscheid worden gemaakt tussen het historische deel en het gebied dat in ontwikkeling kwam na 1950. De Oranjebuurt, ten zuiden van het veilingterrein, heeft tot op de dag van vandaag een grote betekenis in het gebied gehad en levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit van het gebied. Een tweede aspect is de ontwikkeling van de vroegere terminal, de overslag van water naar spoor en weg. Ook dit gegeven is langs de huidige Veilingweg nog steeds voelbaar in het gebied. De bebouwing van de Handelskade maakte hier onderdeel van uit. De Wuyversloot, de hoofdaanvoerroute, heeft moeten wijken voor de ontwikkeling van de veiling. Het sluisje en de merkwaardige knik in de watergang nabij de Oranjestraat herinneren nog aan deze oude waterverbinding. De kenmerkende waterstructuur op het veilingterrein die nodig was voor de aanvoer van kolen is nagenoeg verdwenen. Opvallend bij de waterstructuur is dat deze was gebaseerd op de oude kavelsloten in het tuindersgebied. Eén loswal met de originele kades is nog (gedeeltelijk) aanwezig in het gebied. Een



derde opvallend aspect is de ontwikkeling van de Oostelijke randweg. Deze ingreep heeft een enorme invloed op de ontwikkeling van het gebied gehad. Na de aanleg van deze weg heeft zich een versnelling voorgedaan waarbij de veiling werd geflankeerd door een nieuw bedrijventerrein. Het gehele gebied heeft zich als het ware van west naar oost ontwikkeld waardoor een duidelijk verloop is ontstaan van een kleinschalig dorps beeld naar een meer stedelijk geïndustrialiseerd beeld.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

#### 3.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>1</sup> (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo is beschreven dat het Rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat. Het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het rijk bemoeit zich alleen nog met onderwerpen die:

- a. nationale lasten of baten heeft (bijv. militaire activiteiten);
- b. waar internationale afspraken over zijn gemaakt;
- c. land- of provinciegrensoverschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit).

Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

#### 3.2.2 *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden

<sup>1</sup> Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

#### *Conclusie*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nieuwe woningbouw binnenstedelijk mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid zoals neergelegd in de Nota ruimte. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het waterbeleid. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

#### 3.2.3 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw"*<sup>2</sup>

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

#### 3.2.4 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### 3.2.5 *Vierde Nota Waterhuishouding*

Het beleid over water is onder meer beschreven in de "Vierde Nota Waterhuishouding". De Vierde Nota Waterhuishouding heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Klimatologische veranderingen en een toename aan bebouwing maken het noodzakelijk dat er aanpassingen dienen te komen in het waterbeheer. In laag Nederland noodzakelijk veiligheid en opvang van water tot het reserveren van extra ruimte.

De beleidsdoeleinden met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: "Het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, als ordenend principe gezien". Deze beleidsdoelen op Rijksniveau hebben hun doorwerking gekregen in plannen van provincie en gemeenten, en werken indirect door in de waterhuishouding voor dit plangebied.

### **3.3 Provinciaal beleid**

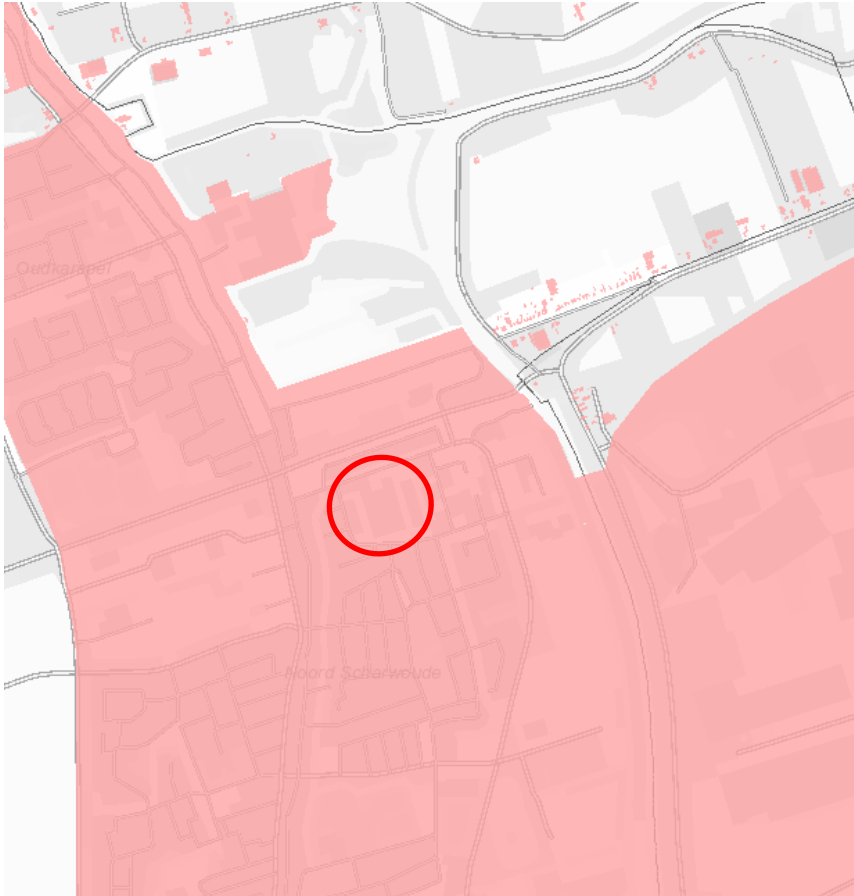
#### 3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet

<sup>2</sup> Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangegeven als “metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen”. Voor deze gebieden geldt beleid van innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus.

Tevens is het plangebied opgenomen als Bestaand Bebouwd Gebied. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de gestelde doelen in de structuurvisie.



Figuur 3.1: uitsnede themakaart Bestaand Bebouwd Gebied

### 3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze voorschriften voldaan.

### 3.3.3 Provinciaal Waterplan 2010 – 2015

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer.

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld.

Voor de planperiode zijn twee speerpunten gekozen waarmee de provincie zich de komende planperiode wil profileren:

- De zandige versterking van de Noordzeekust wordt aangegrepen om de regio, ruimtelijk en economisch te versterken. Er is 13 miljoen euro gereserveerd voor het veiliger en aantrekkelijker maken van de Noord-Hollandse Kust en een kwaliteitsimpuls voor de badplaatsen.
- Er wordt extra aandacht besteed aan de economische kant van het water.

### 3.3.4 *Conclusie Provinciaal beleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

## 3.4 **Regionaal beleid**

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

De regionale woonvisie presenteert het gezamenlijke woonbeleid van de gemeenten in Noord-Kennemerland voor de periode 2005 – 2015. In deze periode bestaat de minimale bouwopgave voor het gebied uit 15.100 woningen.

Uit de woningmarktanalyse is gebleken dat er de komende jaren met name een opgave voor starters en ouderen ligt. Voor starters is de locatie en de prijs van de woning zeer belangrijk (nabij centrumvoorzieningen), het type woning maakt niet zoveel uit.

In de Woonvisie staan vijf ambities benoemd, die betrekking hebben op de ontwikkeling van het Veilingterrein:

- Woningen realiseren voor de lokale woningbehoefte;
- Realiseren van een evenwichtige bevolkingsopbouw;
- Speciale aandacht voor starters / jonge gezinnen, mensen met lage inkomens, mensen met zorgbehoefte;
- Zorgen voor leefbare wijken en kernen;
- Actief invullen gemeentelijke regierol, de rol van andere partijen en samenwerking.

