

Gemeente **L A N G E D I J K**

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t.b.v. een omgevingsvergunning in afwijking van
het bestemmingsplan

Project:

“Nieuwbouw woonhuis Van der Vijzellaan-Benedenweg”

Fam. A. de Jong



2 maart 2011

A

Toelichting

Inhoud Toelichting

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De locatie	2.
2.2	Het bouwplan	3.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4.
3.1	Rijksbeleid	4.
3.2	Provinciaal beleid - Structuurvisie 2040	4.
3.3	Regionale woonvisie	5.
3.4	Gemeentelijk beleid	6.
	3.4.1. Structuurvisie(s)	6.
	3.4.2. Bestemmingsplan	7.
4.	Beeldkwaliteit	8
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	8.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	9.
5.	Milieu en omgevingsaspecten	10.
5.1	Milieu	10.
	5.1.1 Bodem en grondwater	10.
	5.1.2 Watertoets	10.
	5.1.3 Bedrijven en milieuzonering	11.
	5.1.4 Geluid	11.
5.2	Verkeersaspecten	11.
5.3	Luchtkwaliteit	11.
5.4	Externe veiligheid	12.
5.5	Kabels en leidingen	12.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	12.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	13.
5.8	Duurzaam bouwen	13.
6.	Uitvoerbaarheid	14.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	14.

1. Inleiding

Initiatief

De familie A. de Jong en C.J. de Jong-Langedijk, Kaapstander 90, 1671 NS Medemblik is voornemens op een nog onbebouwde kavel een woning te realiseren met een 'senioren'-programma. De locatie ligt op de hoek van de Van der Vijzellaan - Benedenweg en is kadastraal bekend Gemeente Langedijk, sectie A, nr. 3602 .



afb. 1 De planlocatie

Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden vigeert het bestemmingsplan "**Dorp 1978**". De bestemming van de gronden is "Woondoeleinden", waarbij het grootste gedeelte van de locatie valt op de ongearceerde gronden die niet bebouwd mogen worden en een klein gedeelte op de gearceerde gronden waar bijgebouwen ten behoeve van de hoofdgebouwen (woningen) mogelijk zijn (zie **afb. 7**). De strijdigheid betreft derhalve, dat op deze gronden geen woningen mogen worden opgericht. Aangezien de gemeente heeft vastgesteld dat een aldaar bouwen van een woonhuis een versterking betekent van de ruimtelijke structuur en verbetering van de beeldkwaliteit wordt middels de onderhavige planologische regeling aan de initiatiefnemers de gelegenheid geboden ter plaatse een woning te realiseren.

