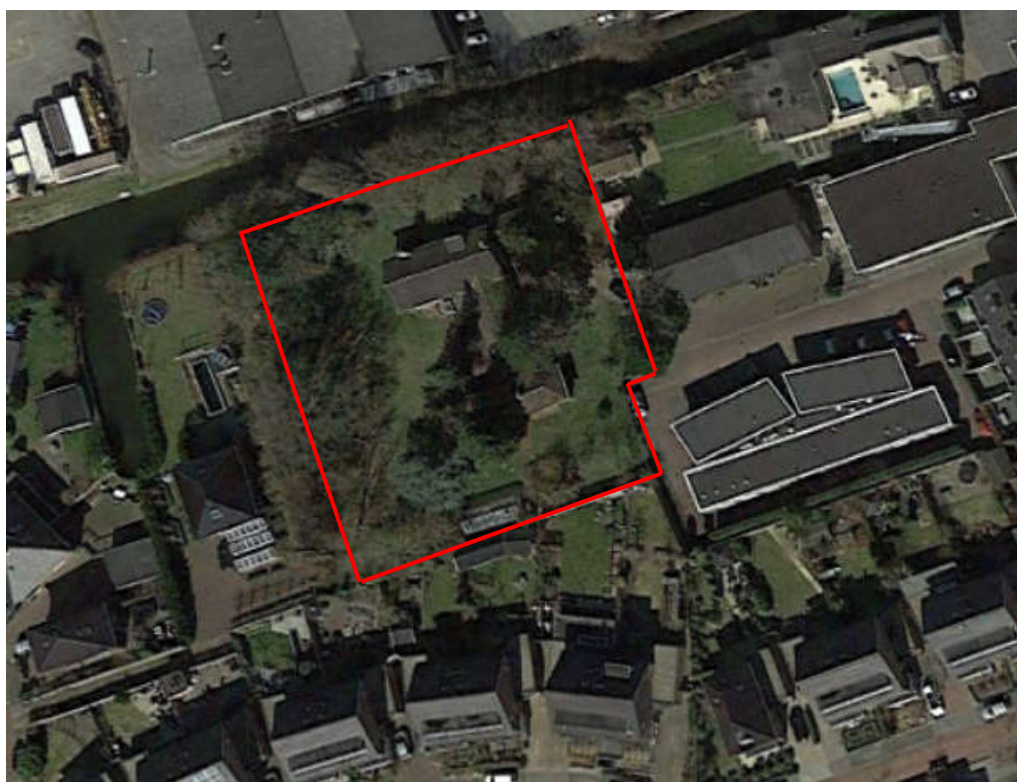


Krab 1, Noord-Scharwoude

Wijzigingsplan



opsteller	R. Dekker, DNS Planvorming
projectnummer	19212
versie	Vastgesteld
datum	19 november 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project.....	5
2.1	Historische en huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	8
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	9
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	10
3.4	Regionaal beleid	10
3.4.1	Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	10
3.4.2	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	11
3.5	Gemeentelijk beleid	11
3.5.1	Structuurvisie Langedijk 2012-2030	11
3.5.2	Woonvisie Langedijk 2014 – 2030	11
3.5.3	Wonen langs de Lange Dijk.....	12
3.5.4	Nota Parkeernormen 2016 en Parapluplan Parkeernormen	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	14
4.2	Bodemkwaliteit	14
4.3	Water.....	15
4.4	Natuur	15
4.5	Bedrijven en Milieuzonering.....	16
4.6	Geluid - wegverkeer	17
4.7	Luchtkwaliteit.....	18
4.8	Externe veiligheid.....	18
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	19
4.10	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	20
5	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Algemeen.....	21
5.2	Verbeelding	21
5.3	Planregels	21
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	23
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.1	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	24
7.2	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	24
7.3	Procedure wijzigingsplan	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