De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid. Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de woningbouwtaakstelling en aan de doelstelling binnenstedelijk woningbouw te realiseren.

### 3.4.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het concept Regionaal Actie Programma<sup>3</sup> is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010.

In het RAP is aangegeven dat in de periode tot 2020 in de regio als totaal geen sprake is van overplanning. Binnen de gemeente Langedijk sluit de totale verwachte woningbouwproductie goed aan bij de verwachte huishoudensgroei. De gemeente Langedijk maakt daarbij vooral gebruik van locaties binnen bestaand bebouwd gebied (waaronder het Veilingterrein). Circa 600 à

<sup>3</sup> Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio, 8 december 2011

700 woningen van de totale opgave kunnen niet 'binnenstedelijk' worden opgelost, en staan daarom gepland in Westerdel.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 *Structuurvisie 2012 - 2030*

Aanleiding voor vernieuwing van de huidige structuurvisie is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking trad. 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. De gemeenteraad van Langedijk heeft in december 2009 besloten om de huidige structuurvisie 2000-2020 te actualiseren. Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld.

Langedijk bezit nu een relatief groot aantal eengezinswoningen. Onder invloed van vergrijzing en ontgroening wordt een sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens verwacht en tegelijk een daling van het aantal meerpersoonshuishoudens. De grotere groep ouderen zal deels bestaan uit vitale ouderen en deels uit ouderen met een zorgbehoefte en zorgvraag.

De opgave ligt in het inspelen op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, met vernieuwende concepten en dichtbij dagelijkse voorzieningen. Voor Langedijk ligt de ruimtelijke vertaling hiervan voor de hand wanneer de extra eenpersoonshuishoudens gerealiseerd worden in of nabij het voor Langedijk karakteristieke centrale en cultuurhistorisch waardevolle lint (Dorpsstraat en Bovenweg). Naast nieuwbouw op lege plekken kan daarbij ook gedacht worden aan woningaanpassing, woningsplitsing, herbestemming winkelpanden, wonen boven winkels en transformatie en herbestemmen van bedrijfspanden.

Wat betreft het werken is het beleid gericht op het beter beheren van de bestaande werkgebieden. Er zijn volgens de gemeente mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in het bestaand stedelijk gebied wanneer deze hier geen milieuhinder veroorzaken.

Het beleid is wat betreft de voorzieningen gericht op het ontwikkelen van een goed voorzieningenaanbod voor de dorpen alsook voor de gemeente:

- Wat betreft de mogelijkheden voor detailhandel in Noord- en Zuid-Scharwoude wordt gewerkt aan een uitwerking van de Detailhandelsvisie;
- Uitbreiding van het aantal horecavoorzieningen is in beginsel niet wenselijk. Alleen bij een herinrichting van delen van de Dorpsstraat is er mogelijk beperkt ruimte voor zogenoemde 'omgevingsvriendelijke' horecavoorzieningen;
- Onderwijsvoorzieningen zullen evenwichtig over de verschillende dorpen moeten worden verspreid. Het goed mogelijk benutten van de bestaande voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. Het streven van de gemeente is om voorzieningen voor voortgezet onderwijs te behouden;
- Maatschappelijke voorzieningen voor de buurt of wijk moeten zo worden verspreid dat er sprake is van een bijdrage aan een betere leefbaarheid van de buurt of wijk.
- In haar beleid streeft de gemeente naar een herkenbare historische structuur van de dorpen. Wat betreft de voorzieningen voor de recreatie en het toerisme is het beleid gericht op het versterken van het 'lint van Langedijk' door historische kenmerken te behouden en te versterken en op de daarvoor geschikte plaatsen wanneer mogelijk winkels, musea en dergelijke voorzieningen uit te breiden. In de bestaande buurten moeten voldoende voorzieningen voor recreatie in het eigen woongebied zijn. In de dorpen moeten goede voorzieningen zijn voor de verenigingen.

De ontwikkeling van het voormalig Veilingterrein is in de structuurvisie benoemd als project dat in de periode 2012 – 2020 zal worden uitgevoerd.

#### 3.5.2 *Woonvisie 2005 – 2015*

De Woonvisie 2005-2015 is op 10 januari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. In de Woonvisie zet de gemeente haar beleid voor het bouwen van woningen uiteen. Deze visie

vormde voor de gemeente Langedijk de basis voor de door de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland opgestelde regionale woonvisie (zie paragraaf 3.4.2). 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.

### 3.5.3 *Masterplan Doorbaarheid Langedijk*

Het vergroten van de vaarmogelijkheden in de gemeente Langedijk is al jaren een grote ambitie. Deze ambities zijn benoemd in de Ontwikkelingsvisie Doorbaarheid Langedijk (in 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk). Het Masterplan Doorbaarheid (maart 2008) geeft een overzicht van de knelpunten en aandachtspunten die moeten worden opgelost om de ambities uit de ontwikkelingsvisie over doorbaarheid te realiseren. In en grenzend aan het plangebied is een aantal knelpunten en aandachtspunten aangegeven.

### 3.5.4 *Milieubeleidsplan 2009-2012*

Het Milieubeleidsplan 2009-2012 beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van energie en duurzaam bouwen, groen en water, luchtkwaliteit, geluid, bodem, afval en externe veiligheid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een zeer belangrijk aanknopingspunt voor de toepassing van het gemeentelijk milieubeleid.

### 3.5.5 *Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude*

De Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord Scharwoude<sup>4</sup> geeft het allesomvattende kader (inhoudelijk en procedureel) weer waarbinnen de herontwikkeling van het Veilingterrein in Noord Scharwoude dient te worden gerealiseerd. Het doel van deze kadernotitie is dat Bouwfonds Ontwikkeling BV. en de gemeente Langedijk, voorafgaande aan het ontwikkelen van een bouwplan afspraken vastleggen.

---

<sup>4</sup> Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord Scharwoude, Gemeente Langedijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 2010

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de herontwikkeling van plangebied. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. De onderzoeken waarin de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk zijn gemaakt, zijn uitgevoerd voor zowel het voormalige veilingterrein als het aangrenzende oostelijk deel van bedrijventerrein De Wuijver.

### 4.2 Water

De watertoets<sup>5</sup> is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

#### 4.2.1 Watersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Noord-Scharwoude en ligt in peilgebied 03802-01 met vigerend peil NAP -1,45 m.

#### 4.2.2 Waterkwantiteit

Door de afname van verhard oppervlak tussen het oorspronkelijke en de toekomstige situatie, zijn er geen compenserende maatregelen in de vorm van waterberging vereist. De oorspronkelijke situatie is de situatie voor de sloop van de gebouwen in 2009.

Met de afname van het verhard oppervlak en de toename van het wateroppervlak ontstaan kansen voor andere ontwikkelingen om van te profiteren. Toekomstige ontwikkelingen binnen hetzelfde peilgebied, waarbij waterberging is vereist en/of door verhardingstoename een watertekort bestaat, kunnen dan gebruik maken van dit wateroverschot uit de waterbank. Het verdient de aandacht om het wateroverschot van 1.487 m<sup>2</sup> dat in de herontwikkeling van het veilingterrein en de Industriestraat e.o. wordt gecreëerd in overeenstemming met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in een waterbank vast te leggen.

#### 4.2.3 Riolering

De bestaande riolering is gedimensioneerd op het afvoeren van zowel afvalwater als hemelwater. In de toekomstige situatie zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. In een vervolgstadium wordt afvoercapaciteit van de riolering nader uitgewerkt in een rioleringsplan.

