

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**BEHOREND BIJ EEN PROCEDURE VOLGENS ARTIKEL 3.6 WET RUIMTELIJKE ORDENING
(WRO)**

**WIJZIGINGPLAN VOOR DE BOUW VAN EEN VRIJSTAANDE WONING AAN HET
HAVENPLEIN 8A TE BROEK OP LANGEDIJK**

DATUM: 23 APRIL 2018

KENMERK: 20171101/V1.0

OPDRACHTGEVER

DE HEER A. SCHOON

DORPSSTRAAT 40

1721 BL BROEK OP LANGEDIJK

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING TOT RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	3
2. LEESWIJZER	6
3. BESTEMMINGSPLAN	6
4. PROJECTBESCHRIJVING	10
4.1. HUIDIGE SITUATIE/ NIEUWE SITUATIE	10
5. WELSTAND	13
6. RELEVANT BELEID (RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE)	14
6.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	14
6.2. PROVINCIALE STRUCTUURVISIE/VERORDENING.....	17
6.3. STRUCTUURVISIE LANGEDIJK 2012-2030	17
6.4. WOONVISIE LANGEDIJK 2014-2030	18
7. MILIEU-ONDERZOEKEN	20
7.1. FLORA- EN FAUNAWET/HABITAT- EN VOGELRICHTLIJN	20
7.2. BODEMONDERZOEK.....	22
7.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	23
7.5. WATERHUISHOUDING.....	24
7.6. DUURZAAM BOUWEN.....	24
7.7. GELUID (EN MILIEUZONDERING).....	25
7.8. EXTERNE VEILIGHEID	26
7.9. LUCHTKWALITEIT	26
7.10. KABELS EN LEIDINGEN.....	27
8. MOBILITEIT, PARKEREN EN VEILIGHEID	27
9. PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN	28
10. FINANCIËLE HAALBAARHEID	28
11. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	28
12. CONCLUSIE	28
13. BIJLAGE.....	28

1. AANLEIDING TOT RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Voor het perceel Havenplein 8A te Broek op Langedijk wordt een aanvraag voor het bouwen van een woning ingediend.

Afbeelding: foto huidige situatie met rode cirkel waar de bouwlocatie zich bevindt.



Door de opdrachtgever wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag dient voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

In een wijzigingsplan wordt blijkens het bepaalde in jurisprudentie en (o.m.) in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (hierna Bro) in ieder geval aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- De verantwoording van de in het afwijkingsbesluit gemaakte keuze van bestemmingen;
- De beschrijving van de wijze waarop in het afwijkingsbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- De uitkomsten van (voor)overleg, met wettelijke vooroverleg partners;
- De uitkomsten van de onderzoeken (milieu en ecologie);
- De wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- De uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit;
- De gevolgen voor aanwezige of te verwachten monumenten;
- De overige waarden van gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- De verantwoording milieukwaliteitseisen conform hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

De vereiste omvang van de ruimtelijke onderbouwing zal afhankelijk zijn van de aard en de omvang van de voorgenomen activiteit, de mate waarin deze ingrijpt op de omvang, de actualiteit van het gemeentelijke ruimtelijk beleid, de relevantie voor het ruimtelijke beleid van de andere overheden en de aard van de eventueel tegen de voorgenomen activiteit ingebrachte zienswijzen.