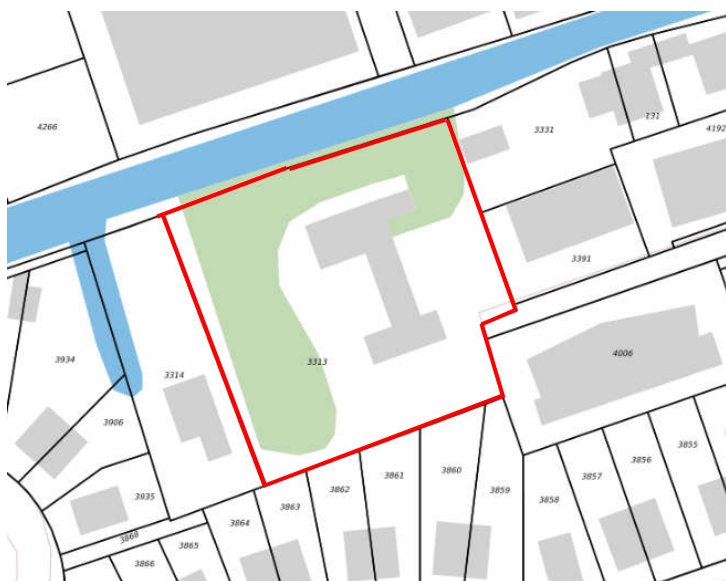
Het voornemen bestaat om het perceel Krab 1 te Noord-Scharwoude te splitsen en op het zuidelijke deel een woning te realiseren. In het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' heeft het perceel de bestemming 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand'. Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is maximaal één woning toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van een tweede vrijstaande woning.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan het woningbouwplan planologisch worden mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

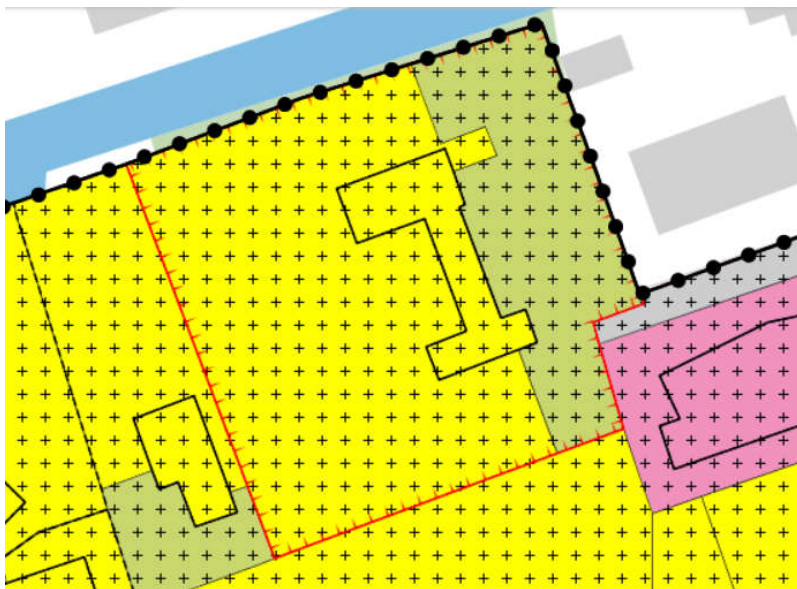
Het plangebied ligt aan de noordzijde van Noord-Scharwoude en betreft het perceel Krab 1, kadastraal bekend als Langedijk B3313. Het plangebied wordt grotendeels omgeven door woonpercelen. Aan de oostzijde is een huisartsenpraktijk/gezondheidscentrum aanwezig. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een waterloop met daarachter het bedrijventerrein De Mossel.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, zoals het op 28 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen. De gronden met de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' zijn bestemd voor wonen maar binnen het plangebied is geen bouwvlak aanwezig. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Voor het plangebied is de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 31 van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen op basis waar van Burgemeester en wethouders onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' ter plaatse de geldende bestemmingen kunnen wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand' met dien verstande dat:

- binnen het wijzigingsgebied niet meer dan 2 vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- het parkeren ten behoeve van de bestemmingen wordt gerealiseerd op het eigen terrein;
- voor het overige de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand' van overeenkomstige toepassing zijn.

Tevens mag toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en/of bebouwingsbeeld, de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de sociale veiligheid.