#### 4.2.4 Beheer en onderhoud

Momenteel ligt het beheer en onderhoud van het water bij de gemeente. Momenteel is de gemeente in overleg met HHNK over de overdracht van het beheer en onderhoud van het stedelijk water.

### 4.3 Bodem

Grontmij Nederland B.V. heeft een verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek<sup>6</sup> op het gehele gebied (veilingterrein en Industriestraat e.o.) uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 (januari 2009), Bodem – Landbodem - Strategie voor

<sup>5</sup> Watertoets Veilingterrein, te Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 12 juli 2012

<sup>6</sup> Verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek Veilingterrein Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 25 januari 2012



het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707 (mei 2003), Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en/of de NEN 5897 (januari 2006), Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouwen sloopafval en recyclinggranaat.

Aanleiding voor het uitvoeren van het actualiserende bodemonderzoek is dat een deel van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken verouderd en/of onvolledig is. Actueel onderzoek is nodig voor het onderhavige bestemmingsplan en de aanvraag van vergunningen. Daarnaast dient de omvang van enkele aangetroffen verontreinigingen in de bodem in kaart te worden gebracht, zodat de saneringskosten kunnen worden berekend. Een dergelijk nader onderzoek is ook noodzakelijk voor het verkrijgen van een beschikking van de provincie Noord-Holland om de verontreinigde deellocaties te mogen saneren.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken en het uit het geactualiseerde bodemonderzoek komt naar voren dat er met betrekking tot milieuhygiëne geen belemmeringen zijn voor de toekomstige functie van het gebied. Geconcludeerd wordt dat er weliswaar enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging op de locatie aanwezig zijn. Deze verontreinigingen zijn echter van dien aard dat deze op een eenvoudige milieuhygiënische verantwoorde en kosteneffectieve wijze binnen de wettelijke kaders kunnen worden gesaneerd. De bodemkwaliteit wordt daarom niet als een belemmering gezien voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld.

#### 4.4 Archeologie

Op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Holland is het plangebied niet aangeduid met archeologische danwel cultuurhistorische waarde. De beleidsnota cultuurhistorie van de gemeente Langedijk geeft aan dat archeologisch onderzoek benodigd is bij een planomvang groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm.

Het plangebied bestaat uit een oude vaarpolder. Zoals in paragraaf 4.3 is aangegeven heeft er binnen het plangebied voor de te ontwikkelen gronden uitgebreid bodemonderzoek plaatsgevonden. In dit bodemonderzoek komt naar voren dat de bovenste 2 meter van de grond in het plangebied bestaat uit zand. Eventueel aanwezige archeologische waarden zullen zich onder deze laag bevinden of reeds verstoord zijn door het aanbrengen van het zandpakket. Om deze reden wordt nader archeologisch onderzoek niet nodig geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.5 Natuur

ProCensus heeft voor het plangebied een Flora- en faunaonderzoek inclusief vleermuisonderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd. In dit onderzoek is onderzocht of er bij de geplande werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van mogelijk aanwezige beschermde dieren en plantensoorten.

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000 gebied. Er is dan ook geen sprake van effecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op deze beschermde natuurgebieden.

##### *Soortenbescherming*

Tijdens de veldonderzoeken zijn de beschermde meervleermuis en dwergvleermuis waargenomen. Met het uitvoeren van geplande werkzaamheden kunnen beschermde soorten worden verstoord.

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitge-

<sup>7</sup> Natuurtoets inclusief vleermuisonderzoek - Veilingterrein Noord-Scharwoude, ProCensus, November 2009

voerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan.

Het ministerie van LNV heeft per brief<sup>8</sup> bevestigd dat het toegestaan is de geplande werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd. Doel van deze maatregelen is dat negatieve effecten van de werkzaamheden op vleermuizen tot een minimum worden beperkt. Het betreft hier onder andere het voorkomen van verstoring in de paartijd, het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden, het zoveel mogelijk voorkomen van lichtverstoring en compenseren door middel van vleermuis-kasten.

De precieze maatregelen zijn beschreven in de brief van het ministerie die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Met inachtnaam van deze maatregelen kunnen de werkzaamheden zonder ontheffing van de Flora- en faunawet worden uitgevoerd.

#### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

De transformatie van een verouderd bedrijventerrein tot een gemengd stedelijk gebied past in het beleid van de gemeente en de provincie en het rijk, waarin zoveel mogelijk wordt ingezet op woningbouw met inbreiding en herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied boven uitbreiding in het landelijk gebied. Een gevolg van inbreiding en herstructurering is dat over het algemeen een minder strikte scheiding van functies wordt aangehouden.

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid is alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Landgedijk de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

De richtafstandenlijst van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden of zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. In de VNG brochure zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening en gekoppeld aan het omgevingstype, milieunormen opgenomen, waaraan de feitelijke milieubelasting kan worden getoetst.

<sup>8</sup> Brief Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, 7 mei 2010

*Rustige woonwijk*

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. Meer hierover is te vinden in de gebiedstypering. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

*Gemengd gebied*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Hiervan is sprake in het dorpscentrum. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied <sup>1</sup>	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Zittende bedrijvigheid is, voor zover geen sprake is van verplaatsing, bepalend voor de feitelijke mogelijkheid van wonen. Wonen nabij de bestaande en te behouden bedrijvigheid is alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Het priemaat is hier aan de bedrijvigheid. Wonen moet zich hier dus aanpassen aan werken, met dien verstande dat woningen slechts kunnen worden gerealiseerd als dit geen belemmeringen oplevert voor de bestaande bedrijvigheid.

*Bestaande bedrijven*

Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die wonen en bedrijvigheid op elkaar hebben, is, hier onder, per bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de mogelijke hinder afkomstig van een bepaalde functie. Deze score betreft niet de feitelijke milieuhinder van een concreet geval, maar is gebaseerd op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke functie. De werkelijke milieubelasting wordt bepaald door de specifieke activiteiten van het bedrijf.

Het voormalig Veilingterrein wordt na herontwikkeling aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

*Horticoop (Agrifirm), Veilingweg 14*

Het betreft op deze locatie de bedrijfsmatige opslag van vuurwerk en opslag van kunstmeststoffen. Dit bedrijf is ingedeeld in categorie 2 (SBI 5148.7 Opslag consumentenvuurwerk  $\leq$  10 en SBI Code 5155.2 groothandel in kunstmeststoffen). De maximale opslag op grond van de huidige vergunning bedraagt maximaal 10.000 kilo. Richtafstand is 30 meter tot woningen in een rustige woonwijk. De nieuwe woningen komen buiten de richtafstand te liggen. Dit bedrijf wordt verplaatst naar de Oostelijke Randweg waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

*Combitex dumpstore, J. van Stolbergstraat 59*

Het gaat hier om een winkel in categorie 1 (SBI 52 Detailhandel). Hiervoor geldt een richtafstand 10 meter. De winkel wordt verplaatst naar de Industriestraat. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

*Café de Volharding, Veilingweg 12*

Café's zijn ingedeeld in categorie 1 (SBI 554 Café's, Bars). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Met de mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt, wordt voldaan aan deze richtafstand.

*Klaas Bruin Staalbouw, Industriestraat 16 b*

Omdat voor het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw niet wordt voldaan aan de richtlijnen uit de VNG brochure is voor dit bedrijf de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. In paragraaf 4.7.2 worden de resultaten en consequenties voor het plan beschreven.