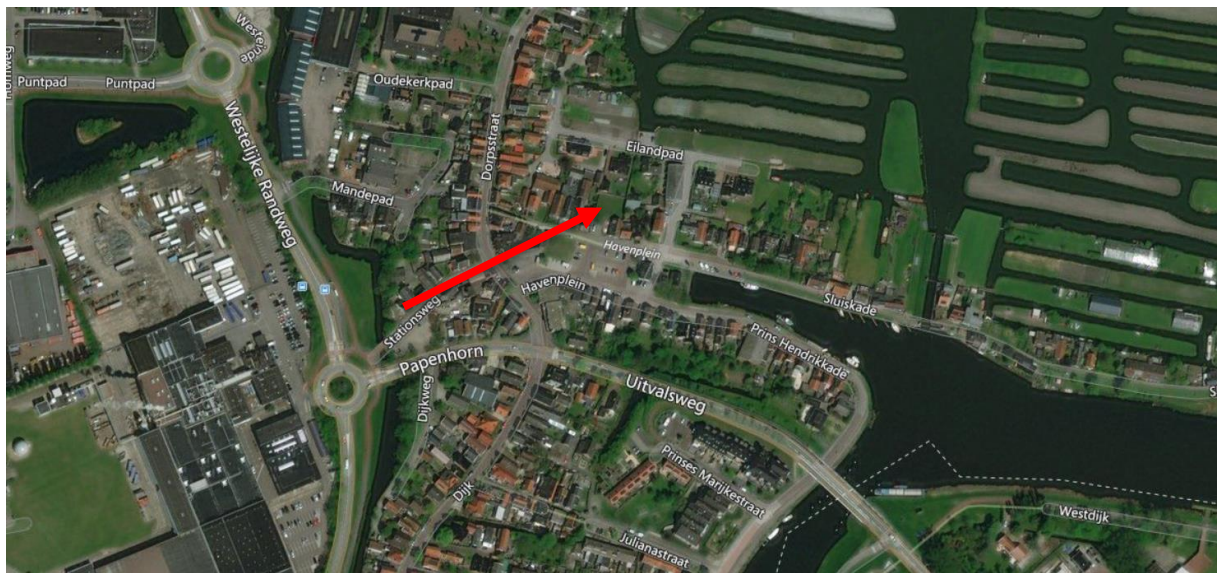
Dit wijzigingsplan hoort bij de beoogde ontwikkelingen aan te vragen en te verlenen omgevingsvergunning.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Broek op Langedijk op 25 juni 2013 vastgesteld. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal twee woningen (geschakeld) Hiertegen zijn géén zienswijzen ingediend. Het college van de gemeente Langedijk is bevoegd het plan te wijzigen voor de bouw van maximaal twee woningen aan het Havenplein 8a te Broek op Langedijk.

Afbeelding: ontwikkelingslocatie.



Het plangebied is op onderstaande afbeelding aangegeven.



Afbeelding: luchtfoto projectgebied en omgeving.

Het plangebied is gelegen in gemeente Langedijk. De ontwikkelingslocatie betreft een braakliggend terrein. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door het Eilandpad. Ten westen is de Dorpsstraat gelegen, met vrijstaande bebouwing. Ten zuiden is de Havenplein gelegen. In het oosten wordt het gebied begrensd door de Sluiskade.

2. LEESWIJZER

Dit wijzigingsplan behandelt eerst de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het vigerende bestemmingsplan behandeld evenals de motivatie waarom de ontwikkeling toegestaan kan worden. In hoofdstuk 4 is informatie opgenomen over het project. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de welstandelijke aspecten. In hoofdstuk 6 wordt het plan getoetst aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 7 behandelt milieuaspecten en de invloed daarvan op het project en andersom. Hoofdstuk 8 gaat over mobiliteit, parkeren en veiligheid en in de hoofdstukken 9, 10 en 11 wordt nader ingegaan op privaatrechtelijke beperkingen en financiële uitvoerbaarheid en maatschappelijk belang. Hoofdstuk 12 bevat de motivering/ (integrale) afweging van het project.

3. BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Broek op Langedijk”, van 25 juni 2013 is van toepassing op het perceel. Het perceel is bestemd als “Enkelbestemming Tuin”, “Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2” en “Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 1”. Dit betekent dat artikel 14, artikel 22 en artikel 30 van het geldende bestemmingsplan op deze locatie van toepassing is. In verband met leesbaarheid zijn deze artikelen hier niet opgenomen.

Hieronder is kerninformatie over het geldende bestemmingsplan te vinden:

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan Broek op Langedijk

Planstatus : Onherroepelijk 2013-06-25

Identificatie : NL.IMRO.0416.BPBOL2012-va01

Type plan : Bestemmingsplan

Naam overheid : Gemeente Langedijk

Afbeelding: uitsnede van plankaart.



In de afbeelding hieronder is te zien dat we te maken hebben met een gebied waarin vanuit het provinciale beleid regels van toepassing zijn. De regels (aspecten) waar rekening mee moet worden gehouden zijn: Gebied voor grootschalige landbouw – Landbouwgebieden en Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie – Duurzame energie.



Afbeelding: relevant beleid vanuit de provincie



Afbeelding: relevant beleid vanuit de provincie

Legenda

-  Gebied voor grootschalige landbouw - Landbouwgebieden
-  Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie - Duurzame energie

4. PROJECTBESCHRIJVING

4.1. HUIDIGE SITUATIE/ NIEUWE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen in de gemeente Langedijk. Achter en naast het projectgebied zijn meerdere locaties in ontwikkeling genomen. Het perceel waar de opdrachtgever een aanvraag om een omgevingsvergunning voor wil indienen is niet (meer) bebouwd.