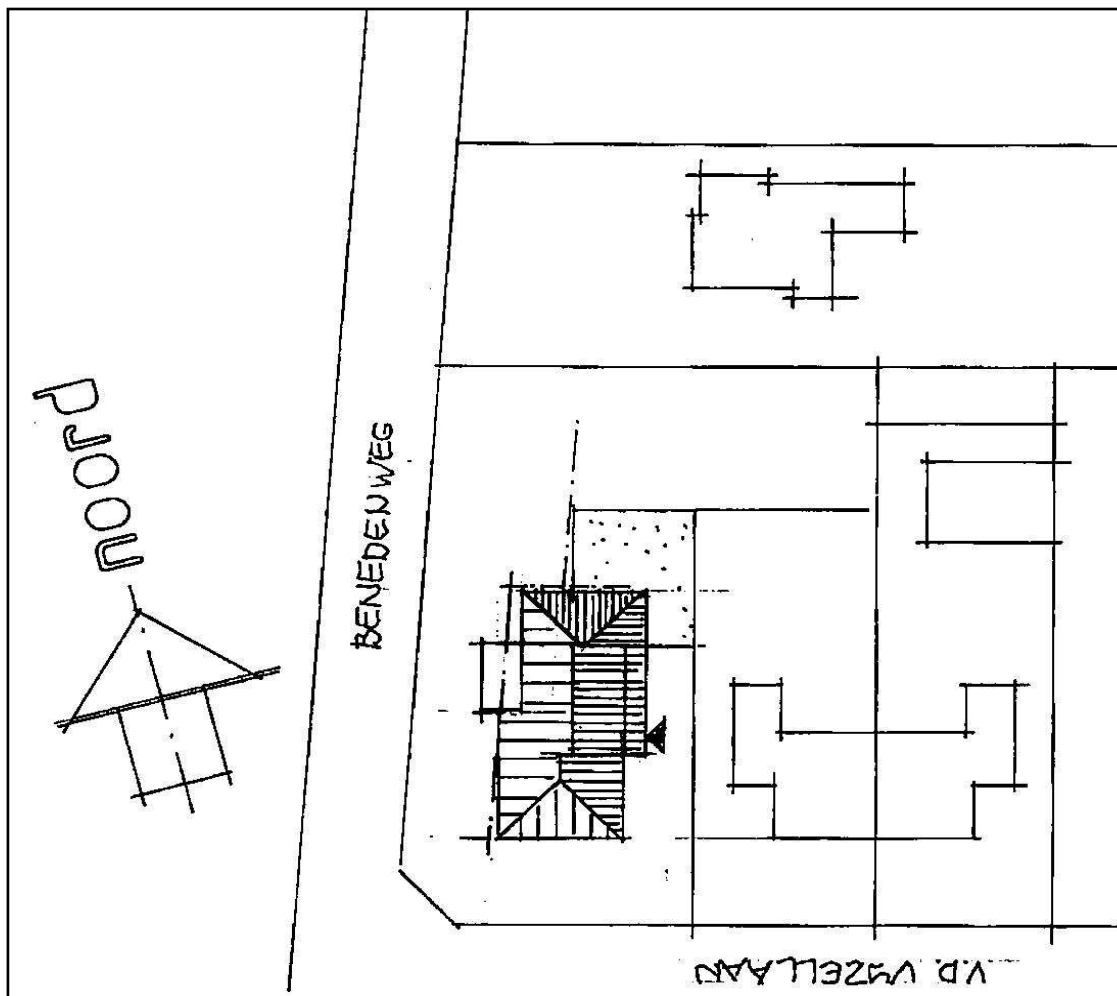
Planologische regeling

Voor het realiseren van het verzoek moet een 'Omgevingsvergunning' worden aangevraagd voor een afwijking van het bestemmingsplan (**ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 ° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**). Voorwaarde is dat deze aanvraag vergezeld is van een Ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft het plan en verwoordt de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan.

Het voorliggende document voorziet in deze vereiste.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling



afb. 2 Nieuwe situatie

2.1 Locatie

De betreffende kavel heeft een langgerekte vorm met de lange zijde aan de Benedenweg. De vorm en richting van de nieuwbouw is hiermee enigszins gedictieerd: ook voor de woning geldt derhalve dat de lange zijde is gericht op de Benedenweg. Hoewel het merendeel van de panden aan de Benedenweg met de kopgevels naar de weg gericht zijn, zijn in het zeer afwisselende bebouwingsbeeld enkele langsgevels aanwezig en zeker in het geval van een hoekkavel niet oneigenlijk.



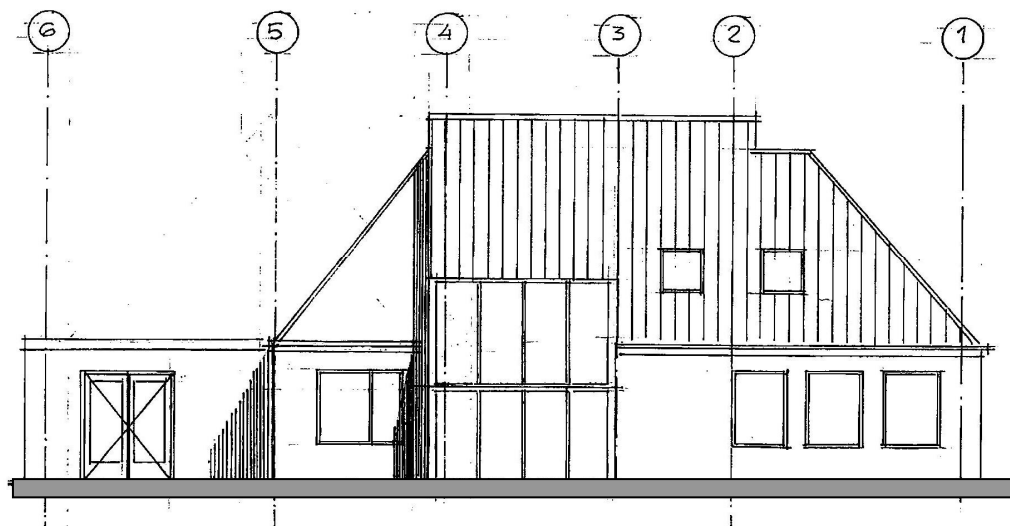
afb. 3 De locatie aan de Benedenweg gezien vanaf het zuiden met de 'verwilderde' voortuin.

2.2 Het bouwplan

De initiatiefnemers zijn in een levensfase, dat het wenselijk is de belangrijkste onderdelen van het woonprogramma op de begane grond te situeren: een zgn. 'senioren'-programma.