*Ootjers, Industriestraat 18*

Dit betreft een groentehandel in de categorie 3.1 (SBI 5125, 5131 Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen). De richtafstand voor gevaar is 50 meter. Voor geur en geluid geldt een richtafstand van 30 meter. Voor stof geldt geen richtafstand. De woningen in het plangebied liggen op meer dan 70 meter van dit bedrijf waarmee wordt voldaan aan de richtlijnen.

*Ro-arms, Handelskade 17*

Verkoop (en opslag) van munitie in de categorie 2 (SBI 5148.7 Groothandel in vuurwerk en munitie). De richtafstand voor geluid en gevaar betreffen 30 meter. De te realiseren woningen komen ruim buiten de richtafstand te liggen.

Overige bedrijven in de omgeving van het plangebied bevinden zich op dermate grote afstand van het plangebied dat deze hier verder niet nader zijn beschreven.

**4.7 Geluid***4.7.1 Wegverkeerslawaaï*

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Geluidgezoneerde wegen in en in de omgeving van het plangebied betreffen de Oostelijke Randweg, de N504 en de N242. Overige wegen in en in de omgeving van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/h. Deze wegen kennen in de Wet geluidhinder geen geluidzone. Vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten op deze wegen hoeft de geluidbelasting als gevolg van deze wegen niet te worden berekend.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek<sup>9</sup> blijkt dat in het plangebied (voormalig veilingterrein) ten gevolge van de N504 de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB en blijft daarmee ver onder de maximale grenswaarde 63 dB.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden is nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen<sup>10</sup> uitgevoerd. Volgens de Wet geluidhinder dient hierbij eerst gekeken te worden naar maatregelen aan de bron, vervolgens naar maatregelen in de overdracht. Wanneer deze maatregelen onvoldoende soelaas bieden, of stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard, dan kan gekeken worden naar maatregelen bij de ontvanger.

Van de doorgerekende maatregelen is het toepassen van stil asfalt voor de N504 de meest doelmatige. Toepassing van stil asfalt stuit echter op financiële bezwaren. Aangezien de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, zal door het bevoegd gezag een hogere grenswaarden worden vastgesteld.

#### 4.7.2 Industrielawaai

Vanwege de voorgenomen woningbouw in de nabijheid van het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw, is een akoestisch onderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van dit bedrijf. De geluidbelasting is getoetst aan de wettelijke geluidnormen zoals opgenomen in het vigerende Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het onderzoek is gebruik gemaakt van aannames op basis van onderzoeken die verricht zijn bij gelijke bedrijven.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de woningen die worden mogelijk gemaakt in onderhavig plangebied.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3 % grens bereikt is. De realisatie van het plan valt niet binnen één van de categorieën zoals genoemd in de regeling NIBM. Om deze reden is een onderzoek naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit uitgevoerd<sup>12</sup>.

Voor zowel de huidige situatie als de situatie in 2022 blijkt dat de grenswaarden voor de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet worden overschreden. Gebaseerd op de resultaten van dit onderzoek kan het plan wat betreft de effecten op de luchtkwaliteit zonder meer worden uitgevoerd.

#### 4.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is

<sup>9</sup> Akoestisch onderzoek Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 18 april 2012

<sup>10</sup> Notitie Geluidmaatregelen voor het project nieuwbouw op veilingterrein Noord-Scharwoude te gemeente Langedijk, 18 april 2012

<sup>11</sup> Akoestisch onderzoek Geluid in de omgeving van Klaas Bruin Staalbouw, het Geluidburo, 13 maart 2012

<sup>12</sup> Onderzoek luchtkwaliteit, Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 19 april 2012

niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risico's voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling zouden kunnen vormen:

- het nabijgelegen LPG-station;
- transport van gevaarlijke stoffen.

#### *LPG-station*

In de nabijheid van het plangebied, aan de Spoorstraat 163, bevindt zich een LPG-tankstation. Door DHV is een QRA<sup>13</sup> (Kwantitatieve Risicoanalyse) uitgevoerd naar het groepsrisico en plaatsgebonden risico van het LPG-vulpunt. Geconcludeerd wordt dat de grenswaarde en de richtwaarde van het plaatsgebonden risico (PR) niet wordt overschreden. De oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR) wordt voor het station aan de spoorstraat niet overschreden. De gemeente Langedijk heeft het advies<sup>14</sup> van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, waarin een verantwoording van het groepsrisico is opgenomen, geaccordeerd.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

De bebouwing binnen het plangebied is gelegen op ongeveer 75 meter afstand van de N504. De N504 is opgenomen in de route vervoer gevaarlijke stoffen van de gemeente Langedijk. Maatgevend voor de risico's is het transport van GF3-stoffen (LPG en propaan) in tankwagens. Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is aangegeven dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Door de voorgenomen ontwikkeling zal de personendichtheid langs de N504 toenemen. Om de toename van het groepsrisico te bepalen is een berekening vereist. In de opgestelde QRA<sup>15</sup> is het groepsrisico berekend en blijkt dat het groepsrisico in de toekomstige situatie hoger is dan de huidige situatie. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de Veiligheidsregio een aanvullend advies gestuurd. In dit advies wordt aangegeven dat het groepsrisico vrijwel niet toeneemt door de planontwikkeling en het groepsrisico ruim onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft. Dit blijkt ook uit een groepsrisicoberekening die in opdracht van de Veiligheidsregio en de gemeente Langedijk is uitgevoerd door Prevent Adviesgroep B.V. Op basis van beide onderzoeken acht de Veiligheidsregio een aanvullend advies ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan niet noodzakelijk.

<sup>13</sup> QRA 3 LPG stations - Kwantitatieve Risicoanalyse voor drie LPG tankstations in de gemeente Langedijk, DHV, april 2010

<sup>14</sup> Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 8 juni 2012

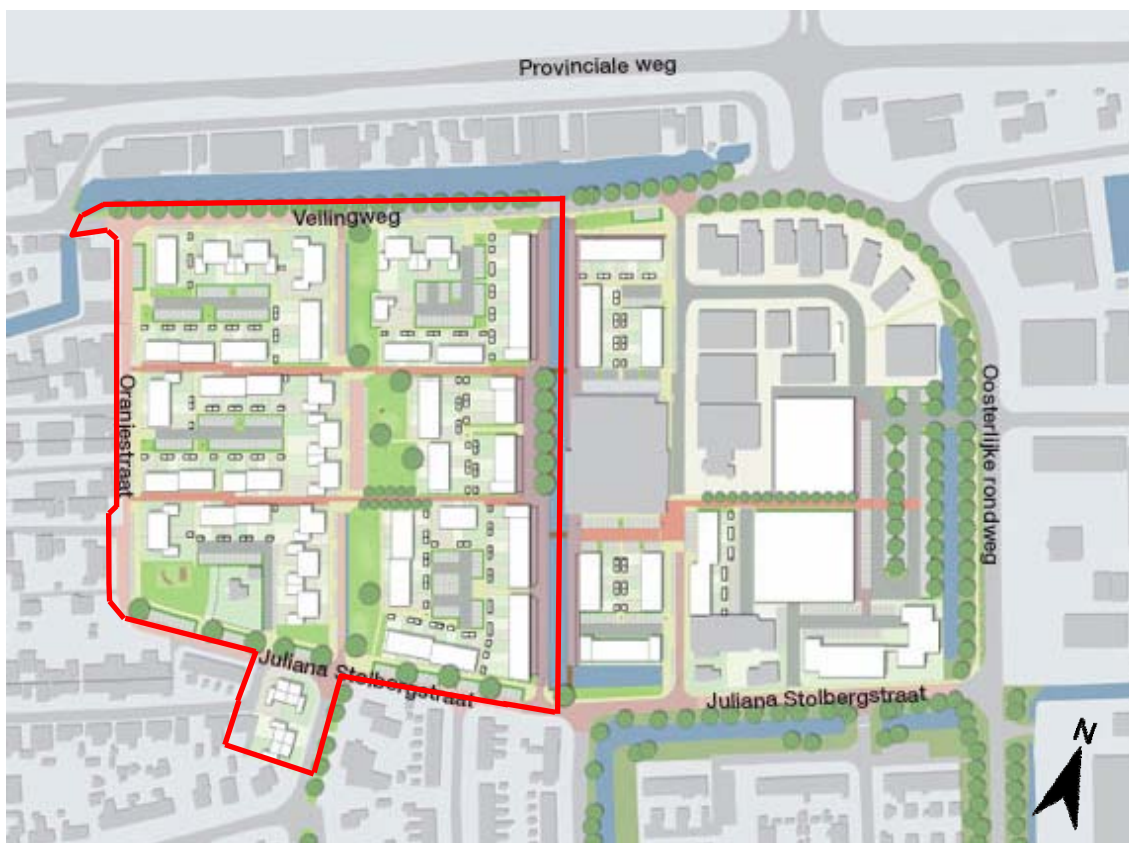
<sup>15</sup> Veiligterrein Noord-Scharwoude, Gemeente Langedijk, Externe Veiligheid: QRA van het transport van gevaarlijke stoffen over de N504, Grontmij Nederland BV, 10 september 2012

## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het totale veilingterrein (incl. Industriestraat e.o.) is gebaseerd op twee belangrijke aspecten; de samenhang tussen het veilingterrein en haar directe omgeving en de geschiedenis van de plek. Voor wat betreft de samenhang gaat het over het aansluiten op de dorps bebouwing van de Oranjebuurt en het aansluiten op de aanwezige openbare hoofdruimten. De historie komt tot uiting door op zoek te gaan naar nieuwe woongebouwen die refereren aan de typische Langedijkse bebouwing en het terugbrengen van de sfeer van de veiling. Op deze manier is een ontwerp gemaakt dat de sfeer van een dorp uitstraalt en de historie van de veiling oproept. Het dorp en de veiling zijn op unieke wijze verwerkt in het plan. Uniek in de zin dat het alleen hier op deze plek in Noord-Scharwoude past en nergens anders in Nederland.

De planbeschrijving is gebaseerd op het op 3 april 2012 vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Veilingterrein.



Figuur 5.1: Stedenbouwkundig ontwerp

### 5.2 Wonen

Hoewel de aanwezigheid van bedrijvigheid een belangrijk kenmerk is van 'bedrijventerrein' De Wuijver, ligt de nadruk voor wat betreft de herontwikkeling van het gebied op de functie wonen. Ten westen van de loswal liggen alleen woningen (het plangebied van dit bestemmingsplan) terwijl ten oosten van de loswal een combinatie tussen wonen, werken en detailhandel wordt

gerealiseerd. In de te herontwikkelen plangebieden van respectievelijk het voormalige veilingterrein en de Industriestraat e.o. worden circa 265 woningen voorzien en wordt circa 3.500 m<sup>2</sup> nieuwbouw ten behoeve van detailhandel toegevoegd. Het percentage woningen in categorieën 1 en 2 (sociale sector) bedraagt over beide plangebieden samen 40%. De nadruk van het woonprogramma in de marktsector ligt vooral op categorie 3 woningen.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn maximaal 165 grondgebonden woningen voorzien. Het plandeel direct grenzend aan de Oranjebuurt krijgt een dorps karakter. De dorps sfeer komt voort uit het bouwen van een buurt met een grote variatie. Variatie in woningtypen met wisselende kaprichtingen en relatief korte woonblokken met maximaal twee bouwlagen met een kap. Er komt variatie in architectuur en de rooilijnen verspringen waar mogelijk. Belangrijk bij het creëren van een dorps beeld is de overwegende lage goothoogte, waardoor de kappen het beeld domineren (niet alleen maar met lage goten). Een belangrijk onderdeel van het nieuwe dorps deel zijn de twee paden die de Oranjebuurt verbinden met de loswal. Deze paden sluiten min of meer aan bij de karakteristieke smalle paden in de Oranjebuurt. Langs de paden gebeurt van alles. Er liggen woningen met lage goten (maximaal 3,5 meter), kopwoningen met ingangen, stoepen en voortuintjes. Dit charmante rommelige beeld levert de karakteristieke dorps sfeer op. Bijzonder zijn de typische Langedijkse langhuizen, waarin het woonhuis en de kolenschuur onder één kap zaten. Dit type huis komt terug in een eigentijdse vorm langs de paden. Ook langs de Oranjestraat komen huizen met lage goten die aansluiten bij de bestaande bebouwing. Aan het park, de Veilingweg en de Juliana van Stolbergstraat kunnen woningen worden gebouwd met een grootschaliger beeld (goothoogte tot 6,5 meter toegestaan). Deze meer weidse openbare ruimten laten dit toe. Niet alleen de architectuur maar ook de inrichting van de openbare ruimte speelt in op de gewenste dorps sfeer. Er wordt langs de paden gekozen voor klinkerverharding bestaande uit kleine elementen.

Om de sfeer van de veiling te bewaren is gekozen de loswal op te nemen in het ontwerp. Water is een karakteristiek onderdeel van Langedijk en van het veilingterrein. De loswal wordt verlengd en in oude staat terug gebracht. De karakteristieke lage kade met haar stalen hoekijzers wordt hersteld en biedt straks weer de mogelijkheid om bootjes af te meren. Over het water komen kippenbruggen. Aan de oostzijde van de loswal staat het gebouw met de drie bogen. Dit gebouw wordt in ere hersteld en krijgt een nieuwe functie. Samen met de loswal vormt dit gebouw het icoon van de voormalige veiling.

Naast deze historische objecten wordt ook de nieuwe woonbebouwing aan de loswal gebouwd in de sfeer van de veiling. De woningen vertonen kenmerkende elementen van de industriële geschiedenis van het veilingterrein. Dakvormen en gevelindelingen refereren aan vroegere tijden. De woningen langs de loswal bestaan uit maximaal drie bouwlagen.

### 5.3 Verkeer

De verbinding voor autoverkeer vanuit het veilingterrein naar de N504 verloopt via de Juliana van Stolbergstraat en de Veilingweg. De Juliana van Stolbergstraat is tevens de verbinding naar het dorpscentrum van Noord- en Zuid-Scharwoude. De woningen worden met woonstraten verbonden met de Juliana van Stolbergstraat en de Veilingweg. Het gehele gebied wordt 30 kilometergebied. De Veilingweg behoudt zijn functie voor tweerichtingsverkeer, echter om sluipverkeer vanuit het plangebied naar de Dorpsstraat zoveel mogelijk te voorkomen wordt een drietal maatregelen genomen. De Oranjestraat wordt ter hoogte van het café afgesloten. De huidige knip in de Oranjestraat blijft daarmee gehandhaafd. De nieuwe buurtweg in het dorps deel krijgt een Dorpsstraatachtige (of woonerfachtige) inrichting met diverse snelheidsbeperkende maatregelen. Daarnaast krijgt de Veilingweg een nieuw profiel voorzien van kruispuntplateau's en een versmalling ter plaatse van de brug over de loswal. De verwachting is dat genoemde maatregelen afdoende zijn om af te zien van een éénrichtingsverkeerssituatie bij de aansluiting van de Veilingweg op de Dorpsstraat. Het vertrek van de Horticoop naar een andere locatie alsmede de belangen van het reeds gevestigde autogaragebedrijf Bossen en De Bakker op deze locatie hebben een belangrijke rol gespeeld bij de keuze om tweerichtingsverkeer op deze plek te handhaven. Uiteraard blijft de Handelskade aangesloten op de Veilingweg. Voor de wegen geldt dat er wordt gefietst op de weg. Voor fietsers worden geen speciale voorzieningen opgenomen.