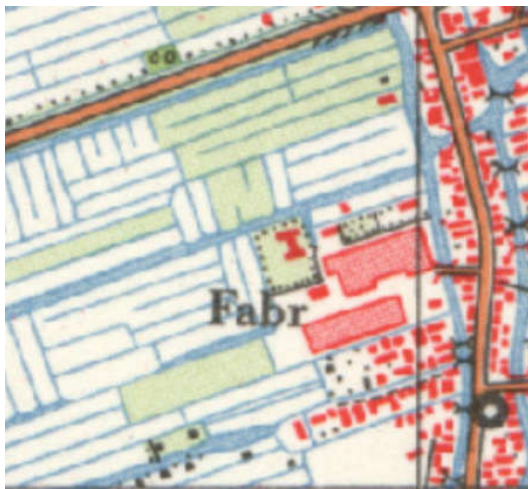
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt. In dit laatste hoofdstuk worden tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelicht.

2 Het project

2.1 Historische en huidige situatie

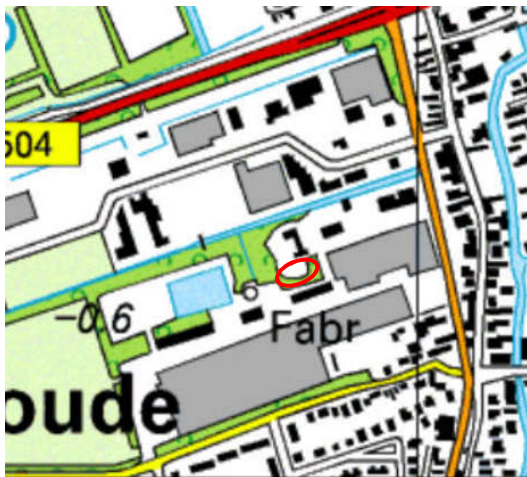
Het gebruik van de gronden in het gebied rond Langedijk is lange tijd gericht geweest op veehouderij. Het gebruiken van de lage moerasgronden als weiland voor het vee was eigenlijk ook de enige mogelijkheid. Door het graven van vaarsloten veranderde het gebied steeds meer van moeras naar een vruchtbaar eilandenrijk. Het opgegraven slib werd gebruikt om stukjes land op te hogen. De ruilverkaveling, waarbij de meeste sloten werden gedempt, betekende een belangrijke verandering in het landschap.



Ca. 1960



Ca. 1980



Ca. 2000



Ca. 2015

Afbeelding 2.1: Historische kaarten met globale ligging plangebied (bron: www.topotijdreis.nl)

Bovenstaande historische kaarten geven de ruimtelijke ontwikkelingen aan die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. De omgeving rond het plangebied is in de loop der tijd aan veel verandering in het landschap onderhevig geweest, met name als gevolg van de ruilverkaveling. Op de historische kaart uit ca. 1960 is de bestaande woning op het perceel Krab 1 al weergegeven.

In 1878 werd aan de Voorburggracht een zuurkoolfabriek gerealiseerd. Afbeelding 2.1 geeft aan dat de fabriek in de loop der tijd flink is uitgebreid. In 1894 nam Peter Verburg de fabriek over en werd de naam gewijzigd in 'Noord-Hollandse Conservenfabriek Peter Verburg'. In 1955 is de directeurswoning op het huidige perceel Krab 1 gebouwd. De fabriek is circa 15 jaar terug gesloopt, waarna aan de Voorburggracht appartementen zijn gerealiseerd met behoud van de karakteristieke voorgevel. Ook de voormalige directeurswoning is behouden gebleven.

Het perceel waar de tweede woning is voorzien is circa 830 m² groot en in gebruik bij de bestaande woning op het perceel. Het plangebied bestaat grotendeels uit gazon met verschillende bomen en struiken. Tegen de zuidelijke perceelsgrens is een glazen kas aanwezig.