De situering en oriëntatie van de woning heeft er toe geleid, dat de belangrijkste woonfuncties langs de Benedenweg en Vijzellaan zijn gesitueerd.

De keuze voor een 'senioren'-plattegrond leidt tot een uitgebreide plattegrond (in relatie met de verdieping); daarom is er voor gekozen de hoofdslaapkamer in een platte 'aanbouw' onder te brengen, zodat sprake blijft van een goede verhouding tussen hoofd- en bijvorm.

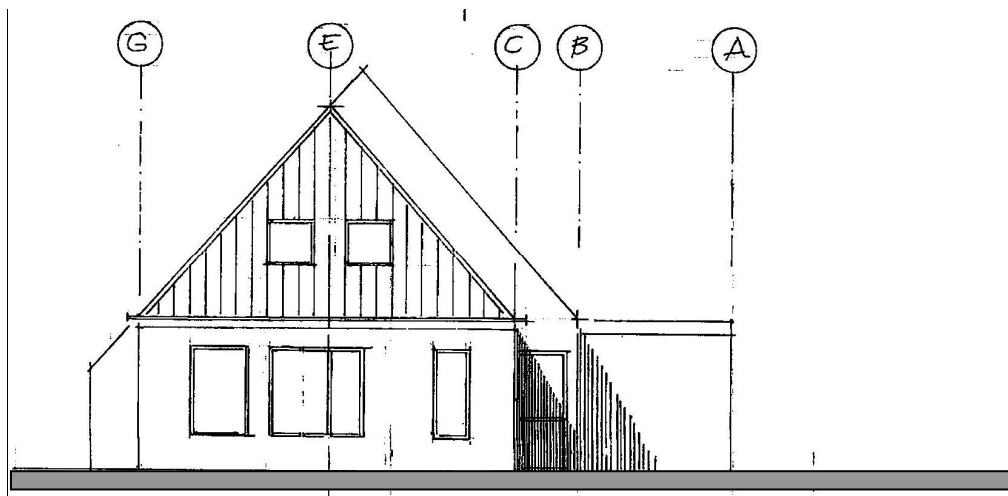


afb. 4 De gevel aan de Benedenweg

Voor de plaats van en de oprit naar de garage is gekozen voor de Vijzellaan, aangezien deze qua verkeer in principe minder druk is dan de Benedenweg. Daarmee is ook voor de entree de meest logische plek aan de oostzijde gelegen.

Voor het parkeren op eigen terrein is op deze wijze ook voldoende mogelijkheid aanwezig.

De voorkeurssituatie voor de woonruimte heeft er tevens toe geleid, dat de gevels aan de Benedenweg en Vijzellaan het meest 'representatief' zijn, zodat recht wordt gedaan aan de gewenste beeldkwaliteit langs deze wegen.



afb. 5 De gevel aan de Vijzellaan

Genoemde gevels blijven binnen de rooilijnen zoals deze door de gemeente voor de Benedenweg en de Vijzellaan zijn aangegeven (zie **afb. 8**).

De vormtaal van de nieuwbouw is afgestemd op de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. De goothoogte is laag gehouden en er is sprake van een kleinschalige, gelede hoofdvorm. Een en ander wordt gecombineerd door een traditioneel-ambachtelijke detaillering en een dito materiaaltoepassing: metselwerk voor de gevels en keramische pannen voor het dak.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Relevant is de "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling", waarmee de 2^e Kamer d.d. 17 mei 2005, en de 1^e Kamer d.d. 17 januari 2006 hebben ingestemd.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto "*decentraal wat kan, centraal wat moet*". Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

De Nota Ruimte legt een accent op bevordering van de *ruimtelijke kwaliteit* en is gericht op *bundelingstrategie*.

De Nota zoomt echter niet zozeer in op het schaalniveau, waarop het beoordelings- en afwegingsproces inzake het voorliggende initiatief - nieuwbouw van een woonhuis op een nog onbebouwde kavel in een bestaande stedenbouwkundige samenhang (bebouwingslint) - zich afspeelt.

Hoe hier precies mee moet worden omgegaan wordt 'doorgeschoven' naar de provincie en gemeente onder het centrale motto van deze nota "*decentraal wat kan, centraal wat moet*".

3.2 Provinciaal beleid - Structuurvisie Noord-Holland 2040: kwaliteit door veelzijdigheid.

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van **structuurvisie** gekregen. Dit is 'zelfbindend' instrument.