Bij het maken van het stedenbouwkundig ontwerp zijn onderstaande parkeernormen gehanteerd die in de gemeente Langedijk gelden:



- Dure woning (cat. 4) 2,0 parkeerplaatsen per woning
- Middensegment woning (cat. 3) 1,8 parkeerplaatsen per woning
- Goedkope woning (cat. 1 + 2) 1,7 parkeerplaatsen per woning
- Woning met zorgindicatie 0,6 parkeerplaatsen
- Garage met oprit geldt als 1,0 parkeerplaats
- Garage zonder oprit geldt als 0,3 parkeerplaats
- Carport geldt als 0,7 parkeerplaats
- Tuinparkeerplaats geldt als 0,7 parkeerplaats

Ook geldt het algemene uitgangspunt dat er zo veel mogelijk op de eigen kavel wordt geparkeerd. In het ontwerp is getracht op een creatieve manier het parkeren in te passen met als doel de auto niet te laten domineren in de openbare ruimte. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende parkeeroplossingen. Zo wordt er geparkeerd in semi openbaar gebied in binnenhoven, in eenzijdige parkeerkoffers en op de meer traditionele vormen van parkeren langs de weg. Met name de afwisseling zorgt er voor dat de auto niet te veel het beeld bepaald in de woonomgeving.

#### **5.4 Groen en spelen**

In de nieuwe woonbuurt komen voldoende speelmogelijkheden voor kinderen van verschillende leeftijden. In het park komt een nieuwe speelplek en er is plaats voor een klein trapveldje. Het park wordt toegankelijk gemaakt voor wandelaars en er is bijzondere aandacht voor de sociale veiligheid. Hoge opgaande struikbeplantingen worden vermeden. Daarnaast wordt het park sociaal veilig doordat er woningen op het groen uitkijken. Het wordt geen anoniem groengebied. De speelplaats aan de Oranjestraat wordt ingepast. De speelplek wordt heringericht en het groen wordt aangepast.

#### **5.5 Water en doorvaarbaarheid**

De gemeente Langedijk heeft haar plannen en ambities om het vaarrouthenet te vergroten vastgelegd in het Masterplan Doorvaarbaarheid Langedijk (maart 2008). Uitgangspunt is het veilingterrein zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande vaarroutes. Daarom wordt het water van de loswal verbonden met het water langs de Handelskade. Hierdoor wordt de loswal in- en uitvaarbaar. Hiervoor wordt een hoge duikerbrug gemaakt in de Veilingweg. De duikerbrug krijgt een doorvaarhoogte van circa 1.55 meter. Uiteraard kunnen straks boten aanleggen aan de loswal. Een mogelijke vaarverbinding in oostelijk richting door het bedrijventerrein De Wuyver wordt voor de toekomst niet geblokkeerd. Langs de Juliana van Stolbergstraat wordt het water van de loswal omgebogen zodat in de toekomst op een relatief eenvoudige wijze ook hier een duikerbrug kan worden ingepast. Het volmaken van de vaarverbinding in oostelijke richting is een uitdaging voor de toekomst.

#### **5.6 Cultuurhistorie**

Voor het handhaven van de sfeer van de veiling is gekozen de loswal op te nemen in het ontwerp. Water is namelijk een karakteristiek onderdeel van Langedijk en van het veilingterrein. De loswal wordt verlengd en in oude staat terug gebracht. De kade met haar stalen hoekijzers wordt hersteld en biedt straks weer de mogelijkheid om bootjes af te meren. Over het water komen kippenbruggen. Aan de overzijde van de loswal staat, grenzend aan het plangebied, het gebouw met de drie bogen. Dit gebouw wordt in ere hersteld en krijgt een nieuwe functie. Samen met de loswal vormt dit gebouw het icoon van de voormalige veiling. Naast deze historische objecten wordt ook de nieuwe woonbebouwing aan de loswal gebouwd in de sfeer van de veiling. De woningen vertonen kenmerkende elementen van de industriële geschiedenis van het veilingterrein. Dakvormen en gevelindelingen refereren aan vroegere tijden.

#### **5.7 Beeldkwaliteit**

Een beschrijving van de beeldkwaliteit biedt een garantie voor ruimtelijke kwaliteit nu en in de toekomst. Het gaat hierbij om het vastleggen van essentiële voorwaarden die de identiteit van de nieuwe woonwijk bepalen. Met eenvoudige regels wordt de ruimtelijke samenhang gefixeerd. Het gaat daarbij niet over details maar over de hoofdlijn. De beeldkwaliteit spitst zich toe op die architectonische elementen die bepalend zijn voor de stedenbouwkundige structuur. De afspraken omtrent de beeldkwaliteit laten voldoende ruimte voor de architecten om goed functione-

rende en mooie bouwplannen te realiseren. Het is niet de bedoeling architecten te beperken in hun creativiteit. De omschreven regels zijn gebaseerd op de uitwerkingen die zijn gedaan door de betrokken architectenbureaus in de workshops. De beeldkwaliteit is tot stand gekomen uit overleg tussen de stedenbouwkundigen en de architecten. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is op 3 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk.

## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en ontwikkelaar bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

### 6.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Tuin;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen - 1;
- Wonen - 2.

Voorliggend bestemmingsplan is een combinatie van gedetailleerde bestemmingen en een globale eindbestemming met directe bouwtitel. De bestaande woning met tuin is met de bestemming Wonen-1 en de bestemming Tuin bestemd. Voor het overgrote deel van het plangebied, waar nieuwe woningbouw is voorzien, is de bestemming Wonen-2 opgenomen. De hoofdstructuur van de functies Water en Verkeer zijn als zodanig bestemd.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. (eventueel) mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Tuin;

De tuin behorende bij de bestaande woning heeft de bestemming Tuin gekregen waarbij voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de systematiek die gebruikelijk is in de gemeente Langedijk.

- Artikel 4: Verkeer;

De hoofdverkeerstructuur, welke in de huidige situatie reeds aanwezig is, is met de bestemming Verkeer opgenomen.

- Artikel 5: Water;

Het te realiseren water is met de bestemming Water in het plan opgenomen.

- Artikel 6: Wonen-1;

De bestaande woning is met de bestemming Wonen-1 bestemd. De huidige bebouwing is als zodanig als bouwvlak aangegeven.

- Artikel 7: Wonen-2:

Voor het deel van het plangebied waar nieuwe woningbouw is voorzien, is de bestemming Wonen-2 opgenomen. De bestemming maakt maximaal 165 grondgebonden woningen mogelijk. Het percentage van de gronden met de bestemming Wonen-2 dat bebouwd mag worden bedraagt ten hoogste 50%. De goothoogte van de grondgebonden woningen varieert. Woningen langs de op de verbeelding aangeduide paden kennen een lage goothoogte aan de voorzijde (maximaal 3,5 meter) en een hogere goothoogte aan de achterzijde (maximaal 6,5 meter). Deze goothoogtes gelden ook voor de woningen langs de Oranjestraat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn-1'. Ter plaatse van de loswal bedraagt de goothoogte maximaal 9,5 meter. De bouwhoogte van alle woningen in het plangebied bedraagt maximaal 11,5 meter.