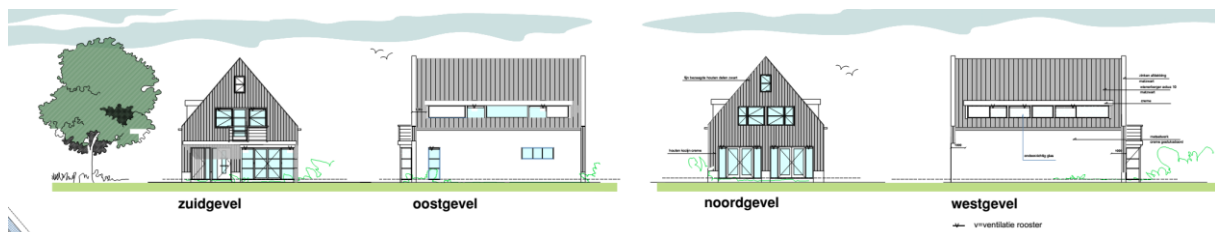


Afbeelding: projectlocatie

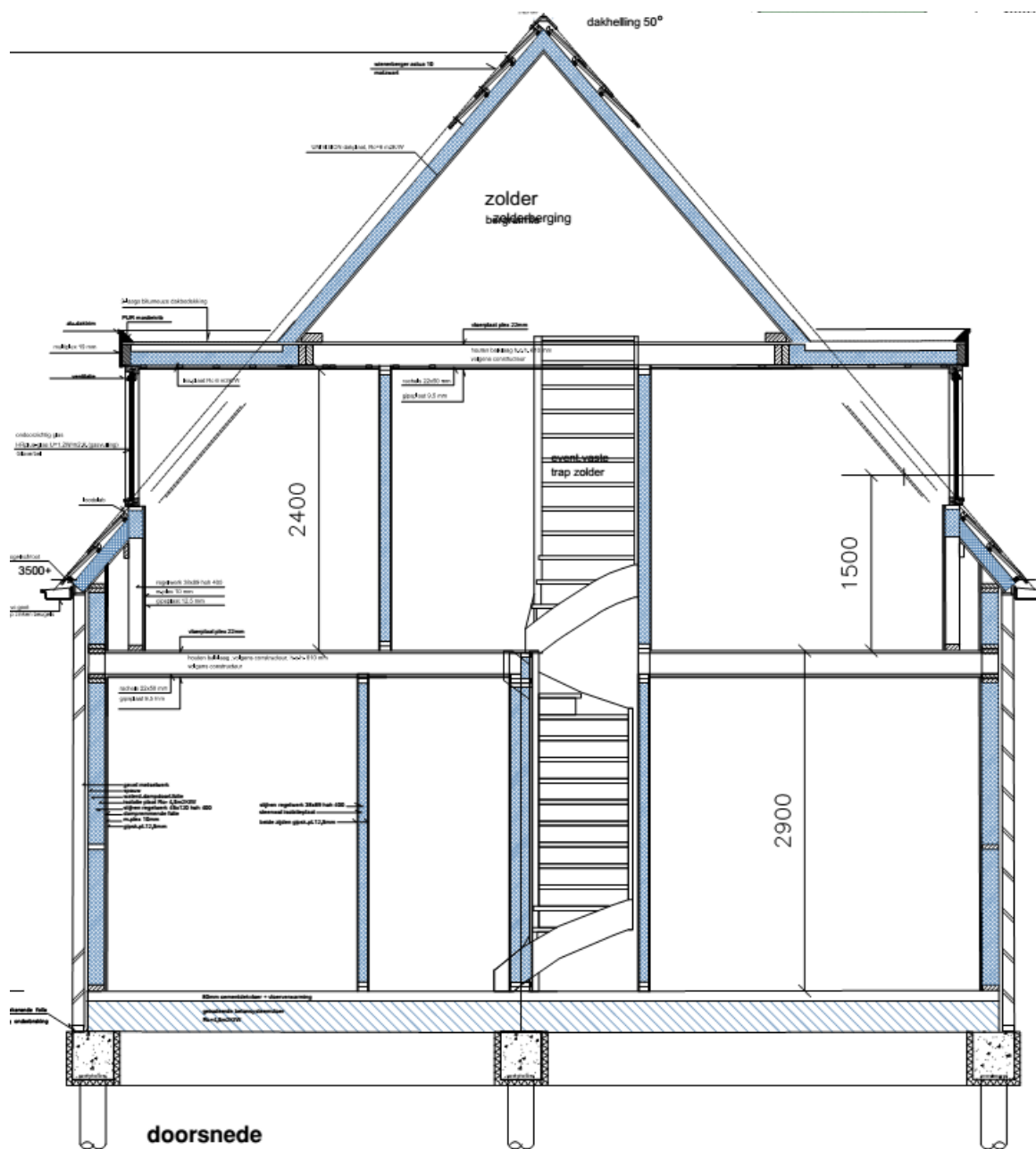
Hieronder is in een situatietekening te zien hoe de woning gesitueerd zal worden.



Afbeelding: projectlocatie



Afbeelding: verschillende gevels



Afbeelding: doorsneden van het gebouw.

Om de voorgenomen ontwikkeling, het bouwen en gebruiken van een woning te kunnen realiseren wil de opdrachtgever een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen.

De aanvraag omgevingsvergunning dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit betekent dat pas medewerking kan worden verleend aan de gevraagde ontwikkeling en pas de hiervoor aangevraagde omgevingsvergunning kan worden afgegeven, wanneer blijkt dat de activiteiten niet in strijd zijn met 'de goede ruimtelijke ordening' en wanneer de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing is als zodanig bedoeld.

Het bestaande ruimtelijke kader, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, wordt aangehouden.

5. WELSTAND

De gemeenteraad van Langedijk heeft op 22 januari 2013 de Welstandsnota Langedijk vastgesteld. In deze nota is het gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen. Ook zijn er welstandscriteria geformuleerd, die bestaan uit zowel algemene als gebiedsgerichte criteria. Er kunnen in totaal acht criteria worden onderscheiden namelijk:

- Dorpslinten bijzonder;
- Dwarsverbindingen bijzonder;
- Eilanden bijzonder;
- Woonbuurten 1940-1990 regulier;
- Woonbuurten na 1990 regulier;
- Oosterdelgebied regulier;
- Bedrijventerreinen regulier;
- Buitengebied regulier.

Voor het grootste gedeelte bestaat de gemeente Langedijk uit dorpslinten. Hiervoor geldt een bijzonder welstandsbeleid waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht. In deze gebieden moet het welstandstoezicht een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Het projectgebied valt onder gebiedsindeling 2 (Dwarsverbindingen). Hiervoor geldt een bijzonder welstandsregime. In de welstandsnota is het volgende hierover aangegeven: "De dwarsverbindingen bevatten meerdere cultuurhistorisch waardevolle elementen. Vanwege de ondergeschikte functionele en ruimtelijke betekenis ten opzichte van de dorpslinten kan het belang van deze dwarsverbindingen onderschat worden, waardoor het straatbeeld geleidelijk aangetast wordt.

Ondanks dat er geen grote veranderingen te verwachten zijn is het van belang bij nieuwbouw, vernieuwing en verbouwing de bestaande karakteristiek te behouden. Verdichting van het lint dient voorkomen worden”.

Verder zijn er criteria gesteld aan ligging, massa detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

Uitgangspunt is dat het bouwplan zal passen in de karakteristiek van de omgeving. Het bouwplan zal voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Toetsing zal uiteindelijk bij het afgeven van de omgevingsvergunning plaatsvinden. Een voorlopige toetsing heeft (nog) niet plaatsgevonden.

6. RELEVANT BELEID (RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE)

6.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het rijk als opvolger van verschillende beleidsnotities waar onder de Nota Ruimte.

- In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor het plangebied of de directe omgeving daarvan geformuleerd.
- In de SVIR zijn wel dertien onderwerpen aangegeven die het rijk als nationaal belang beschermingswaardig acht. Een aantal van deze onderwerpen is reeds beschermd via de regeling zoals het opgenomen is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In de SVIR geeft het rijk aan dat overheden, burgers en bedrijven de ruimte krijgen om oplossingen met betrekking tot ruimte en mobiliteit te creëren. Het rijk gaat daarbij zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten.

Dat komt onder andere tot uiting in de oplossingsrichtingen voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Dit laat het rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Met betrekking tot gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent onder andere: vraaggericht ontwikkelen en voor zover mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van nationaal belang acht, heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu een regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan hiermee rekening te houden.

Vorenstaande vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit drie treden:

1. Is er een regionale behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Indien buitenstedelijk: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende behoefte. Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoersmodaliteiten.

Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking

Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de “Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking” opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de Ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Het doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (treden). Hierbij is het volgende stroomschema van toepassing:



Treden Ladder van duurzame verstedelijking

Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. De ontwikkeling van 1 woning kan en mag niet aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling.

Overigens is de term ‘woningbouwlocatie’ niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201401119/1/R1) blijkt dat woningbouwplannen met 9 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen (circa 14 woningen) wel. In voorliggend plan wordt 1 nieuwe woning gerealiseerd die binnen het bestaand stedelijk gebied valt.

Het onderhavige project voorziet in de bouw van één nieuwe woning. Onder verwijzing naar de hiervoor genoemde uitspraak en de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2471) en 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921), wordt er vanuit gegaan dat het project niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro – en daarmee de ladder van duurzame verstedelijking – niet van toepassing is.

6.2. PROVINCIALE STRUCTUURVISIE/VERORDENING

De provincie heeft haar beleid met betrekking tot het wonen vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De structuurvisie Noord-Holland 2040 is van 2010 en is in 2015 geactualiseerd.

De structuurvisie bevat op hoofdlijnen het ruimtelijke beleid van de provincie. De provincie Noord-Holland zet zich de komende 30 jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijke, recreatieve en groene buitengebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De steden moeten optimaal benut worden. De landschappen moeten open worden gehouden en er moet ruimte zijn voor economie en woningbouw. Er wordt gestreefd naar verdere stedelijke verdichting en het optimaliseren van het gebruik van Bestaand Stedelijk Gebied. Ook is er bijzonder aandacht voor het behoud van ruimtelijke kwaliteit en het waarborgen van dorps-DNA. Een kernpunt hiervan is dat nieuwe ontwikkelingen aan de rand van het dorp plaatsvinden.

Het projectgebied ligt aan de Havenplein en binnen Bestaand Stedelijk Gebied. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van provinciaal beleid.

6.3. STRUCTUURVISIE LANGEDIJK 2012-2030

Op 18 september 2012 heeft de gemeenteraad van Langedijk de Structuurvisie ‘Langedijk 2012-2030’ vastgesteld. Naast de keuzes voor het woonbeleid in de komende jaren, wordt ook de vestiging van bedrijven om inwoners te voorzien in de dagelijkse voorzieningen behandeld. De structuurvisie geeft aan hoe de gemeente de kwaliteit van de woningbouw en de sociale kwaliteit in de verschillende dorpskernen wil waarborgen.

Belangrijkste is behoud van het dorpse karakter met een landelijke uitstraling van de zes verschillende dorpskernen binnen de gemeente. Men wil geen grote nieuwbouwprojecten buiten de bebouwde kom maar een zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

De in het gemeentelijk beleid omschreven voorzieningen zijn gericht op het creëren van een evenwichtig aanbod voor de verschillende dorpskernen in de gemeente:

- Wat betreft de mogelijkheden voor detailhandel in Noord- en Zuid-Scharwoude is een Detailhandelsvisie vastgesteld waarin de ontwikkeling van het projectgebied is opgenomen;
- 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.

Vanuit dit plan zijn geen belemmeringen tegen de voorgenomen ontwikkeling. Sterker nog de realisatie van de woning betekent een inbreiding en daarmee wordt invulling gegeven aan hetgeen in het beleid is gesteld.

6.4. WOONVISIE LANGEDIJK 2014-2030

In 2014 is de Woonvisie van Langedijk vastgesteld. De nieuwe visie uit 2013 heeft een integraal en interactief karakter en besteed aandacht aan thema's die aan het wonen zijn gerelateerd zoals zorg en welzijn.

Met de Woonvisie wil Langedijk een kader bieden voor nu en de toekomst. Het beleid van de gemeente is gericht op het realiseren van huisvesting voor mensen met een laag inkomen (30% aan betaalbare woningen realiseren), starters en senioren. Het opplussen van bestaande woningbouw en het langer zelfstandig wonen krijgen ook de nodige aandacht.

Echter de gemeente heeft ook oog voor mantelzorgwonen en duurzaamheid en energiebesparing.

De gegevens van de Regionale Actieprogramma's (zie hiervoor het provinciale beleid) geven een actueel beeld van de woningmarkt en de nieuwbouwprojecten die op stapel staan. In de regionale actieprogramma's wonen staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan.

Regionaal Actieprogramma (RAP) 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 Regionaal Actie Programma² is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, GraftDe 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 stedelijk gebied. Circa 600 à 700 woningen van de totale opgave kunnen niet 'binnenstedelijk' worden opgelost, en staan daarom gepland in Westerdel.

In de regionale actieprogramma's wonen staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan voor de periode 2010-2020. In het RAP regio Alkmaar staan onder andere afspraken over:

- Het aantal te bouwen woningen per gemeente (voor Langedijk 1390);
- Het aandeel te bouwen betaalbare woningen (streefcijfers);
- Het aandeel te bouwen nultredewoningen (streefcijfers);
- Voorzieningen in de woonomgeving en duurzaamheid.

Daarnaast is afgesproken dat er nog 30% ruimte is voor extra plannen per gemeente. Uit de praktijk van de afgelopen jaren blijkt namelijk dat een 'overmaat' van 30% in de geplande productie noodzakelijk is, omdat er altijd planuitval ontstaat door procedures en afzetproblemen.

Onderhavig bouwplan voldoet aan de woningbehoefte en de gevraagde ontwikkeling ontmoet geen bezwaren vanuit de Woonvisie.

7. MILIEU-ONDERZOEKEN

7.1. FLORA- EN FAUNAWET/HABITAT- EN VOGELRICHTLIJN

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de geldende natuurwetgeving. Dit betreft sinds 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De locatie ligt niet binnen of in de directe nabijheid van een beschermd natuurgebied. Op het perceel heeft bebouwing gestaan dat recent gesloopt is en het wordt regelmatig onderhouden, zodat overwoekering niet kan plaatsvinden. De geplande ontwikkelingen hebben dus geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) of Natura 2000-gebieden gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Schoorlse Duinen/Noordhollands Duinreservaat. De afstand van het projectgebied en dit gebied bedraagt ongeveer 8 kilometer. Het projectgebied valt buiten het weidevogelleefgebied en deze gebieden kennen geen externe werking. Ook is het projectgebied niet gelegen aan of in Oosterdel.

Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door werkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen bebouwde gebied worden geen effecten verwacht op het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden. Vanuit flora en fauna zijn er geen belemmeringen te verwachten.

7.2. BODEMONDERZOEK

Op 20 maart 2018 is door het adviesbureau Landview Bodemonderzoek een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit het onderzoek luidt:

In de puin houdende grond zijn lichte verhogingen van kwik, lood, minerale olie, som PAK en som PCB's geconstateerd.

In het mengmonster van de ondergrond is een matige verhoging van som PAK geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van kwik, lood en zink aangetroffen.

In het grondwater zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd.

De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek bevestigd.

De verhoogde gehalten van zware metalen en PAK in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin in de grond. In puin houdende grond worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden.

Tijdens de visuele inspectie zijn geen asbestverdachte materialen **op** het maaiveld waargenomen.

Tijdens het graven van de gaten, het zeven en de monsternamen is **in** de grond eveneens geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de onderzochte grond uit mengmonster MMA is door het laboratorium een gewogen concentratie van 8,9 mg/kg ds asbest aangetroffen. Het betreft allemaal hechtgebonden materiaal.

De verwachting, dat niet meer dan 50 mg (gewogen) asbest / kg ds in en op de grond aanwezig is, wordt in het onderzoek bevestigd. Op basis van de nu bekende gegevens is op de locatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De grond mag daarom als 'asbestvrij' worden beschouwd, hoewel lokaal asbesthoudend materiaal aanwezig is.

Aangezien plaatselijk (in de ondergrond) tussenwaarden worden overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Teneinde hierover uitspraken te kunnen doen en na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie of verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is in principe nader onderzoek noodzakelijk. Hiertoe dient in eerste instantie de omvang van de verontreinigingen beter in kaart te worden gebracht.

Aan het bevoegd gezag dient te worden gevraagd een uitspraak te doen of de uitvoer van nader onderzoek noodzakelijk is. Momenteel zijn er geen contact mogelijkheden, aangezien de gemeten verhogingen zich in de ondergrond bevinden.

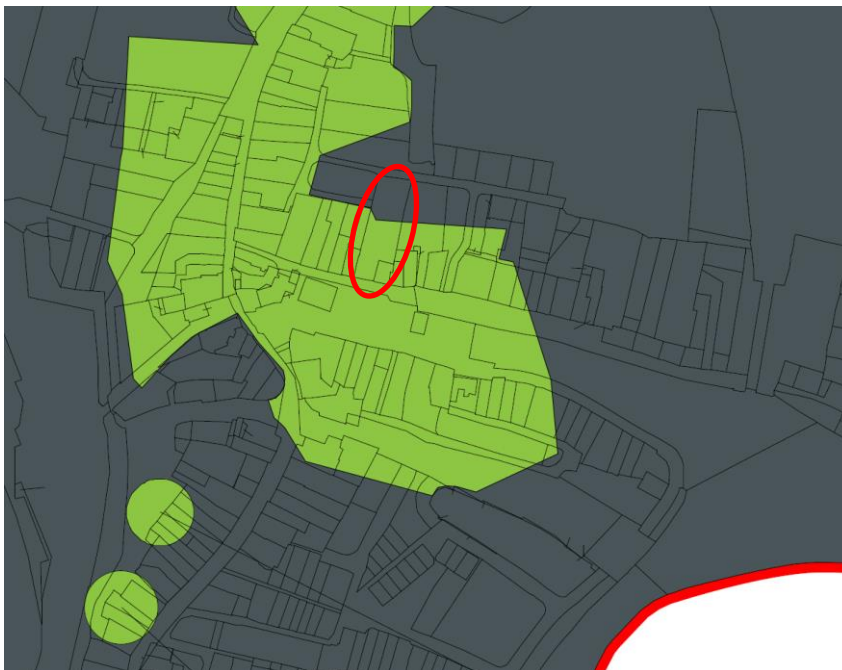
Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Uit het vorenstaande blijkt dat er in de bovengrond sprake is van lichte overschrijdingen, in het grondwater geen sprake is van overschrijdingen. In de ondergrond wordt voor som PAK de tussenwaarde overschreden en overige stoffen laten lichte overschrijdingen zien. In bebouwde omgeving (zeker oude kernen) komen regelmatig matige overschrijdingen (tussenwaarde) voor. Deze worden veelal gezien als heersende achtergrondwaarde.

7.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Er dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Door de gemeente Langedijk is een Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Langedijk 2011 vastgesteld. In dit beleid zijn uitgangspunten opgenomen welke dienen ter bescherming en behoud van cultuurhistorie. De archeologische verwachting is opgenomen in een kaart.



In het gebied komen archeologische verwachtingen voor en daarom kent het gebied een dubbelbestemming Waarde. Echter als er sprake is van bouwen op dezelfde locatie dan wel sprake is van herbouw dan kan aanspraak worden gemaakt op artikel 22.2 lid c sub 2 van het geldende bestemmingsplan. Op basis hiervan hoeft er dan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In casu zal dit het geval zijn. Op het perceel heeft eerder al een gebouw gestaan, welke is gesloopt en waarvoor in de plaats een woning zal worden gerealiseerd en daarom zijn er geen belemmeringen te verwachten voor dit aspect.

Altijd geldt een wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan de gemeentelijke archeoloog. Indien van toepassing zal hier aan gevolg worden gegeven.

7.5. WATERHUISHOUDING

Het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen werken samen om te zorgen dat waterhuishouding door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen niet nadelig wordt beïnvloed. Nationaal Bestuursakkoord Water is de drager van deze samenwerking. De partijen hebben met elkaar afgesproken om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier is de waterbeheerder in het (plan)gebied. Het gebouw dat er stond was qua volume, maar ook oppervlakte groter dan de woning die nu voorzien is, zodat met deze ontwikkeling geen belemmeringen voor dit aspect te verwachten zijn en is watercompensatie niet nodig.

7.6. DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

De gemeente is aangesloten bij Duurzaam Bouwloket en stelt zich actief op voor wat betreft duurzaamheid.

Landelijk en Europees beleid

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energie energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar, een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4.

Richting 2020 wordt toegewerkt naar “Bijna Energie Neutrale Gebouwen” (hierna BENG). Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010. Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder (BENG) verstaan wordt.

Naast dat voldaan zal worden aan de wettelijk eisen zal ook gestreefd worden te voldoen aan de taakstelling van de gemeente.

7.7. GELUID (EN MILIEUZONDERING)

De locatie is gelegen aan een weg dat een plaatselijke functie kent. Er worden minder dan 500 voertuigen per etmaal verwacht. Bovendien kan er niet al te hard gereden worden. Vanuit wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen te verwachten.

De locatie is wel gelegen in de buurt van een bedrijf dat zich richt op staalbouw (De Ridder Staalbouw) en ook is een horecagelegenheid in de omgeving gevestigd ('t Haventje).

Beide bedrijven hebben woningen die dichterbij zijn gelegen dan de woning welke voorzien is. Dit betekent dat de realisatie van de woning geen belemmeringen zal vormen voor de voornoemde bedrijven.

Wel dient beschouwd te worden of er met deze bedrijven in de omgeving sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Om dit te bepalen is de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering gehanteerd. Voor de horecagelegenheden (voor zowel cafés/bars als restaurants/cafetaria's/snackbars) geldt een afstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor constructiebedrijven met een kleinschalig karakter wordt afstand van 50 meter aangehouden. De te realiseren woning zal gelegen zijn binnen een straal van 50 meter, echter de bedrijfsactiviteiten vinden plaats in een gesloten gebouw en veelal overdag, zodat ze minimaal van invloed zullen zijn op woon- en leefklimaat in de woning.

7.8. EXTERNE VEILIGHEID

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat in of nabij het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen. Het plangebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen.

Wel is PepsiCo Nederland B.V. op een afstand van ongeveer 300 meter gelegen. Echter risicocontour van dit bedrijf is gelegen op een afstand van ongeveer 200 meter van de woning.

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen te verwachten.

7.9. LUCHTKWALITEIT

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van een of meer van de volgende gevallen:

- A: er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- B: de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- C: het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- D: de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is onder andere een categorie 'kantoorlocaties en woningbouwlocaties' opgenomen, waarin is bepaald dat een project met minder dan 1500 woningen per definitie 'niet in betekende mate' bijdraagt. Er wordt één woning gerealiseerd, zodat een verdere toetsing niet relevant is en het plan niet in betekende mate bijdraagt.

Verder is gekeken naar de achtergrondconcentratie. Daarbij zijn Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland geraadpleegd.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de “Wet luchtkwaliteit” er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwplan.

7.10. KABELS EN LEIDINGEN

Het betreft braakliggend terrein. Er worden geen kabels en leidingen van derden verwacht. Er is in het kader van het bodemonderzoek een clicmelding gedaan. De gegevens hiervan zijn gebruikt en zullen worden toegevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning als daar behoefte toe bestaat. De aansluitingen op vuilwaterleiding en elektra zullen door of namens de aanvrager worden gerealiseerd. De effecten zijn intern en perceelsgebonden, zodat de omgeving er geen last van heeft.

8. MOBILITEIT, PARKEREN EN VEILIGHEID

Verkeer en Vervoersplan Langedijk (VVL)

De gemeente Langedijk heeft een Verkeer en Vervoersplan Langedijk (VVL) opgesteld. Met dit plan worden kaders gegeven waarbinnen de gemeente mobiliteit optimaal wil regelen.

Nota parkeernormen 2016

De gemeente Langedijk heeft ook een Nota voor parkeernormen vastgesteld (Nota parkeernormen 2016) omdat de ruimte op sommige plekken in de gemeente (de linten) beperkt is en bij ruimtelijke ontwikkelingen de vraag naar parkeerplaatsen stijgt. Om het gebrek aan parkeerplaatsen op te vangen en parkeerproblemen te voorkomen stelt de gemeente eisen aan het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden bij planontwikkeling. De nota bevat normen die zijn gebaseerd op de cijfers van het CROW. Echter rekening is gehouden met de specifieke situatie van Langedijk.

Voor een vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren zodat daarmee voldaan kan worden aan de eisen van de Nota Parkeernormen 2016.

Overigens dient daarnaast te worden opgemerkt dat er een bedrijf gevestigd is geweest op de locatie. Deze veroorzaakte hoogstwaarschijnlijk meer verkeerstromen dan de woning die er voorzien is.

9. PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN

Het project zal worden gerealiseerd op een perceel dat in eigendom is van de aanvrager. Daarom is er geen sprake van beperkingen van privaatrechtelijke aard die een rol zouden (kunnen) spelen.

10. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het bouwplan is een zakelijk initiatief. Het project zal voor rekening en risico van de aanvrager zijn. Hiermee zal de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende zijn gewaarborgd.

11. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Hier worden de eventueel ingediende zienswijzen weergegeven en behandeld.

12. CONCLUSIE

Gezien het vorenstaande is de medewerking aan dit project goed te motiveren. De planologische impact is zeer beperkt. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan. Het plan past binnen de beleidskaders. Het plan is uitvoerbaar en er is een maatschappelijke behoefte aan deze voorziening. Ten slotte wordt opgemerkt dat dit document de ontwikkeling welke in principe al op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is onderschrijft en ondersteunt/verklaart.

13. BIJLAGE

- Bodemonderzoek.