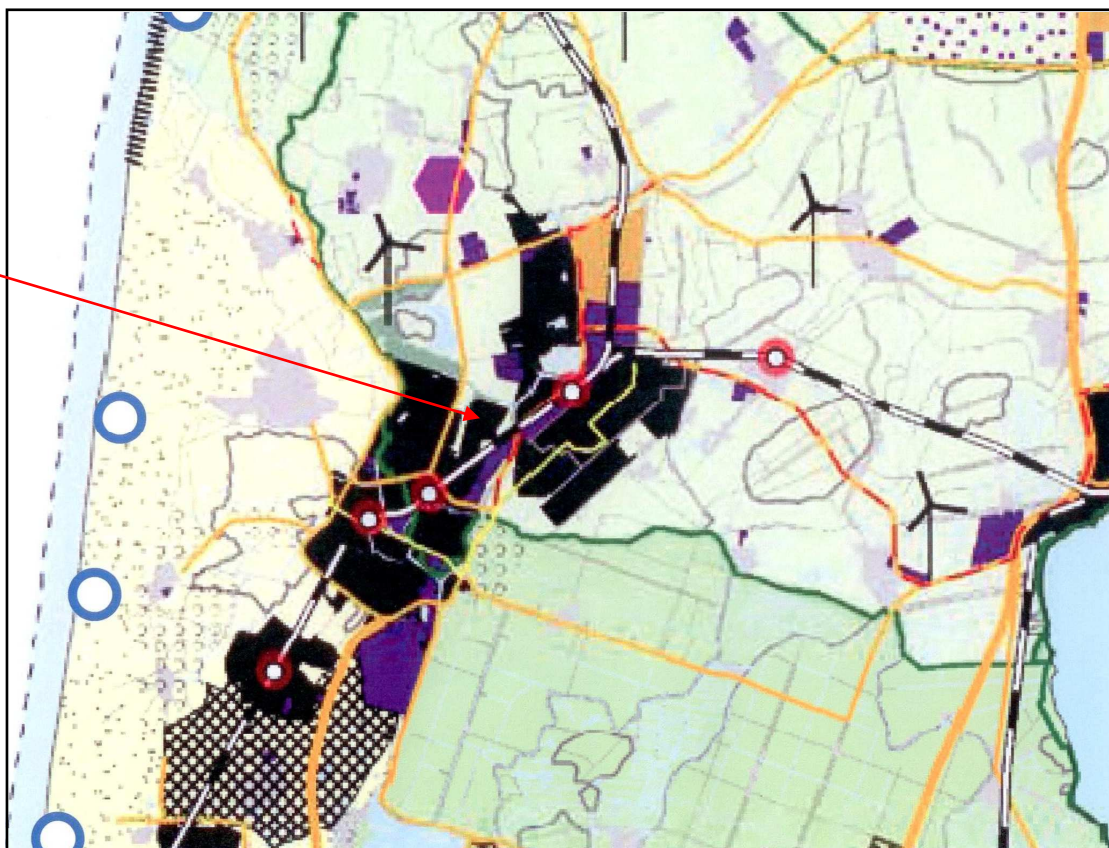
De '**Structuurvisie 2040**' is op 16 februari 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en vervolgens door Provinciale Staten van Noord-Holland op 21 juni jl. aangenomen. Het 'Streekplan Noord-Holland-Zuid' is hiermee achterhaald.

Met het vaststellen van de Structuurvisie 2040 begint een nieuwe periode in de ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Holland en wordt een begin gemaakt met de realisatie van het uitvoeringsprogramma.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn *ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid*.

In de periode tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie, heeft de provincie een zogeheten 'Overgangsdokument' gehanteerd. De uitwerking van dit overgangsdokument is vervolgens de '**Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009**', vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008. Deze provinciale verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten. De provinciale verordening is ook als onderdeel van de nieuwe structuurvisie van toepassing. De planlocatie ligt in Bestaand Bebouwd gebied (Themakaart 1). In de Provinciale ruimtelijke verordening wordt in Hoofdstuk 5, artikel 12 aangegeven, dat bij woonfuncties dient te worden ingegaan op de afspraken die door de regiogemeenten zijn gemaakt (zie hiervoor paragraaf 3.3 'Regionale Woonvisie').

Het realiseren van de nieuwbouw voor één woonhuis in 'bestaand bebouwd gebied' is niet direct een ingreep waar provinciale belangen mee zijn gemoeid.



afb. 6 Uitsnede Totaalkaart "Structuurvisie 2040" (planlocatie globaal zie rode pijl).

3.3. Regionale Woonvisie

Van toepassing is de "*Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015*" (maart 2006). De regio Noord-Kennemerland bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, **Langedijk** en Schermer. Het wordt van groot belang geacht, voor deze gemeenten de omvang en invulling van de woningbouw, het aanbod van woonmilieus en de omgang met de bestaande woonvoorraad op elkaar af te stemmen.