- Artikel 8: Leiding – Riool

De voor Leiding – Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en onderhoud ten behoeve van de op de verbeelding aangeduide rioolwatertransportleidingen.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 9: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

- Artikel 11: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels worden onder andere de mogelijkheden voor beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis omschreven.

- Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 13: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Hierin is geregeld dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd en bestaand gebruik mag worden voortgezet.

- Artikel 14: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### **6.3 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude", is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente Langedijk zal in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het gebied, voorafgaande aan de het vaststellen van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, een exploitatieovereenkomst met Bouwfonds Ontwikkeling sluiten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De gemeente acht deze partij in staat om de kosten voor ontwikkeling van het plan, inclusief eventuele planschade, te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Reeds in 2006 is de eerste aanzet gedaan om samen met bewoners en andere belangstellenden na te denken over de toekomst van het Veilingterrein in Noord-Scharwoude. De resultaten van een aantal interactieve bijeenkomsten zijn vastgesteld, en uitgewerkt in het werkboek *'Ideeën voor nieuwe woonwijk op Veilingterrein Noord-Scharwoude'*. Het doel was om de ideeën van bewoners mee te geven aan de stedenbouwkundige ten behoeve van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

In 2009 en 2010 is gewerkt aan de Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude (hierna Kadernotitie), welke het allesomvattende kader (inhoudelijk en procedureel) weergeeft waarbinnen de herontwikkeling van het Veilingterrein in Langedijk dient te worden gerealiseerd. Het doel van deze kadernotitie is dat Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en de gemeente Langedijk, voorafgaande aan het ontwikkelen van een bouwplan afspraken vastleggen. Deze afspraken, in de vorm van uitgangspunten, ambities en randvoorwaarden zijn geldend tot en met realisatie van het plan. De kadernotitie is op 19 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

De uitkomsten van de bijeenkomsten in 2006 en de Kadernotitie zijn het vertrekpunt geweest voor een tweede participatieronde die startte in november 2010. Hierbij is een klankbordgroep ingesteld waarin belanghebbende bewoners en bedrijven, vertegenwoordigers van relevante organisaties en instellingen (bijv. Historische Vereniging, Stichting Langedijk Waterrijk, Zorginstelling, Woonadviescommissie etc.) en een afvaardiging van de deelnemers aan het participatietraject in 2006 participeren. Tezamen met de leden van de projectgroep Veilingterrein (waarin de gemeente Langedijk, Bouwfonds, Woningbouwvereniging Langedijk en stedenbouwkundig bureau RROG participeren) is constructief gewerkt aan het stedenbouwkundig plan.

## 8 Procedure

### 8.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In verband hiermee is het voorontwerp bestemmingsplan op 23 november 2012 toegezonden aan verschillende instellingen, diensten en organisaties. De volgende instanties hebben een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan gegeven:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Gemeente Heerhugowaard;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- Liander;
- PWN;
- Algemene Ondernemersvereniging Langedijk (AOL).

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Reactienota d.d. 12 maart 2013, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is tevens aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8.2 Inspraak

Op 11 december 2012 heeft de gemeente Langedijk in combinatie met Bouwfonds Ontwikkeling BV een inloopmiddag /-avond met betrekking tot de plannen georganiseerd. Met ingang van 20 november 2012 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Veilingterrein Noord-Scharwoude" zes weken ter inzage gelegen (derhalve tot 2 januari 2013). De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze op 19 november 2012 gepubliceerd in de "Langedijk Informeert". Daarnaast is het bestemmingsplan beschikbaar gesteld via de internetsites [www.gemeentelangedijk.nl](http://www.gemeentelangedijk.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon tijdens bovengenoemde periode een reactie op het voorontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door 7 omwonenden en bedrijven.

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Reactienota naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 12 maart 2013, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is tevens aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8.3 Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp

Naast enkele wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd als gevolg van ingediende overleg- en inspraakreacties, zijn er ook enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De betreffende wijzigingen zijn aangegeven in de Reactienota naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 12 maart 2013.

### 8.4 Procedure

Met ingang van 13 augustus 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Veilingterrein Noord-Scharwoude" zes weken ter inzage gelegen (derhalve tot 24 september 2013). De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze op 12 augustus 2013 gepubliceerd in de Staatscourant en "Langedijk Informeert". Daarnaast zijn de tekst en de plankaarten beschikbaar gesteld via de

internetsite van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon tijdens bovengenoemde periode een reactie op het ontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door 4 omwonenden en instanties.

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Reactienota naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan d.d. 8 oktober 2013, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is tevens aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.

#### **8.5 Ambtelijke wijzigingen van ontwerp naar vaststelling**

Er is één ambtelijke wijziging doorgevoerd op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. De betreffende wijziging is aangegeven in de Reactienota naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan d.d. 8 oktober 2013.





# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude met identificatienummer NL.IMRO.0416.BPVTNS2012-VA01 van de gemeente Langedijk.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijbehorende bijlagen.

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aanbouw- of uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw, gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door vorm daarvan onderscheiden kan worden, en door ligging, constructie en/of afmeting daaraan ondergeschikt is.

### 1.6 aan huis verbonden beroepen of bedrijven:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en de een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

### 1.8 archeologie

de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving en van dierlijke resten.

### 1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

### 1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.11 bebouwingspercentage**

een aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel of bestemming dat ten hoogste mag worden bebouwd.

### **1.12 bed and breakfast**

een faciliteit waarbij in huiselijke sfeer tegen betaling overnachting en ontbijt kan worden verkregen, in een omvang die overeenkomt met aan huis verbonden beroepen of bedrijven en waarbij geen zelfstandige keukenfaciliteiten ter beschikking staan aan de tijdelijke bewoners.

### **1.13 bedrijf**

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca.

### **1.14 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.15 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor het huishouden van een persoon die een functionele relatie (eigenaar/beheerder) heeft met het gebouw of het terrein.

### **1.16 bestaand**

de legale situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt.

### **1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.20 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.21 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

### **1.23 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.24 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.25 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.26 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.27 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel en tuincentrum.

**1.28 dienstverlening**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.29 functieaanduiding**

een aanduiding waarmee wordt aangegeven dat binnen een bestemming specifieke gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan, of juist niet.

**1.30 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.31 gevelbreedte**

de breedte van een naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw.

**1.32 hogere grenswaarde**

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder.

**1.33 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.34 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening.

**1.35 infrastructuur**

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (ontsluiting van) de bestemmingen die ingevolge deze regels aan gronden zijn toegekend, zoals aanlegsteigers, beeldende kunst objecten, bruggen, duikers, honden uitlaatvoorzieningen, kadewanden, keermuren, OV-haltes, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeersregelinstallaties, verlichting, stuwen en wachthuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

**1.36 loswal**

cultuurhistorisch waardevolle kade.

### **1.37 maatschappelijke voorzieningen:**

levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

### **1.38 nutsvoorziening**

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van afvalstoffen, gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

### **1.39 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.40 overkapping (carport):**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met één wand is omgeven.

### **1.41 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### **1.42 peil**

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
- c. voor een bouwwerk op, in of boven het water: de hoogte van het ter plaatse geldende waterpeil;

### **1.43 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.44 verkeer**

alle voertuigen en personen die de openbare weg gebruiken.