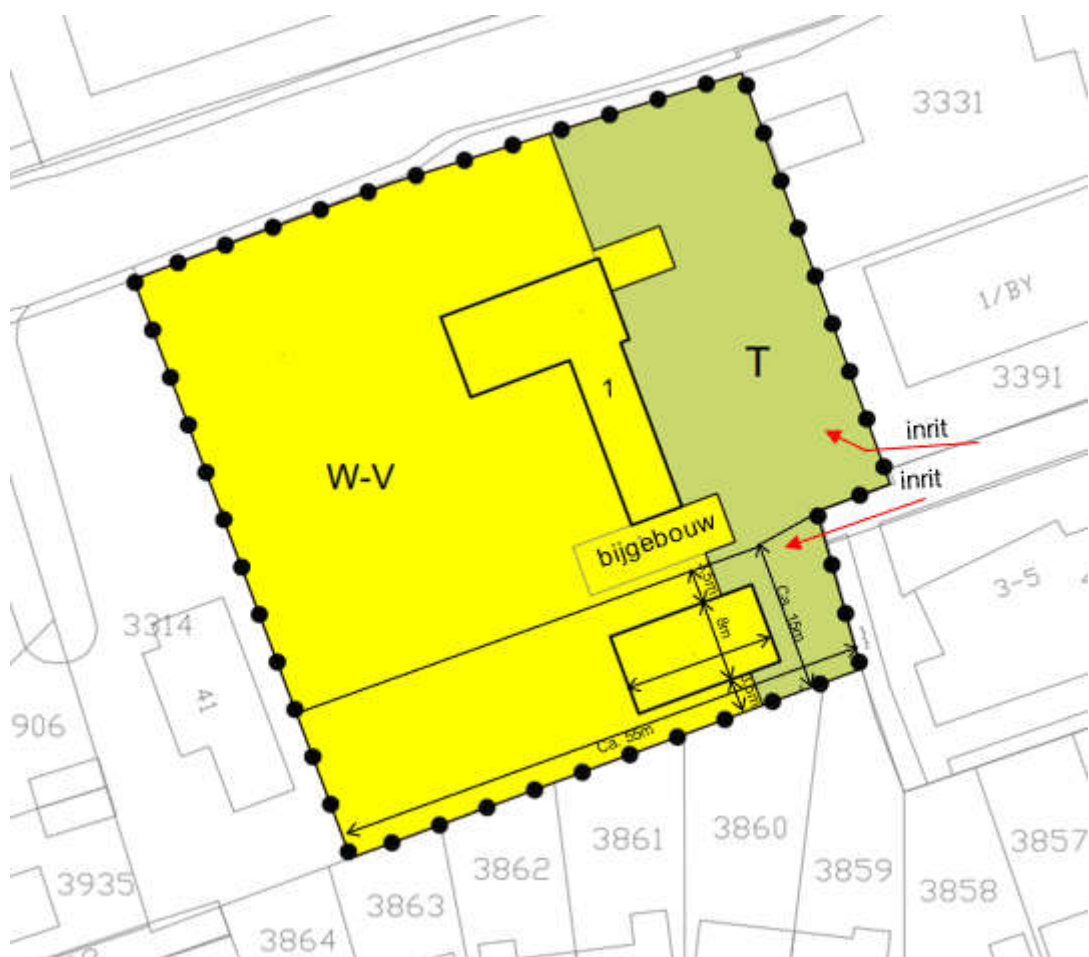
2.2 Toekomstige situatie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' in 2013, is besloten dat een tweede woning op het onderhavige perceel passend is. De ruimtelijke afweging voor het toestaan van een vrijstaande woning op het perceel heeft dus destijds al plaatsgevonden. De grootte van het perceel in combinatie met het feit dat het af te splitsen deel apart ontsloten kan worden via de Krab en parkeren op eigen terrein kan worden gefaciliteerd, maakt dat een tweede woning hier passend is.

Het voornemen is om aan de zuidzijde van de bestaande woning een vrijstaande woning te bouwen. Het nieuwe bouwvlak wordt 8 x 15 meter waarbij aan weerszijden 3,5 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden. De voorgevel wordt conform de bestaande woning georiënteerd richting de Krab en krijgt ook een directe ontsluiting via deze straat. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter. Dit is in overeenstemming met de regels voor vrijstaande woningen in de omgeving. Gelet op de aangrenzende woonpercelen is besloten de maximale bouwhoogte te beperken van 8,5 meter tot 7,5 meter.

Om de nieuwe bouwmassa in evenwicht te houden met de naastgelegen bestaande woning is het bouwvlak van de bestaande woning verkleind waarmee het zuidelijke bouwdeel is aangemerkt als aanbouw/bijgebouw. De maximale goot- en bouwhoogte is daarmee beperkt.

In afbeelding 2.2 is de situering van het bouwvlak weergegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Tevens is aangegeven dat er aan de voorzijde van het perceel voldoende ruimte aanwezig is om het parkeren op eigen terrein te realiseren.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

De realisatie van de woning vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden.

Betekenis voor het project

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 5a van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In artikel 5c van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De gronden waar de nieuwe woning zal worden gerealiseerd zijn reeds bestemd voor wonen en vormen door de ligging en omliggende bebouwing onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

In artikel 33 is aangegeven dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructureren) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte,

Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Tevens dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voldoen aan eisen van duurzaam bouwen.

De op te richten woning zal niet worden aangesloten op het gasnet. Uitgangspunt is dat de woning wordt voorzien van een warmtepomp en afhankelijk van de EPC-berekening tevens van zonnepanelen.

Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij een nieuwe woning via particulier opdrachtgeverschap wordt gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid. Er zal in opdracht van de koper van de kavel een woning worden gerealiseerd die moet voldoen aan de eisen van deze tijd.

3.4 **Regionaal beleid**

3.4.1 *Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020*

De regionale woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015. Gedeputeerde Staten (GS) heeft de definitieve RAP (Regionaal Actie Programma, voorjaar 2012) vastgesteld onder de voorwaarde dat de primaire afspraken 'duurzaamheid' en 'leefbaarheid en voorzieningen' in het RAP 2015-2020 verwerkt dienen te zijn.

De woningvoorraad in de regio bestaat uit 75% eengezinswoningen en 72% koop. Naarmate de gemeenten landelijker worden nemen deze percentages toe. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen vergeleken met de regio. De woontevredenheid in de regio Alkmaar is hoog. Er zijn ruim 30.000 verhuiscandidate, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%), daarna een meergezinshuurwoning (30%). Tot 2040 zal het aantal huishoudens regionaal blijven toenemen, waarbij het aandeel 75+ zal verdubbelen. Door de vergrijzing zal wonen in combinatie met zorg een belangrijk thema worden.

In de regio zijn er getalsmatig nu geen grote knelpunten maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de Regio Alkmaar slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' ten aanzien van de betaalbaarheid.

Betekenis voor het project

In de gemeentelijke plancapaciteit is een verzamelcategorie voor 25 woningen opgenomen ten behoeve van de realisatie kleine projecten binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan is daarom passend binnen de kwantitatieve behoefte. Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte

is van belang dat de bouw van de woning door middel van particulier opdrachtgeverschap plaatsvindt. Het plan is passend binnen de regionale woonvisie.

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 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, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld. De realisatie van één woning binnen de dorpskern, is passend binnen de aanwezige behoefte.

Betekenis voor het project

Zoals hiervoor is aangegeven is het plan passend binnen de gemeentelijke plancapaciteit. De ontwikkeling, waarbij een nieuwe woning via particulier opdrachtgeverschap wordt gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de gemaakte afspraken in het RAP.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Structuurvisie Langedijk 2012-2030*

Aanleiding voor vernieuwing van de gemeentelijke structuurvisie is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking trad. Daarnaast was de voormalige structuurvisie verouderd. Tien jaar na de vaststelling van deze structuurvisie en het tussentijds vaststellen van meerdere sectorale deelvisies, is er geen sprake meer van een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk. Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door middel van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Belangrijke opgave is geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

Betekenis voor het project

De realisatie van de woning op een perceel vindt plaats via inbreiding binnen de bebouwde kom. Er is sprake van particulier opdrachtgeverschap en het plan. Het plan geeft invulling aan de uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.5.2 *Woonvisie Langedijk 2014 – 2030*

In de Woonvisie Langedijk 2014 – 2030 is aangegeven dat momenteel sprake is van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'. Het is een uitdaging om hierop in te spelen gezien de financiële middelen. Daarnaast moet echter niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en er niet te eenzijdig moet worden gebouwd. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit.

² Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar 2016-2020, 6 juni 2017

In de Woonvisie worden onder andere voorgesteld om uit te gaan van het minimumscenario qua woningbouw betreffende 1910 woningen tot 2030 (dit is exclusief extra opgave extramuralisering). In de periode 2014 t/m 2030 wordt minimaal 30% aan betaalbare woningen (cat. 1 en 2) gerealiseerd.

Betekenis voor het project

Het onderhavige bouwplan vindt plaats door middel van particulier opdrachtgeverschap (vraag-gestuurd bouwen) en sluit dus goed aan bij de wensen van de bewoners en zorgt voor variëteit. De woning is passend binnen de woningbouwopgave tot 2030.

3.5.3 Wonen langs de Lange Dijk

De beleidsvisie "Wonen langs de Lange Dijk" is op 3 april 2012 door het college van burgemeester en wethouders van Langedijk vastgesteld. In deze visie is aangegeven welke functies zijn toegestaan binnen het lint en hoe wordt omgegaan met 'wonen in de tweede lijn'. In de visie is bepaald dat wonen één van de belangrijkste functies in het dorpslint is en blijft. Naast het wonen worden andere functies mogelijk geacht, zoals een lichte vorm van bedrijvigheid. Het gaat hierbij om de zogenaamde beroepen- en bedrijven aan huis. De zogenaamde vrije beroepen worden in ieder geval passend binnen het lint geacht, mits de uitoefening van dit beroep er niet toe leidt dat de woonfunctie ter plaatse verdwijnt. Er moet dus altijd een koppeling zijn met de woonfunctie. Dit geldt ook voor de bedrijven aan huis.

Wonen in de tweede lijn is als volgt gedefinieerd:

"Het gebruiken van bijgebouwen (bij een woning) voor wonen door een tweede huishouden, waarbij het eerste huishouden het hoofdgebouw gebruikt voor wonen. Hierbij wonen er feitelijk twee huishoudens in een hoofdgebouw en bijgebouw op één perceel."

In de beleidsvisie is aangegeven dat het wonen in de tweede lijn in het algemeen als niet wenselijk wordt gezien. Hiervoor zijn de volgende argumenten opgenomen:

- In de eerste plaats is dit niet wenselijk omdat bijgebouwen op grond van onder andere het Bouwbesluit niet geschikt zijn voor wonen (onder andere vluchtwegen zijn vaak onvoldoende).
- In de tweede plaats is er de kans dat door het gebruik van de gronden binnen één perceel door twee huishoudens, na enige tijd er min of meer sprake is van twee hoofdgebouwen, waarbij ook weer bijgebouwen worden gebouwd. Hiervoor is op de percelen meestal onvoldoende ruimte.
- Ook is er hierbij vaak onvoldoende ruimte voor parkeren op het eigen terrein.

Samengevat betekent dit dat door het mogelijk maken van wonen in de tweede lijn een onwenselijk stedenbouwkundig beeld ontstaat. Het wonen in de tweede lijn blijft naar de mening van de gemeente in het algemeen niet wenselijk.

Betekenis voor het project

Met betrekking tot het bouwplan voor een tweede woning op het perceel Krab 1 te Noord-Scharwoude, is geen sprake van het gebruiken van bijgebouwen voor wonen. Strikt genomen is het beleid van de gemeente op 'wonen in de tweede lijn' op deze locatie dan ook niet van toepassing. Daarbij geldt tevens dat de in het beleid genoemde negatieve effecten van 'wonen in de tweede lijn' op deze locatie niet optreden. Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd die moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Er is op het perceel sprake van voldoende ruimte voor een woning met bijbehorende bouwwerken. Tot slot is er voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. In de regels van het bestemmingsplan is dit geborgd. De woning wordt via de openbare weg rechtstreeks ontsloten. Het bouwplan is niet in strijd met de beleidsvisie Wonen langs de Lange Dijk.

3.5.4 Nota Parkeernormen 2016 en Parapluplan Parkeernormen

De gemeenteraad van Langedijk heeft op 13 december 2016 de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. In de Nota Parkeernormen 2016 zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren

van parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Uitgangspunt is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan of toenemen. In het Parapluplan Parkeernormen is een koppeling gelegd naar de Nota Parkeernormen.

Betekenis voor het project

Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm van 2,2 per woning gehanteerd. Het perceel is dermate groot dat ruimte is voor het realiseren van parkeergelegenheid voor 3 auto's op eigen terrein, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. In het Parapluplan Parkeernormen is geborgd dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm en in dit wijzigingsplan is vastgelegd dat de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota hebben de gronden in het plangebied lage archeologische verwachting. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Er dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer sprake is van een bouwplan van meer dan 10.000 m² én waar graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. Het bouwplan is veel kleiner dan de opgenomen verstoringsoppervlakte. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan/wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verhogingen aan kwik en lood gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn lichte verhogingen aan kwik en PAK aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn lichte concentraties aan molybdeen xylenen gemeten die de streefwaarden overschrijden. De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van een woning.

³ Verkennend bodemonderzoek Krab 1 te Noord-Scharwoude, Bodembelang BV, 20 april 2018

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

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.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aanvraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl⁴. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats. Deze blijft echter ruim onder de compensatienorm van 800 m². Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of zal worden geïnfiltreerd. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁵ uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht van het plan zoals licht-, geluid- of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Wat betreft stikstofdepositie is een stikstofberekening uitgevoerd met de Aeriusscalculator⁶. Hieruit volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de woning 0,00 mol/ha/jaar betreft op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

⁴ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 5 september 2019

⁵ Krab 1 te Noord-Scharwoude – Toets in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes en Groot, 4 februari 2019

⁶ Stikstofberekening Krab 1a, Noord-Scharwoude, DNS Planvorming BV, 19 november 2019

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen deze gebieden.

Soortenbescherming

Uit de quickscan natuur volgt dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels en vleermuizen. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer en Huismus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend natuuronderzoek volgt dat er geen negatieve effecten van het plan worden verwacht op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten flora en fauna.

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

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 anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

Naast woningen zijn meerdere bedrijfsfuncties aanwezig in de omgeving van het plangebied. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze afstanden gelden in eerste instantie voor woningen in een rustig woongebied. Binnen een gemengd gebied kunnen de afstanden met één stap worden verlaagd.

Aan de oostzijde is een huisartsenpraktijk/gezondheidscentrum aanwezig. In de VNG-publicatie geldt voor een artspraktijk/kliniek/dagverblijf of een consultatiecentrum een richtafstand van 10 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk (categorie 1 in de VNG-uitgave). Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Tegenover de huisartsenpraktijk/gezondheidscentrum zijn garageboxen aanwezig. Voor dit gebruik is geen noodzaak om afstand tot woningen aan te houden. De bestemming staat ter plaatse maximaal bedrijven in categorie 2 toe, waarbij een richtafstand van 30 meter van toepassing is. De nieuwe woning zal op circa 25 meter afstand gerealiseerd worden. Omdat een eventueel te vestigen categorie 2 bedrijf wat betreft (geluid)hinder al beperkt wordt door woningen die dichterbij zijn gesitueerd, vormt dit geen belemmering voor het bouwplan.

Aan de noordzijde van het perceel ligt het bedrijventerrein De Mossel waarbij aan de overzijde van het water categorie 3.1 bedrijven zijn toegestaan. Hier is onder andere een timmerfabriek gevestigd. Voor categorie 3.1 bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op meer dan 50 meter afstand van de bedrijfspercelen.

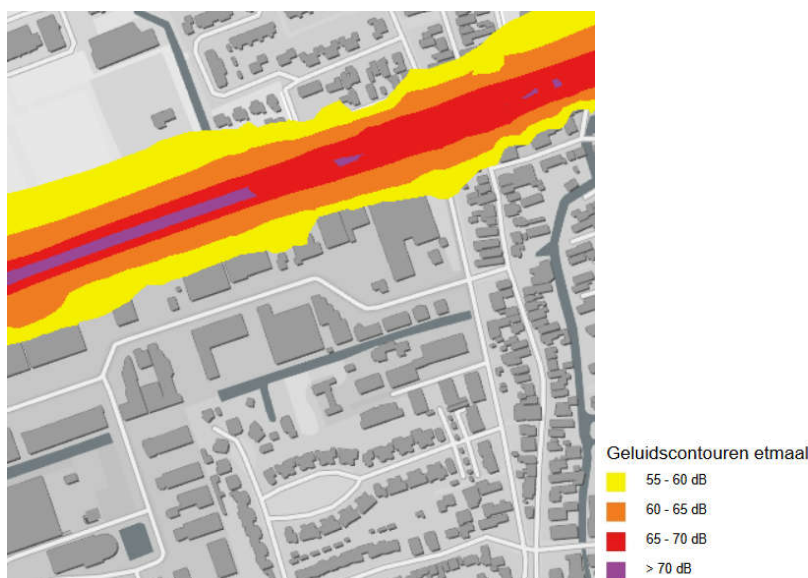
De realisatie van een woning binnen het plangebied leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van functies in de omgeving van het gebied. Anderzijds staan de bedrijven in de omgeving een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid - wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De omliggende wegen in het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/h en hebben geen wettelijke onderzoekszone. Gelet op de ligging is onderzoek naar geluidbelasting als gevolg van verkeer over deze wegen niet noodzakelijk. Het plangebied ligt wel binnen de wettelijke onderzoekszone van de provinciale weg N504. Onderstaande geluidkaart van de provincie Noord-Holland geeft aan dat de geluidcontouren op ruime afstand van het plangebied liggen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het verkeer over de N504 ter plaatse van het plangebied niet wordt overschreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.



Afbeelding 4.1: Kaart geluidcontouren etmaalwaarde N504

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is bekeken of in de huidige situatie voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) en de NSL monitoringstool van de rijksoverheid (www.nsl-monitoring.nl). Voor de concentraties van maatgevende stoffen geldt dat deze ruim onder de grenswaarden blijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 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 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.

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Een LPG-tankstation is op meer dan 600 meter van het plangebied aanwezig en ligt ruim buiten de invloedszone. Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Risicokaart

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de volgende tabel opgenomen.

Projectnaam	Krab 1, Noord-Scharwoude
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van 1 woning.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woning worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw

Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Tuin
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' bepaald dat de bestemming ter plaatse van het plangebied kan worden gewijzigd ten behoeve van het toestaan van een tweede woning. In het bestemmingsplan zijn hier kaderstellende regels voor gegeven. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 31 van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het mogelijk maken van een vrijstaande woning.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude'.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan 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 bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Tuin
- Wonen - Vrijstaand
- Waarde – Archeologie 5

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen
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
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Tuin

Daar waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gronden vrij te houden van bijbehorende bouwwerken en hoge erfafscheidingen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Bouwen is uitsluitend mogelijk in de vorm van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 4: Wonen - Vrijstaand

De als 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Er is ter plaatse één vrijstaande woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 7,5 meter. De woning moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 5

De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 5 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren en dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 10.000 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 6: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel 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 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 7: Algemene bouwregels

In dit artikel 7 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, regels opgenomen voor dakkapellen en dakopbouwen.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van 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 10: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 11: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan 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 in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een nieuwe woning. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde	Toelichting
Binnen het wijzigingsgebied zijn niet meer dan 2 vrijstaande woningen toegestaan.	Hier wordt aan voldaan. Borging vindt plaats in de regels van de bestemming Wonen – Vrijstaand.
Het parkeren ten behoeve van de woning wordt gerealiseerd op het eigen terrein.	Hier wordt aan voldaan. Borging vindt plaats in de regels van de bestemming Wonen – Vrijstaand.
De bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen – Vrijstaand' zijn van overeenkomstige toepassing.	In de regels is hier invulling aan gegeven.
Geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.	In paragraaf 4.5 is aangegeven dat de realisatie van de woning niet leidt tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van functies in de omgeving van het plangebied
Geen onevenredige aantasting van het straat- en/of bebouwingsbeeld.	In paragraaf 2.2 is aangegeven dat het bouwplan wat betreft situering en bouwhoogte passend is in de omgeving.
Geen onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen.	Het bouwplan is passend in de omgeving en leidt niet tot een aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen.
Geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid.	Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven wordt het perceel direct ontsloten op de aangrenzende straat. De verkeersveiligheid is niet in het geding.
Geen onevenredige aantasting van de milieusituatie.	Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven vindt geen onevenredige aantasting van de milieusituatie plaats.
Geen onevenredige aantasting van de sociale veiligheid.	Het woningbouwplan leidt niet tot een aantasting van de sociale veiligheid.

7.2 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de initiatiefnemer zijn omwonenden van het plangebied over het plan geïnformeerd.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het plan afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Vooroverleg met de provincie is gelet op de binnenstedelijke ligging niet noodzakelijk in het kader van het Besluit beperking vooroverleg.

7.3 Procedure wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 10 september 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er is één zienswijzen ontvangen. De zienswijze is in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan Krab 1, Noord-Scharwoude' samengevat en van beantwoording voorzien. Naar aanleiding van de zienswijze is in de toelichting van bestemmingsplan (paragraaf 3.5.4) verduidelijkt dat dat conform het Parapluplan Parkeren moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm en dat op grond van de regels van dit wijzigingsplan de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Dit betekent dat binnen het plangebied ruimte moet worden geboden voor het parkeren van 3 auto's. Toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.