Deze woonvisie geldt derhalve als leidraad bij de invulling van de regionale en woningbouwprogramma's, geeft richting aan regionale ontwikkelingen en signaleert kansen en bedreigingen op de woningmarkt.

De Regionale woonvisie is vooral bedoeld voor projectgewijze ontwikkelingen in de woningbouw met extra aandacht voor het bouwen voor bijzondere doelgroepen zoals *starters en ouderen*. Nieuwbouw van één woonhuis in de vrije sector valt niet onder de reikwijdte van de woonvisie.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie(s)

Langedijk 2010 - 2030

De huidige structuurvisie van de gemeente: **"Langedijk 2000-2020"** dateert van mei 1999 en kent een planhorizon tot 2015 met een doorkijk naar 2020. De structuurvisie is te zien als een uitwerking van de doelstellingen zoals geformuleerd in de gemeentelijke Strategienotitie uit 1997.

Na tien jaar werken met de huidige structuurvisie Langedijk 2000-2020 lijken er thans meerdere aanleidingen om de huidige structuurvisie te vernieuwen. Het beleid is gericht op een nieuw structuurvisie: **"Langedijk 2010 - 2040"**

Daartoe is een evaluatienotitie uitgebracht in november 2009. Hieraan zijn voor de onderhavige ontwikkeling geen concrete aanwijzingen te ontleen, zodat daarvoor nog steeds de 'verouderde' Structuurvisie 2000-2020 moet worden geraadpleegd.

Langedijk 2000 - 2020

In deze structuurvisie zijn de aspecten wonen en ruimtelijke structuur relevant voor de ontwikkeling op de onderhavige kavel aan de Benedenweg.

De teksten betreffende het wonen houden zich vooral bezig met bouwprojecten van grotere ontwikkelingen met grote(re) aantallen woningen; voor de realisering van één woning op een nog onbebouwd grondstuk in het bebouwingslint zijn geen richtinggevende uitspraken gedaan of het moet zijn:

"de gemeente streeft naar verbetering van het beheer van de bestaande woongebieden, met als doel het woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden op peil te houden en waar noodzakelijk te verbeteren".

Ten aanzien van de 'ruimtelijke structuur' is relevant hetgeen onder het kopje 'bebouwde kommen' is geformuleerd:

- *Versterking van de ruimtelijke karakteristiek van de "dijkdorpen": een langgerekte dijk met kleinschalige, lage, verspringende bebouwing en een veelheid van functies.*
- *Het weer meer zichtbaar en "voelbaar" maken van de waterlopen in de dorpen (Achterburggracht, waterlopen nabij Sint Pancras, Ringvaart bij Oudkarspel).*
- *Handhaving van het "losse", dorpse karakter van de bebouwing in Sint Pancras.*
- *Handhaving en waar noodzakelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit van centrum-, woon- en werkgebieden.*
- *Handhaving van bestaande groenvoorzieningen.*
- *Inrichting van het Oostrandgebied als parkgebied, mede ten behoeve van de bevolking van Noord- en Zuid-Scharwoude.*

Een en ander overziende lijkt de realisering van een nieuwe woning op een nog onbebouwde kavel niet in strijd met de doelstellingen van de Structuurvisie - voor zover deze van toepassing geacht kunnen worden.

3.4.2 Bestemmingsplan

Voor de gronden vigeert het bestemmingsplan “Dorp 1978” , vastgesteld 12 oktober 1981.

De bestemming van de gronden is “Woondoeleinden”, waarbij op het ongearceerde gedeelte niet mag worden gebouwd en het gearceerde gedeelte is bedoeld voor het onder voorwaarden bouwen van bijgebouwen bij de hoofdgebouwen (woningen) in de aangegeven bouwvlakken.

De onbebouwde gronden binnen woondoeleinden zijn in het algemeen bedoeld voor siertuinen, welke vanaf de openbare ruimte de kwaliteit van het straatbeeld mede bepalen. In het onderhavige geval is deze ‘voortuin’ van een buitengewone omvang, waarmee deze plek meer als een ‘gat’ in het bebouwingsbeeld wordt ervaren.

De voornoemde bestemming laat het bouwen van een woonhuis *niet* toe, maar de gemeenteraad heeft vastgesteld dat het aldaar bouwen van een woonhuis een versterking betekent van de ruimtelijke structuur en verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse.



afb. 7 uitsnede plankaart bestemmingsplan met planlocatie aangegeven

Een en ander is neergelegd in de notitie “Inbreidingslocaties Sint Pancras” (vastgesteld mei 2005). In een nieuw bestemmingsplan voor Sint Pancras zou op basis van deze notitie een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van het bouwen van een woning op deze locatie.

Er waren daarbij stedenbouwkundige voorwaarden geformuleerd, waarbij het bouwvlak op een diepte van 15,00 m’ is gesteld, de met ‘geel’ aangegeven gronden voor bijgebouwen zijn bedoeld tot een maximum van 50 m², een goothoogte van 3,00 m’ en een maximale bouwhoogte van 5,00 m’ (zie **afb. 8**).

Voor het woonhuis zijn de voorwaarden overeenkomstig de lintbebouwing van toepassing, waarbij geldt: een bouwlaag met kap. De ‘groen’ aangegeven gronden mogen niet worden bebouwd, behoudens één of meerdere erkers van maximaal 1,5 m’ diepte en een gezamenlijke breedte van maximaal 4,00 m’.

Conclusie

Het realiseren van deze nieuwe woning wordt op de betreffende locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de beeldkwaliteitsaspecten met betrekking tot het onderhavige nieuwbouwplan op zichzelf en in relatie met de omgeving.

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Wat de *ontwikkelingsgeschiedenis en het ordeningsprincipe van de omgeving* betreft kan worden gesteld, dat de planlocatie is gelegen in een lintbebouwing, welke zich in de loop der tijd heeft verdicht en is aangevuld met woningbouw achter en tussen de lintbebouwing.

Het realiseren een woning op een nog overgebleven, onbebouwde kavel levert met een en ander geen strijdigheden op.

De voorgestelde typologie en materialisatie van de nieuwbouw is afgestemd op de in de omgeving aanwezige *bebouwingskarakteristiek*. Voor het woonhuis wordt gekozen voor een gedrukte hoofdvorm met een manifeste, samengestelde kap.

De detaillering en materiaaltoepassing zal overeenkomstig zijn met de kenmerkende streekeigen ambachtelijke traditie.

De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt met de ingreep niet gewijzigd en *bestaande kwaliteiten* (van de omgeving) worden niet bedreigd.

Samenvattend kan worden vastgesteld, dat de beeldkwaliteit ter plaatse na realisering van het plan voldoet aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2. De gemeentelijke welstandsnota

De in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria zijn richtinggevend zijn voor de vormgeving van de nieuw te bouwen woning.

De planlocatie valt in de cluster welstandsgebieden "Dorpslinten". Voor deze gebieden geldt een 'bijzonder' welstandsniveau (ambitieniveau): "*....gericht op beheer en handhaving van de bestaande basiskwaliteit*".

In dit gebied zal het welstandstoezicht een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

De volgende gebiedsgerichte welstandscriteria zijn geformuleerd:

Ligging

de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat
de voorgevelrooilijn volgt de loop van de straat en kent kleine onderlinge verspringingen
de nokrichting is overwegend haaks op de straat of evenwijdig aan de straat
aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Massa

er is sprake van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's variërend van één tot twee bouwlagen met een duidelijke kap
elke bouwmassa heeft zijn eigen individuele karakteristiek, waarbij ook het niveauverschil tussen de Kanaaldijk en de Achtergraft in Koedijk wordt gerespecteerd
aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn qua maatvoering ondergeschikt en in een afgeleide architectuur
erkers en/of dakkapellen aan de voorzijde zijn mee ontworpen en ondergeschikt

Detaillering

bouwwerken hebben tenminste één naar de straat gekeerde representatieve zijde
in bestaande gevels domineert de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen vooral een verticale gerichtheid hebben
bij detaillering streven naar handhaving van de fijne en ambachtelijke onderdelen (zoals te zien aan gootlijsten op klossen, zwaar kozijnhout e.d.)
nieuwe invullingen kunnen modern, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten

Materiaal en kleurgebruik

kleurgebruik is overwegend traditioneel
gevels in rood tot roodbruine baksteen, incidenteel gele baksteen
incidenteel houten topgevels en/of pleisterwerk
daken met (gebakken) dakpannen en/of riet
bijgebouwen, voor zover in het zicht gelegen, zijn qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw

5. Milieu en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de voor de onderhavige planontwikkeling relevante milieu-aspecten beschreven en de mogelijke gevolgen voor het milieu, alsmede de watertoets en het overleg met het Waterschap.

5.1. Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater:

Het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente) beoordeelt of bij ver- of nieuwbouw een bodembedreigende activiteit wordt uitgevoerd of dat de inrichting zodanig wijzigt dat de actuele bodemkwaliteit bekend moet zijn. In die gevallen is een bodemonderzoek noodzakelijk dat er toe dient om vast te stellen wat de actuele kwaliteit van de bodem is voordat die kwaliteit kan worden beïnvloed door de nieuwe activiteit.

De fa. Bodem Belang BV te Winkel heeft een verkennend bodemonderzoek verricht. De bevindingen zijn neergelegd in een rapport d.d. 9 december 2010, proj.nr. 05 1001580. De resultaten geven aan, dat de gestelde hypothese “onverdachte locatie” moet worden verworpen; er zijn meerdere lichte overschrijdingen geconstateerd:
*“De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.
 Er is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor het verlenen van een bouwvergunning”.*

Het integrale rapport is bij de gemeente beschikbaar.

5.1.2 Watertoets:

De volgende aspecten aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. a en b:

Van belang zijn hierbij de bestaande verhardingssituatie en de bebouwings- en verhardingssituatie na realisering van het plan.
 Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft bij gelegenheid (januari 2010) aangegeven:

“....dat in de ‘Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009’ is opgenomen, dat er voor plannen met een verhardingstoename van 800 m² of meer gecompenseerd dient te worden in de vorm van het graven van additioneel water”.

Vastgesteld kan worden, dat de verhardingssituatie toeneemt met het grondvlak van het woonhuis (ca. 165 m²) en de verhardingen in de vorm van een toegangspad, de oprit en terras (ca. 80 m²) . De omvang van deze toename is echter toch nog relatief gering en blijft ruim beneden de 800 m², zodat geen maatregelen behoeven te worden genomen om te komen tot compenserend wateroppervlak.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden t.o.v. de afvoer van vuil water.

Ad. e:

n.v.t.

Overleg met Hoogheemraadschap

Het betrokken waterschap is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) te Edam.

De concept-tekst van deze waterparagraaf is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap; per brief d.d. 16 februari 2011, registratienr. 11.5835 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat zij niets heeft toe te voegen aan hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Afgezien van de mogelijke aanwezigheid van bedrijven kan vastgesteld worden, dat met het toevoegen van één woning in een bestaande woonomgeving de situatie zich niet zodanig wijzigt, dat de bedrijven vanwege de aanwezigheid van de nieuwe woning belemmerd zullen worden in hun bedrijfsvoering.

5.1.4 Geluid

Voor de Benedenweg en de Van der Vijzellaan geldt het 30 km-regime; een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Wel zal in ieder geval bij de indiening van de bouwaanvraag aangegeven (moeten) worden op welke wijze aan de vereiste binnenwaarden wordt voldaan.

5.2. Verkeersaspecten

De realisering van een nieuwe eengezinswoning heeft slechts een zeer geringe invloed op het aantal verkeersbewegingen op de Benedenweg en de Van der Vijzellaan.

Bij de nieuwbouw is voorzien van een garage met een toegangspad van voldoende lengte voor het plaatsen van twee auto's.

Er is derhalve - conform de gemeentelijke uitgangspunten - voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.3. Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en Besluit Luchtkwaliteit 2005

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet Luchtkwaliteit'.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor

ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De realisering van één woning heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is derhalve geen aanleiding nader onderzoek te doen naar de luchtkwaliteit in het kader van de voorgenomen nieuwbouw.

Onderzoek luchtkwaliteit HAL-gemeenten

Op 19 juli 2005 is voor 3 gemeenten (Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk) onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit en is vervolgens het rapport "Luchtkwaliteit 2004" uitgebracht. Vastgesteld is, dat op de planlocatie en wijdere omgeving (in feite vrijwel geheel St. Pancras) nergens grenswaarden zijn/worden overschreden.

5.4. Externe veiligheid

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan 'risicovolle inrichtingen'.

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland': nabij de onderhavige planlocatie en in de wijde omgeving zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig, noch is sprake van wegen met gevaarlijke transporten.

De N242 ligt op een afstand van ruim 1300 m' van de planlocatie en de spoorlijn Heerhugowaard-Alkmaar op ruim 1100m'.

Een nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk

5.5 Kabels en leidingen

Er heeft een Klic-melding plaatsgevonden: nr. 11O001720, ordernr. 0065675811.

De gemeente heeft naar aanleiding van de uitkomsten aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw en dat de woning kan worden aangesloten op de diverse leidingen.

De Klic-melding is bij de gemeente beschikbaar.

5.6. Cultuurhistorie / archeologie

Op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland' wordt aangegeven of er bijzondere waarden betreffende **geografie, bouwkunde en archeologie** aanwezig zijn.

Wat de **geografie** betreft is aangegeven dat de planlocatie is gelegen in een gebied dat is aangeduid als **WFR428G: Geestnederzetting uit de late Middeleeuwen**, van zeer hoge waarde.

"Geestnederzettingen zijn enigszins kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van de strandwallen. Landschapgenetisch horen deze strandwallen niet bij West-Friesland. De vorm van de nederzetting, een krans, hangt sterk samen met de ligging van de geest, de oudste landbouwgronden. Ondanks de uitbreidingen van het dorp is de herkenbaarheid van de oorspronkelijke nederzetting nog hoog. Het open karakter van de voormalige geest is bijvoorbeeld nog waarneembaar. De ovale vorm is nog wel goed herkenbaar. Dergelijke gave geestnederzettingen zijn vrij zeldzaam in Noord-Holland en Nederland".

Vast gesteld kan worden dat de nieuwbouw van een woonhuis de hier bedoelde waarde niet zal aantasten.

Wat **bouwkunde** betreft zijn op en nabij de planlocatie geen cultuurhistorische waarden aangegeven.

Wat **archeologie** betreft 'raakt' de planlocatie aan een gebied dat is aangeduid als **WFR303A:**

'Historische stads- of dorpskern' uit de vroege Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd', van hoge waarde.

"De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1 : 25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of de te verwachten, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern".

De planlocatie ligt **niet** in, maar aan het gebied dat als waardevol is aangegeven, maar voor de volledigheid is de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland te Alkmaar gevraagd een archeologische quick-scan uit te voeren.

Advies Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland

De Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland verwijst naar de Archeologische beleidskaart van de gemeente, waarbij is aangegeven, dat voor de betreffende locatie bij bodemverstoringen van meer dan 50 m² en dieper dan 0,40 m' een bureauonderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek verstoring van de grond

Naar aanleiding van dit advies is de fa. Bodembelang uit Winkel gevraagd de grondverstoring ten gevolge van de bouw van het woonhuis in kaart te brengen.

Het volgende is vastgesteld:

Het perceel ligt gemiddeld 0,07 m' lager dan het peil van de Benedenweg en ongeveer gelijk met het peil van de Van der Vijzellaan. Het vloerpeil van de woning komt te liggen op 0,40 m' boven het peil van de Van der Vijzellaan en de onderkant van de fundering zal op 0,65 m' onder dit vloerpeil komen te liggen, hetgeen per saldo een 'verstoringdiepte' betekent van 0,25 m'. Daarnaast zal ten behoeve van de nutsvoorzieningen een kabelsleuf van de weg naar de entree van de woning moeten worden gegraven over een lengte van ca. 15,00 m'. De breedte van de sleuf wordt op maximaal 1,00 m' ingeschat en de diepte zal zeker de 0,40 m' onder maaiveld overschrijden, zodat hier gesproken kan worden van een bodemverstoring van ca. 15,00 m²; minder dan de in het archeologiebeleid vastgestelde 50,00 m².

Een archeologisch bureauonderzoek is met deze gegevens niet nodig.

De rapportage in deze van de fa. Bodembelang zal bij de gemeente beschikbaar zijn.

5.7. Natuurwaarden / Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn / Flora en faunawet

Noch de planlocatie (bestaand bebouwd gebied), noch de bredere omgeving zijn in de nota "Habitat- en Vogelrichtlijn" aangegeven als een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn.

De nieuwbouw komt op de plek, waar zich een enigszins verwilderde tuin bevindt, die in het recente verleden grotendeels als moestuin is gebruikt. De omstandigheden zijn niet geschikt als foerage- of verblijfsgebied van beschermde dieren en vogels.

Een nader onderzoek naar de aanwezigheid daarvan is niet noodzakelijk.

Er zijn geen bomen of opstallen aanwezig, waar vleermuizen kunnen verblijven.

Uiteraard zal in ieder geval bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden - voor zover aan de orde - met de Flora en Faunawet (o.a. broedseizoen).

5.8. Duurzaam bouwen

Het bouwplan wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen project betreft de vervangende nieuwbouw van een woonhuis, waarbij de stedenbouwkundige samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit ter plaatse aanmerkelijk wordt verbeterd.

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Wettelijk vooroverleg (aanpassen aan nieuwe wetgeving - standaard van de gemeente Langedijk)

6.2. *Economische / financiële uitvoerbaarheid*

Het voorliggende plan is een initiatief van de fam. A. de Jong en C.J. de Jong-Langedijk, Kaapstander 90, 1671 NS Medemblik.

De kosten het bouwrijp maken en de bouw van de nieuwe woning, de inrichting van het terrein en de aanheling aan de openbare ruimte, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.