### **1.45 voorgevel:**

een naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw.

### **1.46 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.2     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4     de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.5     meten:**

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

### **2.6     ondergeschikte bouwdelen**

- a. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.
- b. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als galerijen, balkons, luifels, brandtrappen en trappenhuizen buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 2 m bedraagt.
- c. bij de toepassing van het bepalen van de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 worden bouwdelen als dakkapellen en dakopbouwen en wolfseinden niet meegerekend.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. de diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- b. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt, tot een maximum van 4 m;
- c. de hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m;
- d. de afstand van een uitbouw tot de grens van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' bedraagt ten minste 1,5 m.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding'; mag, in afwijking van lid a, de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weggekeerde gevel van het hoofdgebouw niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er geen overkappingen mogen worden gebouwd.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Overkappingen (carports)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a, voor het bouwen van een overkapping (carport), met dien verstande dat:

- a. de overkapping (carports) in het verlengde van of achter de voorste bouwgrens van de woonbestemming wordt gebouwd;
- b. de oppervlakte van de overkapping niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 m.



### **3.3.2 Toepassingsregels voor afwijken van de bouwregels**

De in 3.3.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- c. de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer;
- b. groenvoorzieningen
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. water en oeverstroken;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. standplaatsen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bruggen en duikers mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder geluidwerende maatregelen, mag niet meer bedragen dan 3 m.

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. een beeldbepalende voormalige loswal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - loswal';
- c. oevers en oeeververbindingen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, stuwen, duikers, beschoeiingen en steigers.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bruggen en duikers mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.3.1 Verbod**

In het belang van de waterhuishouding en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige watervoerende watergangen, is het verboden, behoudens het bepaalde in 5.2.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) op en in de in 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen en vergraven van watergangen.

#### **5.3.2 Onderhoud**

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning is niet vereist voor normale onderhoudswerkzaamheden.

#### **5.3.3 Weigeringsgronden**

De in 5.3.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd, indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheden een onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de onbelemmerde doorvaart;
- b. het karakter van de voormalige loswal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - loswal'.

## Artikel 6 Wonen - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- b. erven.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2.2 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aan- of uitbouwen en bijgebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels: Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

#### 6.2.3 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand van de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw bevindt;
- b. aan- of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat indien het bouwperceel groter is dan 500 m<sup>2</sup> de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 75 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de goothoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

#### **6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- d. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw te worden gebouwd;
- e. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
  3. de afstand van het zwembad tot de perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
  4. de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m boven het peil mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen, in die zin dat de voorgevel moet worden gebouwd in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak;
- b. de plaats van bijgebouwen buiten het bouwvlak;
- c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

ter bevordering van de samenhang van het stedenbouwkundige beeld en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het bedrijfsmatig exploiteren van het zwembad (het zwembad is bestemd voor eigen gebruik);
- d. het op zodanige wijze onttrekken van water aan de bodem dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van het zwembad op een voor de omgeving schadelijke of hinderlijke wijze.

## Artikel 7 Wonen - 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een parkstructuur ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- c. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen, straten, paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. ondergrondse afvalcontainers;
- m. maatschappelijke voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. grondgebonden woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 165;
- b. het bebouwingspercentage mag, per bestemmingsvlak, niet meer bedragen dan 50%;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal:
  1. 3,5 m aan de voorzijde en 6,5 m aan de achterzijde voor woningen gesitueerd langs de aanduiding 'pad' en woningen langs de specifieke bouwaanduiding 'gevellijn - 1';
  2. 9,5 m voor woningen gesitueerd langs de specifieke bouwaanduiding 'gevellijn - 2';
  3. 9,5 m voor woningen die zowel langs de aanduiding 'pad' als langs de specifieke bouw-aanduiding 'gevellijn - 2' zijn gesitueerd;
  4. 6,5 m voor overige woningen;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11,5 m.

#### 7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat uitbouwen vóór de voorgevel mogen worden gebouwd, mits:
  1. de diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
  2. de breedte maximaal 2/3e van de breedte van die gevel bedraagt, tot een maximum van 4 m;
  3. de bouwhoogte van een uitbouw ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
- b. de afstand van een uitbouw tot de grens van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' bedraagt ten minste 1,5 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte per afzonderlijk bouwperceel mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 m;

- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - 2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd niet meer dan 5 m mag bedragen;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- h. het aanleggen van een balkon of dakterras op een bijbehorend bouwwerk is niet toegestaan.

#### **7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- e. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings op het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2, lid c, sub 1 en een hogere goothoogte aan de voorzijde toestaan tot een maximum van 6,5 meter over een lengte van maximaal 50% van de voorgevelbreedte, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **7.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken ter bevordering van de samenhang van het stedenbouwkundige beeld en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid.

#### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige en recreatieve bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken voor detailhandel of horeca;
- c. het gebruiken of laten gebruiken bij een woning van buitenopslag van goederen ten behoeve van aan huis verbonden beroepen of bedrijven.

## **Artikel 8    Leiding - Riool**

### **8.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, naast de aangegeven andere bestemming(en), tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding met een belemmerde strook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### **8.2    Bouwregels**

- a. In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemming(en) mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming;
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
  - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **8.3    Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de rioolpersleiding, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 sub a en lid 8.2 sub b en c en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits er geen schade wordt toegebracht aan de rioolpersleiding en het functioneren daarvan en hierover vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

### **8.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting;
  2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  3. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  5. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  6. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
- b. Een vergunning als bedoeld in sub a kan uitsluitend worden verleend als er geen schade wordt toegebracht aan de rioolpersleiding en het functioneren daarvan. Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld onder a, winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.
- c. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:
  - reeds in uitvoering op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
  - worden uitgevoerd ten behoeve van het normale onderhoud of het beheer en de instandhouding van de leiding(en).



## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### **Artikel 9      Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 10 Algemene bouwregels**

### **10.1 Dakkapellen en dakopbouwen**

In aanvulling op de bouwregels behorende bij de bestemmingen waarin woningen zijn toegestaan gelden voor dakkapellen en dakopbouwen bij de volgende aanvullend bouwregels:

#### **10.1.1 Achterdakvlak**

Voor het bouwen van dakkapellen op het achterdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen.
- d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 0,5 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

#### **10.1.2 Zijdakvlak**

Voor het bouwen van dakkapellen op het zijdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de afstand van de dakkapel tot de voorgevel van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen.

#### **10.1.3 Voordakvlak**

Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

#### **10.1.4 Dakopbouwen**

Voor het bouwen van dakopbouwen aan de achterzijde van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woning voorzien van een dakopbouw mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakopbouw en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de zijkanten van een dakopbouw en de zijkanten van de buiten- en/of tussenmuur dient mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de dakhelling van een dakopbouw en een (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woning dient hetzelfde aantal graden te bedragen.

## **10.2 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige ter plaatse van de aanduiding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 Algemeen**

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
- c. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. het geen detailhandel en/of horeca betreft;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- g. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. het aan huis verbonden beroepen betreffen die niet vergunningsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

### **11.2 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 voor:

- a. het toestaan van beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, mits in verband staand met de activiteit;
- b. het toestaan publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten, mits dit gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

### **11.3 Verbodsbepaling**

Het is verboden:

- a. een bijbehorend bouwwerk bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als woning;
- b. gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. gronden te gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

### **12.1 Algemeen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en openbare lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. de de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.

### **12.2 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits dit geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- c. de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid.

## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 13    Overgangsrecht

#### 13.1    Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2    Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude