

Wijzigingsplan Langebalkweg 18a, Zuid-Scharwoude

Wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 31 van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude van de gemeente Langedijk.



Kavel Langebalkweg 18a, 1722 EN Zuid-Scharwoude



gemeente **Langedijk**



Vroedschap 1
1722 GX Zuid-Scharwoude
Postbus 15
1723 ZG Noord-Scharwoude



Commandeur Bouwontwikkeling
Oosterkwelweg 3
1771 MH Wieringerwerf
0227 600 660
info@commandeurbouwontwikkeling.nl



ART ADVIES
Adviesbureau voor ruimtelijke techniek

ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek
Akkerweg 28
1779 GK Oosterland
tel 0227 591598 of 0628089432
info@artadvies.nl

Projectnummer 2016 – 12

voorontwerp	23 juni 2017
ontwerp	10 november 2017
definitief ontwerp	15 januari 2018 / 23 januari 2018
vastgesteld wijzigingsplan	24 april 2018

Inhoudsopgave	Toelichting	pagina
1. Inleiding		4
1.1. aanleiding		
1.2. inleiding		
1.3. ligging		
2. Beleidskaders		6
2.1. nationaal beleid		
2.2. provinciaal beleid		
2.3. beleid Hoogheemraadschap		
2.4. beleid gemeente Langedijk		
3. Vigerend bestemmingsplan, plangebied en planbeschrijving		12
3.1. huidige situatie		
3.2. de concept exploitatie overeenkomst		
3.3. het beeldkwaliteitplan		
3.4. toekomstige situatie		
4. Omgevingsaspecten		22
4.1. inleiding		
4.2. het bestemmingsplan		
4.2.1. water		
4.2.2. cultuurhistorie en archeologie		
4.2.3. ecologie		
4.2.4. geluidhinder		
4.2.5. luchtkwaliteit		
4.2.6. externe veiligheid		
4.2.7. bodem		
4.2.8. bedrijven en (milieu)zonering		
4.3. overige omgevingsaspecten		
4.3.1. verkeer en parkeren		
4.3.2. civiele aspecten		
4.3.3. duurzaamheid		
5. Uitvoerbaarheid		37
5.1. inleiding		
5.2. financiële haalbaarheid		
5.3. maatschappelijke haalbaarheid		
6. Juridische vormgeving		38
6.1. inleiding		
6.2. regels		
6.3. verbeelding		
7. Procedure wijzigingsplan Langebalkweg 18a		39
Regels		
8. Regels en vaststelling		40
Verbeelding		
9. Verbeelding		43
Bijlagen		in bijlagenboek
Watertoets d.d. 16 mei 2017		
Onderzoek Wet natuurbescherming d.d. 23 mei 2017		
Akoestisch onderzoek d.d. 15 januari 2018		
Bodemonderzoek d.d. 15 februari 2017		

Hoofdstuk 1 Inleiding.

1.1. Aanleiding.

Aan de oostkant van Zuid-Scharwoude in de oksel van de Oostelijke Randweg en de Langebalkweg ligt een ontwikkellocatie waar de gemeente Langedijk een concept exploitatieovereenkomst voor heeft opgesteld.

De locatie is plaatselijk bekend Langebalkweg 18a Zuid-Scharwoude. Kadastraal bekend gemeente Langedijk sectie C nr. 220.

1.2. Inleiding.

Het bestemmingsplan Noord- en Zuid - Scharwoude is vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk op 28 mei 2013.

Daarna is dit conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt.

Het bestemmingsplan is grotendeels onherroepelijk geworden bij uitspraak van 11 juni 2014 van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, zulks met uitzondering van enkele kadastrale percelen die elders in de gemeente zijn gelegen.

Voor de locatie Langebalkweg 18a heeft het bestemmingsplan plan de status geheel onherroepelijk in werking.

Het bestemmingsplan Noord- en Zuid - Scharwoude geeft voor de kavel Langebalkweg 18a aan dat het bestemd is als agrarisch, met daarbij de aanduiding waarde archeologie. Het gebied is omkaderd en dat geeft aan dat het een zogenaamde wro-zone is, die in het bestemmingsplan wordt aangeduid als wijzigingsgebied 4.

Wijzigingsgebied 4 wil zeggen dat het bevoegd gezag de bestemming kan wijzigen ten behoeve van het realiseren van één vrijstaande woning met bijbehorende tuin en erf.

Een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding.

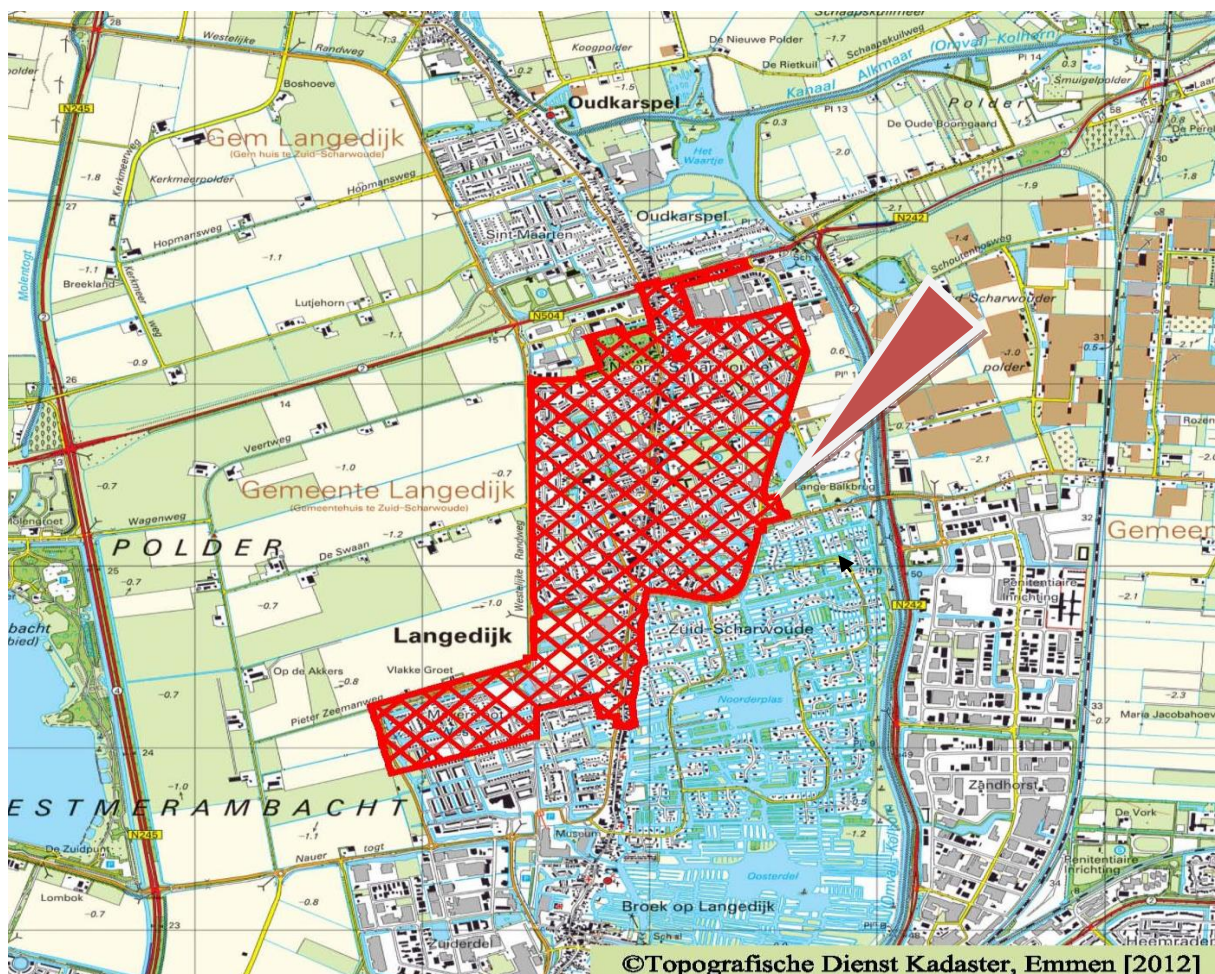
Dit wijzigingsplan voor Langebalkweg 18a, blijft zowel qua toelichting als qua planregels zoveel mogelijk identiek aan het moederplan Noord- en Zuid - Scharwoude, ook de verbeelding sluit qua systematiek hierop aan.

1.3. Ligging.

Het moederplan betreft in hoofdlijnen het stedelijke gebied van Noord - Scharwoude en Zuid – Scharwoude. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie van 2012.

Het is een beheerplan, een bestemmingsplan met een conserverend karakter; maar met uitzondering van enkele locaties die in de algemene wijzigingsregels zijn opgenomen.

Het wijzigingsplan ligt aan de rand van Zuid-Scharwoude, achter een strook met een woonlocatie en naast de nieuwe algemene begraafplaats Zuid-Scharwoude. Het perceel wordt nu gebruikt conform de bestemming als agrarische tuin en kleinschalige boerderij.



Ligging van de kavel Langebalkweg 18a (met rode pijl aangeduid)

Bron: Deze kaart is opgenomen in het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude.

Wat de historie en de ruimtelijke en functionele karakteristieken betreffen wordt verwezen naar het moederplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders.

2.1. Nationaal beleid.

In het moederplan wordt achtereenvolgens besproken:

- de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR).
Deze structuurvisie die op 13 maart 2012 in werking is getreden geeft een totaalbeeld van het bestaande en nieuwe ruimtelijke beleid.
- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
Dit besluit is ook bekend als de AMvB Ruimte, en dient om de doorwerking van de nationale belangen te waarborgen.

Deze beleidskaders gelden onverkort voor dit wijzigingsplan.

2.2. Provinciaal Beleid.

In het moederplan wordt achtereenvolgens beschreven:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid van 21 juni 2010.
De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.
In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie uit 2010.
De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.
- Provinciale Woonvisie "Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020".
Doelstelling van deze visie is dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu. De Regionale actieprogramma's (RAP's) zijn voor de provincie het instrument op dit doel te bereiken.

De RAP voor de regio Alkmaar is gereed en is begin 2012 door de gemeenten vastgesteld.

De laatste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is van 1 maart 2017. Hierin is het begrip Bestaand bebouwd gebied vervangen door het begrip Bestaand stedelijk gebied.

De provincie werkt nu niet meer met een kaartbeeld, maar in de tekst van de Verordening komt tot uiting waar de provincie woningbouw toestaat. Woningbouw moet bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit wijzigingsplan is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening en daarmee niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3. Beleid Hoogheemraadschap.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is de waterbeheerder van het noordelijke deel van Noord-Holland.

Omdat het moederplan conserverend van aard is, wordt daarin slechts de wettelijke aspecten aangeduid en wordt gesteld dat bij de uitwerking van de ontwikkelingsplannen het HHNK zal worden ingeschakeld.

Op 3 november 2015 heeft HHNK haar beleid vastgelegd in het Waterprogramma, waarin de beleidsuitgangspunten en doelstellingen voor 2016 tot 2021 staan beschreven.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

N. b. Het advies van het Hoogheemraadschap is opgenomen in paragraaf 4.2.1. van dit wijzigingsplan.

2.4. Beleid gemeente Langedijk.

In het voorliggende bestemmingsplan Noord- en Zuid - Scharwoude (het moederplan) worden een aantal beleidsdocumenten genoemd die hier in verkorte vorm, naar relevantie, worden weergegeven. Waar dit van toepassing is, zal verwezen worden naar hoofdstuk 4.

- a) Gemeentelijk beleid in ontwikkeling
- b) Structuurvisie 2000-2020
- c) Structuurvisie 2012-2030
- d) Milieubeleidsplan 2009-2012
- e) Groenstructuurplan Langedijk
- f) Welstandsnota 2013
- g) Verkeer- en Vervoerplan Langedijk
- h) Langedijk, ondernemend samenleven
- i) Detailhandelstructuurvisie Langedijk
- j) Bouwverordening/Bodem
- k) Bedrijven en (milieu)hinder
- l) Antennebeleid gemeente Langedijk 2009
- m) Geldende bestemmingsplannen
- n) Ontwikkelingsplaatsen
- o) Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011

- p) Beleidsvisie Wonen langs de Lange Dijk
- q) Horecabeleid
- r) Woonvisie 2005-2015
- s) Regionaal actieprogramma regio Alkmaar
- t) Openluchtrecreatie in Langedijk
- u) Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid

Ad a. Gemeentelijk beleid in ontwikkeling.

Het facetbestemmingsplan bestemming Gemengd Noord - en Zuid – Scharwoude is in 2015 vastgesteld. Dit behandelt de vestiging van supermarkten in de dorpskern.

Ad b. Structuurvisie Langedijk, 2000-2020.

Niet relevant

Ad c. Structuurvisie Langedijk, 2012-2030.

Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld.

In haar beleid streeft de gemeente naar een herkenbare historische structuur van de dorpen.

Ad d. Milieubeleidsplan 2009-2012.

Het Milieubeleidsplan geeft inzicht in hetgeen inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in de komende planperiode mogen verwachten en beschrijft zowel de gemeentelijke ambitie als de wijze waarop de gemeente deze ambitie wil realiseren. Hiertoe zijn voor alle belangrijke milieuthema's doelen en activiteiten benoemd.

Ad e. Groenstructuurplan Langedijk, oktober 2000.

In het Groenstructuurplan Langedijk heeft de gemeente haar beleid voor het behoud en de ontwikkeling van het groen uiteengezet. Het uitgangspunt van dit beleid is een visie op het belangrijke groen in de gemeente

Het water, de kleine schaal van de dorpen op en langs de Langedijk en het (publieke) groen zijn karakteristiek voor de gemeente Langedijk. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van het water en het groen.

In of in de omgeving van het plangebied zijn in het structuurplan verschillende wenselijke ontwikkelingen voorzien, genoemd wordt o.a. het versterken van de verbinding Langebalkweg - Oostelijke Randweg.

f. Welstandsnota Langedijk.

De gemeenteraad heeft op 22 januari 2013 de Welstandsnota 2013 van de gemeente Langedijk vastgesteld. In de Welstandsnota zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is om mensen, maar ook marktpartijen, te inspireren tot ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun culturele waarde (belevingswaarde) en toekomstwaarde.

Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie. Herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van dorpen en buurten bepalen mede de aantrekkelijkheid van de woon- en werkomgeving als verblijfs- en vestigingsplaats en zijn daarmee

tevens van invloed op de concurrentiepositie en de waarde van bedrijfsterreinen, gebouwen en woningen.

In de Welstandsnota is een overzicht van de welstandseisen voor de gebieden alsook voor de gebouwen en dergelijke opgenomen. Voor wat betreft het inhoudelijke beleid wordt naar de Welstandsnota verwezen.

N. b. Er is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin uitgebreid op welstand wordt ingegaan. Dit is opgenomen in paragraaf 3.3. van dit wijzigingsplan.

g. Verkeer en Vervoerplan Langedijk.

Het Verkeer en Vervoerplan Langedijk (VVL) geeft de beleidskaders voor het verkeer en vervoerbeleid voor de periode 2008-2018 en de uitwerking daarvan in een actieplan. Met het plan wordt een beleidskader geboden om de verkeersveiligheid en leefbaarheid zoveel mogelijk te verbeteren en de bereikbaarheid in en van Langedijk te waarborgen.

h. Langedijk, ondernemend samenleven.

De basis van de structuurvisie is door de gemeenteraad vastgelegd in het missie- en visiedocument "Langedijk, ondernemend samenleven" (13 mei 2008). Hierin heeft de gemeente haar visie voor de ontwikkeling van de gemeente Langedijk in de periode tot 2020 uiteengezet.

Voor de ruimtelijke kwaliteit is aangegeven dat de gemeente wil streven naar behoud en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarden, het dorpse karakter en landelijke waterrijke uitstraling. Geen museumdorp maar vernieuwen met behoud van het goede door nieuwbouw te laten aansluiten bij de oorspronkelijke structuur van het dorp.

i. Detailhandelstructuurvisie Langedijk.

Het uitgangspunt van de visie is het ontwikkelen van gebieden met detailhandelsvoorzieningen die goed ontsloten zijn, blijvend voorzieningen bieden voor de (inwoners van de) gemeente en een sterk zogenoemd ondernemersklimaat biedt voor ondernemers.

j. Bouwverordening/Bodem.

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet in werking getreden. In de Woningwet is bepaald dat door de raad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Op 6 juli 2010 heeft de raad de Bouwverordening vastgesteld. Hierin is een dergelijke regel opgenomen.

k. Bedrijven en (milieu)hinder.

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of andere milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof geluid gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

l. Antennebeleid gemeente Langedijk 2009.

In de nota Antennebeleid gemeente Langedijk 2009 heeft de gemeente haar beleid voor het plaatsen van antennes uiteengezet.

In de nota zijn voor het plaatsen van antennes verschillende bepalingen opgenomen. Aangewezen plaatsen in Zuid-Scharwoude zijn o.a.:

- de omgeving van Potjesdam, Langebalkweg en de Oostelijke Randweg.

m. Geldende bestemmingsplannen.

Niet relevant.

n. Ontwikkelingsplaatsen.

In het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude zijn verschillende ontwikkelingen voorzien. Omdat dit bestemmingsplan een zogenoemd beheerplan is op grond waarvan in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, worden de ontwikkelingen op grond van het wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Dit betekent dat voor deze ontwikkelingen wijzigingsplannen opgesteld moeten worden. Hiervoor zijn in het voorliggende bestemmingsplan wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

De raad heeft ingestemd met de bouw van een woning door middel van een wijzigingsplan.

In november 2010 is door RRog stedenbouw en landschap onderzoek naar de mogelijkheden op de verschillende ontwikkelingsplaatsen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport Inbreidingsprojecten Noord- en Zuid-Scharwoude. Dit rapport is gebruikt bij het bepalen van de wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude.

o. Beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk 2011.

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de beleidsnota heeft de gemeente haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Op de Beleidskaart Archeologie is weergegeven welke regels in de verschillende gebieden in de gemeente van toepassing zijn.

In 2012 heeft de gemeenteraad de Erfgoedverordening Langedijk vastgesteld.

p. Beleidsvisie Wonen langs de Lange Dijk.

Dit handelt over de gewenste en ongewenste ontwikkelingen in het lint van Langedijk.

q. Horecabeleid.

Niet relevant

r. Woonvisie 2005-2015 .

en

s. Regionaal actieprogramma regio Alkmaar.

Op 27 januari 2006 heeft de raad de Woonvisie 2005-2015 vastgelegd. Hierin wordt het beleid voor het bouwen van woningen uiteengezet.

In de regionale actieprogramma's staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan.

Sinds de vaststelling is er veel veranderd. De gegevens van de Regionale Actieprogramma's geven een actueler beeld van de woningmarkt en de nieuwbouwprojecten die in voorbereiding zijn. De nieuwe woonvisie voor de regio Alkmaar is door de 8 betrokken gemeenteraden vastgesteld. De gemeenteraad van Langedijk heeft de woonvisie op 3 juli 2013 vastgesteld.

t. Openluchtrecreatie in Langedijk .
Niet relevant.

u. Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid.
Niet relevant.

Parkeerbeleid

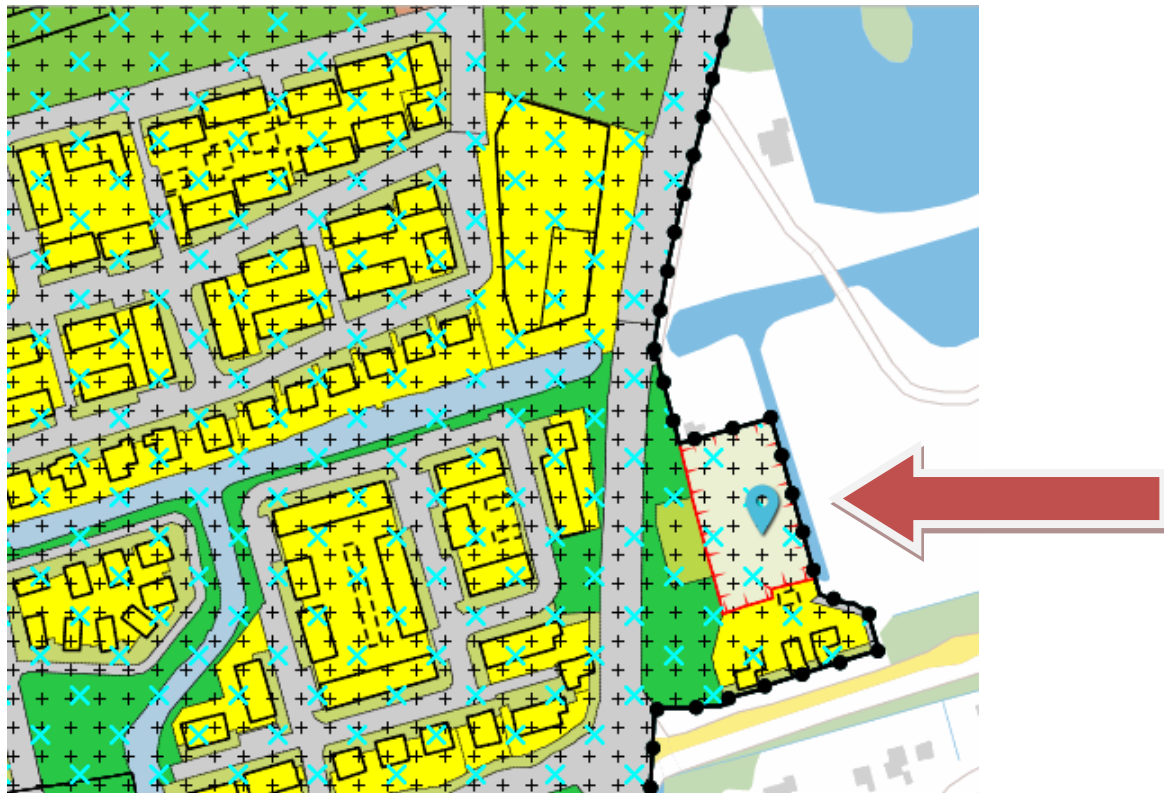
Daarnaast is relevant dat de gemeenteraad in december 2016 de Nota Parkeernormen 2016 - parkeerverplichting bij ruimtelijke ontwikkelingen, heeft vastgesteld. Op basis van deze Nota kan de gemeente eisen stellen bij het verlenen van een omgevingsvergunning aan het aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd.

Ook voor het parkeren van fietsen zijn eisen geformuleerd.

Hoofdstuk 3 Vigerend bestemmingsplan, plangebied en planbeschrijving

3.1. Huidige situatie

Het bestemmingsplan Noord- en Zuid- Scharwoude



Vigerend is het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, vastgesteld op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van Langedijk.

In dit bestemmingsplan heeft de locatie Langebalkweg 18a te 1722 EN Zuid-Scharwoude, kadastraal bekend gemeente Langedijk sectie C nr. 220:

- De enkelbestemming “Agrarisch”,
- De dubbelbestemming “Waarde – archeologie 5”,
- Een gebiedsaanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 4”.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat in het plan wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen.

Ad a. de enkelbestemming “Agrarisch”.

In het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude staat bij artikel 3 van de bestemmingsregels: Agrarisch.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat deze gronden zijn bestemd voor:

- reële en volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven;
- grasland;
- akkerbouw- en tuinbouwgronden;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;

- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water en oeverstroken.

Ad b. de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 5”.

In het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude staat bij artikel 24 van de bestemmingsregels: Waarde - Archeologie 5.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat deze gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd zijn voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. De verplichting in sub a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 10.000 m² en met een diepte van niet meer dan 40 cm.

Ook geeft artikel 24 aan dat het verboden is voor andere werken of werkzaamheden geen bouwwerk zijnde bepaalde activiteiten uit te voeren zonder de geëigende omgevingsvergunning. Ook hiervoor geldt de maatvoering dat de oppervlakte groter moet zijn dan 10.000 meter **en** de diepte niet meer dan 40 centimeter.

Bedoeld wordt werkzaamheden zoals;

- het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm;
- het graven van watergangen;
- het verlagen van het waterpeil.

In artikel 24 zit ook een wijzigingsbevoegdheid.

indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ wordt ontnomen.

Ad c. de gebiedsaanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 4”.

In het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude staan naast de bestemmingsregels ook algemene wijzigingsregels.

Artikel 31 van deze algemene regels is aangeduid als “Algemene wijzigingsregels”. Binnen deze wijzigingsregels zijn er enkele locaties opgenomen waar de bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van het realiseren van een woning. In artikel 31 lid a onder 5 staat:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

LOCATIE: LANGEBAKWEWEG

ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 4” de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen - Vrijstaand’, met dien verstande dat:
het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1;
het parkeren ten behoeve van de woning wordt gerealiseerd op het eigen terrein;
indien een stolp wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 12 m mag bedragen;
voor het overige de bestemmingsregels van de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen – Vrijstaand’ van overeenkomstige toepassing zijn.

(...)

Deze wijzigingsbevoegdheden mogen 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;
- de sociale veiligheid.

In het beeldkwaliteitplan (zie hierna in paragraaf 3.3.) wordt het gebied als volgt omschreven:

Situering

Langebalkweg 18A is een grotendeels rechthoekig perceel van totaal circa 3097 m2, gelegen aan de noordzijde van de Langebalkweg achter een drietal vrijstaande woningen (Langebalkweg 16, 17 en 18). Het perceel wordt ontsloten via een inrit aan de Langebalkweg. Deze inrit is tevens de dienstentree van de Nieuwe Algemene Begraafplaats Zuid-Scharwoude, die is gelegen ten oosten van Langebalkweg 18A.

Perceelgrenzen

De grenzen van het perceel liggen in het midden van de omringende sloten. Het rechthoekige grondstuk tussen de sloten meet circa 80 x 42 meter. Aan de noordzijde grenst de kavel aan een perceel (particulier eigendom) dat in gebruik is als moestuin met een glazen kas . Dit aangrenzende perceel wordt ontsloten (voetpad) vanaf de Oostelijke Randweg.

Aan de Zuidzijde grenst het perceel aan de tuinen van de drie vrijstaande woningen Langebalkweg 16, 17 en 18.

Ten oosten van het perceel ligt de Nieuwe Begraafplaats Zuid-Scharwoude.

Ten westen van het perceel ligt in de groene rand langs de Oostelijke Randweg een aantal kleine volkstuinen die gepacht worden van de gemeente. De groene rand langs de volkstuinen maakt een nogal rommelige indruk en is dichtgegroeid met struiken en brandnetels.

Omringende waterstructuur

Het perceel wordt begrensd door twee sloten.

Aan de oostzijde ligt een ruime sloot (6 m. Breed) die de scheiding vormt met de begraafplaats. Deze sloot is middels een duiker verbonden met de brede sloot langs de noordzijde van de begraafplaats.

Aan de west- en zuidzijde van het perceel ligt een smalle sloot (ca. 3 m. Breed) die aan beide zijden dood loopt. De waterkwaliteit van deze sloot is slecht en de breedte en diepte voldoen niet de eisen van het Waterschap HHNK (minimaal 6 meter breed en 1 m. diep).

Huidig gebruik

Het perceel is momenteel in gebruik als tuin en hobbyboerderij. In de tuin worden groenten gekweekt en dieren gehouden: kippen, geiten en varkens. Aan de zuidzijde staan een kleine glazen kas en een schuur die recentelijk is gebouwd op de plek van de oude schuur. Aan de westzijde staat nog een kleine stal voor dieren.





3.2. De concept – exploitatieovereenkomst.

Voor de ontwikkeling van de locatie conform het bepaalde in het bestemmingsplan, heeft de gemeente een concept exploitatieovereenkomst opgesteld.

De voornaamste kenmerken daarvan zijn:

Dat de eigenaar / exploitant van de gronden Langebalkweg 18a de gronden wil ontwikkelen en dat burgemeester en wethouders van Langedijk zich bereid hebben verklaard mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan mits dit gebeurt in overeenstemming met een door de raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan

Dat de exploitant voor eigen rekening een beeldkwaliteitplan opstelt en de gemeentelijke kosten voor bestemmingsplanwijziging en exploitatie draagt. Dat de exploitant de op de gronden bevindende schuur sloopt. De watergangen en natuurlijke oeverzones moeten opgenomen worden in het beeldkwaliteitsplan en worden gerealiseerd.

De overeenkomst kent vervolgens afspraken over:

Artikel 1: de procedures ingevolge de Wet ruimtelijke ordening.

De exploitant stelt een beeldkwaliteitsplan op dat door de raad moet worden vastgesteld.

De exploitant stelt in overleg met de gemeente een wijzigingsplan op, waarbij de gemeente zich zal inspannen de publiekrechtelijke procedure te voeren die leidt tot vaststelling van het plan.

De exploitant draagt zorg voor alle wettelijk voorgeschreven onderzoeken, zoals: grondmechanisch- en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, de watertoets, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek; waarbij eventuele maatregelen voor rekening van exploitant komen.

Artikel 2: het bouw- en woonrijp maken en verdere planrealisatie

De exploitant zal de stal slopen en het te bebouwen oppervlak van het plangebied bouwrijp maken, waaronder wordt verstaan het zo nodig ophogen van het bouwterrein, de aanleg van de watergang en de natuurvriendelijke oevers, de aanleg van de nodige riolering, als mede de aansluiting op het gemeentelijke riool en de aansluiting van het perceel op de openbare nutsbedrijven.

De exploitant zal waterlopen en -partijen met een diepte van ten minste 1,00 m. en een waterbodem van ten minste 3,00m. en met natuurlijke oevers aanleggen, en die waterlopen, waterpartijen en oevers, na realisatie in stand houden.

Artikel 3: Maten en inrichtingsplan.

Artikel 4: Overdracht van gronden en erfdienstbaarheid.

Artikel 5: Schade en planschade.

Artikel 6: Kosten

En vervolgens de gebruikelijke slotartikelen.

3.3. Het beeldkwaliteitplan.

Het Beeldkwaliteitplan Langebalkweg 18a van 12 juli 2012 is opgesteld door Citythoughts Architects uit Amsterdam in samenwerking met de gemeente Langedijk. Dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Het opstellen van dit plan is bepaald in de exploitatieovereenkomst.

Het beeldkwaliteitplan beschrijft de vorm van gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: een vorm waar de aanpak van ruimtelijke transformatieprocessen wordt gekenmerkt door een kleinschalige en flexibele aanpak, waarbij aangehaakt wordt bij concrete wensen.

De nieuwe visie voor Langebalkweg 18a wordt gezien als passend in de nieuwe Structuurvisie waarin de gemeente een omslag aangeeft van kwantiteit naar kwaliteit en van uitbreiden naar inbreiden, waarmee de versterking van het dorpse en landelijke karakter van de gemeente wordt weergegeven.

Citaat uit het beeldkwaliteitplan:

De ontwikkeling van Langebalkweg 18A is een voorbeeld dat laat zien hoe, op een beperkte schaal, de ruimtelijke doelstellingen die in de Structuurvisie worden beschreven, kunnen worden gerealiseerd.

De doelstelling is behoud door ontwikkeling.

De doelstelling is om de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke waarde van het open groengebied van De Oostrand te behouden en waar mogelijk te versterken. De crux van het plan voor de Langebalkweg 18A is om de ontwikkeling van het perceel te koppelen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het perceel. De gemeente staat de bouw van een woonhuis toe, onder de voorwaarde dat de water- en groenstructuur op en rond het perceel worden verbeterd. Hierdoor ontstaat een win – win situatie: behoud door ontwikkeling. In het beeldkwaliteitplan worden voorwaarden beschreven voor deze ontwikkeling, deze kunnen als aanvullend beleid aan de welstandsnota worden toegevoegd.

In het beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk kader weergegeven in de vorm van concrete ruimtelijke criteria:

Landschap

Versterking van de landschappelijke kwaliteit en de water- en groenstructuur zijn de basis criteria voor de ontwikkeling van het gebied.

Versterking landschappelijke kwaliteit

- Versterking van het landelijk beeld van de plek.
- Leesbaar maken van het onderliggende landschap.

Versterking waterstructuur

- Vergroting van het wateroppervlak.
- Aansluiten van doodlopende sloten op omringende waterstructuur.
- Versterking van het 'eilandkarakter' van het perceel.

Versterking groenstructuur

- Landelijke en groene rand langs Oostelijke Randweg.
- Vergroten van openheid naar Oostelijke Randweg.
- Landelijk begroeide oevers: rietkragen etc.
- Duurzame inrichting: minimaliseren verharding en ecologische oevers.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruikt gemaakt van de huidige ontsluiting vanaf de Langebalkweg. De huidige ontsluiting is uitsluitend geschikt voor een beperkt programma zoals de realisatie van een individueel woonhuis. Parkeren wordt niet toegestaan langs de ontsluitingsweg en dient op eigen perceel opgelost te worden.

Handhaving huidige ontsluiting:

- Uitsluitend geschikt voor beperkt programma, zoals een woonhuis.
- Perceel wordt niet openbaar toegankelijk.

Parkeren:

- Geen parkeren langs de openbare ontsluitingsweg.
- Parkeren op eigen perceel oplossen.

Bebouwing

Op het perceel Langebalkweg 18A kan een beperkt bouwprogramma gerealiseerd worden, indien de bebouwing zorgvuldig in de omgeving ingepast wordt, een landelijke uitstraling krijgt en duurzaam gebouwd wordt.

Inpassing in landschap

- Nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.
- Nieuwe bebouwing terug liggend situeren t.o.v. Oostelijke Randweg.

Landelijke architectuur

- 'Boerenerf' typologie: boerderij- en schuurwoningen.
- Lage goothoogte: 3.50 meter (1 laag plus kap).
- Landelijke materialen en kleuren.

Duurzaam bouwen

- Zongericht bouwen: oost - west nokrichting (hoofdvolume).
- Hemelwater afvoeren op omringende sloten.
- Toepassing duurzame bouwmaterialen.

Programma

Op basis van de hierboven beschreven ruimtelijke criteria kunnen in principe verschillende programma's gerealiseerd worden. Zowel een woning als een recreatieve of maatschappelijke voorziening behoren tot de mogelijkheden.

Individueel woonhuis met ruime privé tuin:

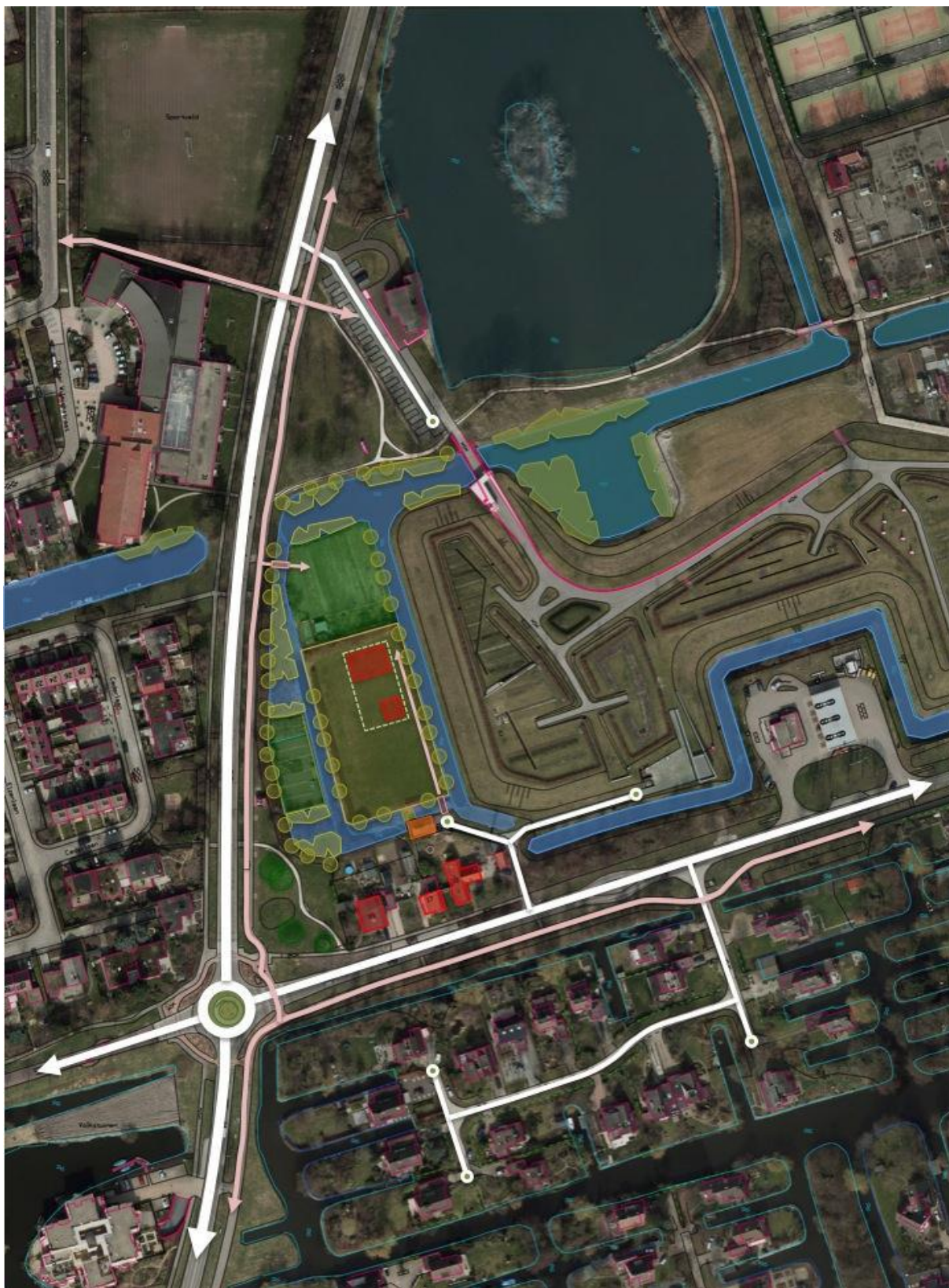
- Hiervoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig of een uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

Recreatieve of maatschappelijke voorziening:

- Mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan

In het inrichtingsplan (hoofdstuk 2 van het beeldkwaliteitplan) worden verbeteringsvoorstellen gedaan ten aanzien van de omgevingswaarde en de waterstructuur, er worden voorstellen gedaan voor het opknappen van de groenstructuur en er worden suggesties gedaan voor de inrichting van het perceel. Met referentiebeelden worden de suggesties en voorstellen gevisualiseerd.

In hoofdstuk 3 worden bouwvoorstellen en bebouwingsvarianten weergegeven. Ook worden welstandscriteria geformuleerd.



Voorbeelduitwerking.

Bron: beeldkwaliteitplan, bladzijde 8.

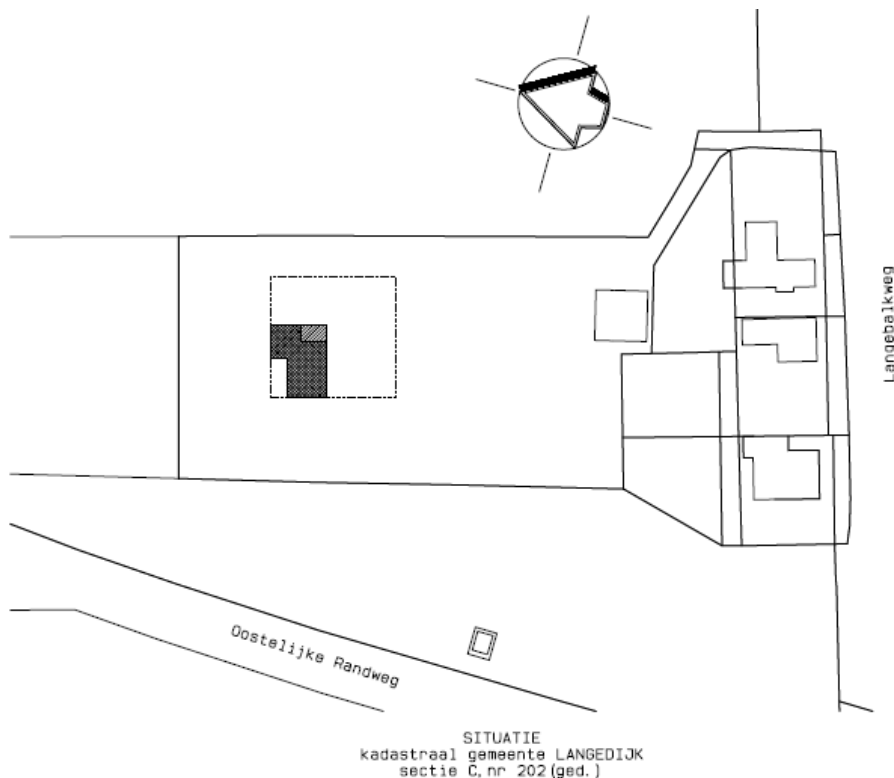
3.4. De toekomstige situatie.

De wens is om een ontwikkeling te realiseren conform het gestelde in de exploitatieovereenkomst, en passend binnen de ideeën uit het beeldkwaliteitplan. Het realiseren van een vrijstaande woning, geheel conform de bepalingen van het moederplan, het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude.

Voor deze woning gelden de regels als weergegeven in Wonen Vrijstaan en Tuin van het moederplan. Qua juridische vorm is aansluiting gezocht bij dit moederplan. De regels zijn één op één overgenomen in dit wijzigingsplan.

Deze bestemmingen worden in Hoofdstuk 6 beschreven

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de activiteit bouwen.



Situatieschets.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

4.1. Inleiding.

In dit hoofdstuk volgen wij de indeling van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, aangevuld met de regels van de gemeente Langedijk uit 2009 waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

Waar een nader onderzoek gewenst is en uitgevoerd is zijn de uitkomsten hiervan vermeld en is het onderzoek opgenomen in het bijbehorende Bijlagenboek.

Het moederplan is een zogenoemd beheerplan. De betekent dat er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn voorzien. De mogelijke (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen wordt dan ook niet verwacht.

Dit geldt onverkort ook voor dit wijzigingsplan

4.2. Het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan behandelt in hoofdstuk 4 de volgende aspecten:

1. Water,
2. Cultuurhistorie en Archeologie,
3. Ecologie,
4. Geluidhinder,
5. Luchtkwaliteit,
6. Externe veiligheid,
7. Bodem,
8. Bedrijven en (milieu)hinder.

In dit wijzigingsplan wordt dezelfde volgorde gehanteerd.

In paragraaf 4.3 zijn een drietal onderdelen hieraan toegevoegd:

9. overige omgevingsaspecten,
10. verkeer en parkeren,
11. civiele aspecten.

4.2.1. Water

Het bestemmingsplan beschrijft in hoofdstuk 4.1 de waterhuishouding. In dit hoofdstuk worden het Nationaal Waterplan en de Waterwet van 2009 aangestipt. In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van ontwikkelingen voor de waterhuishouding moeten worden overwogen.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij ruimtelijke plannen de waterhuishouding in beeld moet worden gebracht. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd.

De waterbeheerder is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In het moederplan staat dat een aantal voorziene ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding. Bij deze wijzigingsplannen moet het HHNK worden betrokken.

Verschillende vergunningenstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningenstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.

Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk.

Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap.

Deze paragraaf moet worden gezien als de verplichte waterparagraaf als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening.

Het realiseren van de woning Langebalkweg 18a en het uitvoeren van de werken en werkzaamheden zoals is beschreven in de concept exploitatieovereenkomst en het beeldkwaliteitplan (zie Hoofdstuk 3) is een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een watertoets verplicht is.

Deze watertoets is digitaal uitgevoerd en daarmee is voldaan aan de informatieplicht.

Het Hoogheemraadschap heeft op 16 mei 2017 gereageerd. De korte procedure kan worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Deze maatregelen zijn opgenomen in een wateradvies:

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Smakman* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden

(https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling / bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. 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. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

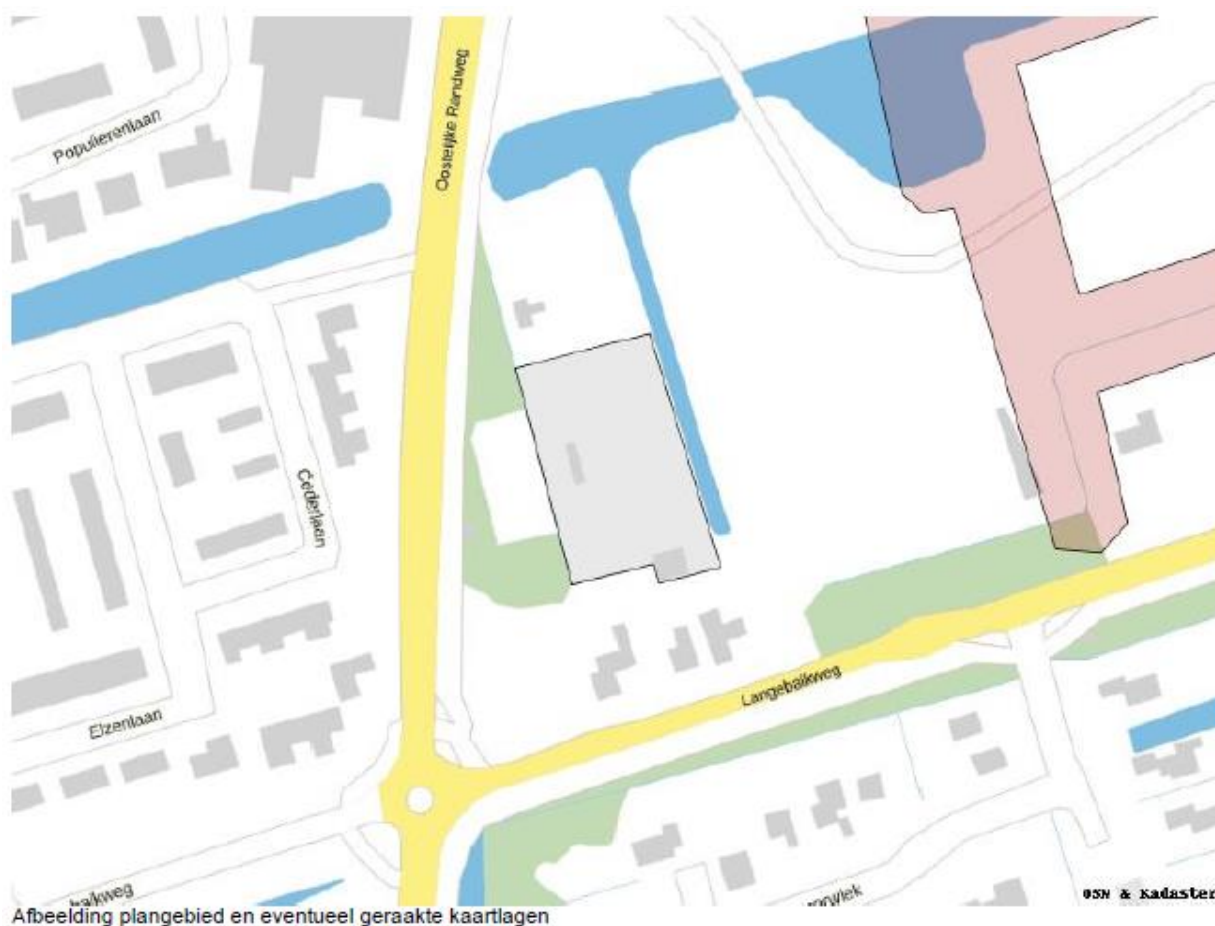
U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI).

Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen. Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.



De WaterToets 2014

De watertoets is opgenomen in het bijlagenboek.

4.2.2. Cultuurhistorie en archeologie.

Het bestemmingsplan noemt het wettelijke kader. O.a. de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van 1 september 2007 en het Verdrag van Malta.

Deze zijn gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem.

Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden.

Het bestemmingsplan beschrijft de wijziging van de Monumentwet 1988 (Mw 1988).

Op grond van deze wet moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Langedijk de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de beleidsnota heeft de gemeente haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Op de Beleidskaart Archeologie is weergegeven welke regels in de verschillende gebieden in de gemeente van toepassing zijn.

Het bestemmingsplan geeft vervolgens aan:

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moeten de gevolgen voor cultuurhistorische waarden overwogen worden.

De archeologisch waardevolle gebieden zoals opgenomen in de beleidsnota zijn doorvertaald naar de regels en de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan. Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, in drie varianten. In de regels zijn de voorwaarden neergelegd, waaronder mag worden gebouwd in de archeologische waardevolle gebieden.

Voor de locatie van dit wijzigingsplan, Langebalkweg 18a, geldt dat de Beleidskaart aangeeft dat bij een planomvang groter dan 10.000 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter er een archeologisch onderzoek moet worden gedaan.

De planomvang is kleiner dan 10.000 m², onderzoek is niet noodzakelijk

Zie voor wat betreft de archeologische dubbelbestemming Hoofdstuk 3.1. van dit wijzigingsplan.

4.2.3. Ecologie.

Het bestemmingsplan noemt het oude wettelijke kader, o.a. de Flora en faunawet (Ffw) van 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw).

Sinds 1 januari is er een nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb)..

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet zijn per 1 januari 2017 opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. Naast een wijziging van het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies betekent dit ook een meer rechtstreekse doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast worden uitgebreidere lijsten met beschermde soorten gehanteerd. Meer dan in de Flora- en faunawet moet in de nieuwe wet Inzicht worden gegeven in het voor komen en de verspreiding van beschermde soorten op populatieniveau, zodat de effecten van voorgenomen ontwikkelingen en activiteiten kunnen worden getoetst aan de (gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten. Afhankelijk van het beschermingsniveau van de soort moet de gunstige staat van instandhouding (GSVI) worden getoetst op lokaal, regionaal of landelijk niveau.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wnb);
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen (artikel 3.5 Wnb);
- overige soorten (artikel 3.10 Wnb).

Voor alle soorten, dus ook voor de niet beschermde soorten, geldt de zorgplicht.

De provincies kunnen ten aanzien van verboden handelingen ontheffing verlenen en bij verordening vrijstellingen geven. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen

verlenen zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming en vloeien voort uit de Europese richtlijnen (evenals de verboden handelingen).

De verbodsbepalingen die gelden voor de overige soorten hebben betrekking op de soorten opgenomen in de Bijlage van de Wet natuurbescherming, behorende bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming, onder Onderdeel A en Onderdeel B.

Het bestemmingsplan geeft aan dat de ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien op basis van wijzigingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt.

In deze wijzigingsplannen moeten de gevolgen voor ecologische waarden overwogen worden.

Het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat geen schade aan soorten mag worden toegedaan, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan (het nee, tenzij principe). Centraal staat hierbij dat de zorgplicht, dat inhoudt dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

Op 22 mei 2017 is door Groot Eco Advies een toetsing gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is veldonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn:

Beschermde soorten

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het perceel geen potenties heeft voor beschermde soorten. Er komen geen beschermde soorten op het te bebouwen perceel voor. De ruimtelijke ingreep heeft derhalve geen negatieve effecten. Er is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming is niet aan de orde.

Dit onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.



Groot Eco Advies 2017-024

4.2.4. Geluidhinder.

Het bestemmingsplan noemt de Wet geluidhinder (Wgh) van 1980, laatst gewijzigd op 1 januari 2007.

In het bestemmingsplan staat:

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

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

Op de wegen in en in de directe omgeving van het plangebied is een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan. Dit met uitzondering van:

- de N504 waarop ter plaatse van het plangebied een snelheid van ten hoogste 70 km per uur is toegestaan;*
- de Oostelijke Randweg waarop een snelheid van ten hoogste 50 km per uur is toegestaan;*
- de Westelijke Randweg waarop ook een snelheid van ten hoogste 50 km per uur is toegestaan.*

Op grond van artikel 74 van de Wgh is bij deze drie wegen een geluidszone van 200 m aanwezig. Het plangebied ligt voor een deel binnen deze geluidszones.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï wordt dan ook niet verwacht.

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moet mogelijke geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï overwogen worden.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

De locatie Langebalkweg 18a is gelegen binnen de zone van de Oostelijke randweg en binnen de zone van de Langebalkweg. Dit geeft een cumulatie. Daarom is geluidonderzoek noodzakelijk.

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) de wettelijke grenswaarden in acht genomen moeten worden. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Deze bedraagt in principe 48 dB.

De Wet geluidhinder kent een systeem van twee grenswaarden. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan worden overschreden en er kan een hoger geluidsniveau worden toegestaan, de zogenaamde hogere waarde. Hieraan is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties bedraagt het maximum 63 dB en in buitenstedelijke situaties bedraagt het maximum 53 dB.

Op de berekende waarden van het wegverkeerslawaaï mag voor toetsing een correctie worden toegepast conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Deze aftrek is afhankelijk van de maximaal toegestane snelheid. Vanaf 70 km/uur bedraagt deze correctie veelal 2 dB. Beneden de 70 km/uur bedraagt deze correctie

5 dB. De correctie houdt verband met de verwachting dat voertuigmotoren in de toekomst stiller zullen worden.

De werkingssfeer van de Wet geluidhinder is niet van toepassing voor 30 km/uur wegen. Deze hebben van rechtswege geen geluidszone en hierbij is wettelijke toetsing aan de normering dan ook niet aan de orde. Uit jurisprudentie is echter gebleken dat onderzoek naar 30 km/uur wegen ondanks het ontbreken van normering toch van belang kan zijn, In ieder geval moet hier aandacht aan worden besteed in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door S & W Consultancy.

Een samenvatting van dit onderzoek:

In opdracht van Commandeur Bouwontwikkeling is door S&W Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwbouw van een woning gelegen aan de Langebalkweg 18a te Zuid-Scharwoude, gemeente Langedijk.

Het bouwplan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan, er wordt getoetst aan de Wet geluidhinder ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan. In dit rapport is beoordeeld of de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft, of dat er een hogere waarde aangevraagd moet worden.

Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszones van de wegen:

- Langebalkweg;
- Oostelijke Randweg.

De geluidsbelasting ten gevolge van voornoemde wegen is in dit rapport berekend, middels de Standaardrekenmethode 2 voor wegverkeerslawaaï.

Voor de Langebalkweg geldt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de Oostelijke Randweg geldt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

De gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder is nergens hoger dan 53 dB.

Derhalve wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

De conclusie, zoals samengevat in het rapport, is dat de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden en dat er een binnenniveau is gewaarborgd van 33 dB.

Er is sprake van een akoestisch goed woon – en leefklimaat.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

4.2.5. Luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan noemt de Wet milieubeheer (Wm) die door Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving is verwerkt.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die in dit programma passen, behoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Het NSL is op 6 december 2016 voor een tweede maal verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (in naar verwachting 2019).

Ook voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet meer noodzakelijk, omdat het NSL voldoende verbetermaatregelen bevat om effecten van deze projecten te compenseren. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM.

Woningbouwlocaties die netto niet meer dan 500 woningen omvatten (bij één ontsluitingsweg), vallen binnen de criteria met betrekking tot NIBM.

Voor het onderhavige wijzigingsplan Langebalkweg 18a, wordt deze grenswaarde niet gehaald.

Het project valt onder de regeling NIBM. In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

4.2.6. Externe veiligheid.

Het bestemmingsplan zegt:

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

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

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

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

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

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens 10⁻⁴, 10⁻⁶ en 10⁻⁸ aanvaardbaar geacht. Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld. Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In figuur 7 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

Deze kaart is ook in dit wijzigingsplan opgenomen. Aangepijld is het benzinestation.



Fragment vanderisicokaart (Bron: Provincie Noord-Holland)

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risico's bekend zijn. Ook blijkt dat er in de omgeving van het plangebied verschillende risico's bekend zijn:

(...)

- Benzineservicestation Total Nederland N.V. op het perceel aan de Lange Balkweg 30 in Zuid-Scharwoude. De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie. De doorzet van het bedrijf is op grond van de verleende milieuvergunning 1000 m³ LPG per jaar. Bij deze onderdelen is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van achtereenvolgens 35 m, 25 m en 15 m. Bij het bedrijf is een risicozone voor het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) van 150 m aanwezig. Het plangebied ligt buiten de bij het bedrijf aanwezige risicozones.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risico's bekend waardoor in het plangebied sprake is van een overschrijding van de grenswaarde (10-6) voor het plaatsgebonden risico of de oriënterende waarde voor het groepsrisico. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen belemmerd

Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in de Staatscourant gepubliceerd. Deze circulaire ziet toe op regelgeving rondom LPG-tankstations en bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation. In deze circulaire wordt o.a. aangegeven dat de risico afstanden deels

verkleind worden. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van hittewerende bekleding. Ook is er extra aandacht voor zeer kwetsbare objecten.

Wat geldt voor het bestemmingsplan: “het plangebied ligt buiten de bij het bedrijf aanwezige risicozone”, geldt evenzeer voor dit wijzigingsplan. Er zijn geen beperkingen en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.7. Bodem.

Het bestemmingsplan zegt:

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Op 6 juli 2010 is door de gemeenteraad de Bouwverordening 2010 vastgesteld. Hierin is een dergelijke regel opgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Onder andere de provincie Noord-Holland heeft het zogenoemde ‘Bodemloket’ ontwikkeld. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 8 is het voor het plangebied betreffende fragment van de kaart van het Bodemloket opgenomen.

(...)

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem wordt in de bestaande situatie voldoende geacht. Een onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit wordt dan ook niet verwacht.

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moet de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem overwogen worden.

Daarom is op 15 februari 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door WNMR Rinsumageest BV.

De conclusie uit dit onderzoek met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dat er geen verhoogde concentraties zijn gemeten. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgestelde bestemmingswijziging.

Voor wat betreft het grondwater is de conclusie dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. Echter niet in die mate dat er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

4.2.8. Bedrijven en milieusanering.

Het bestemmingsplan geeft de wettelijke regeling aan:

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

Het bestemmingsplan noemt de Zuurkoolfabriek in Zuid-Scharwoude en wijst er op dat bij wijzigingsplannen de mogelijke(milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen overwogen moet worden.

Deze Zuurkoolfabriek is op voldoende afstand van de te realiseren woning gelegen, hemelsbreed haast een kilometer, en voor het overige zijn er geen bedrijven of andere milieubelastende bedrijvigheid in de directe omgeving van Langebalkweg 18a.

Wat de nabij gelegen begraafplaats betreft, kent de wet op de Lijkbezorging geen specifieke afstandsnormen tot woningen meer.

Bij uitbreiding van begraafplaatsen wordt in de regel een afstand van 20 meter tot woningen wenselijk geacht, terwijl in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt gesproken van een richtafstand van 0 tot 10 meter.

In de woonbestemming Langebalkweg 18 is het bedrijf Pelletkachelwarmte.nl gevestigd. Dit bedrijf heeft een informatiefunctie, een showroom en een verkoopruimte voor pelletkachels, houtkachels en zelfs kleine windmolens. Het bedrijf heeft een web shop en is ook op internetverkoop gericht.

Dergelijke bedrijven hebben een richtafstand van 10 meter, uitgaande van de typologie 'rustige woonwijk'.

In ieder geval zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van deze woning.

4.3. Overige omgevingsfactoren.

Naast het bestemmingsplan Noord- en Zuid- Scharwoude zijn er voor ruimtelijke projecten regels opgesteld door de gemeente Langedijk, regels waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Voor dit wijzigingsplan is het volgende van belang.

4.3.1. Verkeer en parkeren.

De toevoeging van een extra woning zal geen invloed hebben op het te verwachten autoverkeer. Door opname van de woonbestemming in het moederplan was immers al voorzien dat er een wijzigingsplan mogelijk was voor het realiseren van een woning, met daarbij alle relevante verkeersbewegingen.

De toegankelijkheid en doorgankelijkheid veranderen niet, ook niet voor het langzaam verkeer.

In de regels van Langedijk staat:

Met betrekking tot het parkeren is van belang dat ten aanzien van de onderscheiden functies genoegzaam aandacht besteed moet worden aan parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte volgens de meest recente kengetallen van het CROW moet worden aangetoond en aangegeven moet worden op welke wijze in het project rekening is gehouden met die parkeerbehoefte (parkeernormen).

Langedijk is een gemeente die sterk gericht is op autoverkeer. Voor de parkeernorm worden doorgaans de hoogste waarden aangehouden.

De hoogste parkeernorm is 1,9 parkeerplaats voor een vrijstaande woning. Een parkeerplaats vergt een ruimte van 6 x 2,5 meter.

De woning wordt ontsloten door een bestaande inrit vanaf de Langebalkweg.

Er kunnen gemakkelijk meerdere auto's op het terrein worden geparkeerd terwijl er bovendien in de bouw van een garage wordt voorzien.

De conclusie is dat het parkeren op eigen erf kan plaatsvinden en dat er geen onevenredige toename is van het autoverkeer.

4.3.2. Civiele werken

Afval- en regenwater wordt afgevoerd op een wijze als passend in het gebied en in overeenstemming met de richtlijnen van de gemeente en het Hoogheemraadschap. Binnen het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Over de wijze van de aansluiting op het gemeentelijk riool en/of watergang, zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning overleg worden gevoerd met de gemeente Langedijk.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een plattegrond met daarop de riolering worden gevoegd. Zowel de regenwaterafvoeren(RWA) als de vuilwaterafvoeren (VWA) worden op de tekening aangegeven. Het water wordt gescheiden afgevoerd. Verder voorkomende civiele werken op het gebied van bekabeling, verlichting, afwatering, etc., zal in overleg met de gemeente worden gerealiseerd.

4.3.3. Duurzaamheid

Het project Langebalkweg 18a wordt aardgasloos uitgevoerd.

Er zal een (lucht) warmtepomp - verwarmingsinstallatie worden toegepast, waarvoor geen aardgas nodig is. Tevens zal de woning energieneutraal worden uitgevoerd, onder andere door het plaatsen van extra zonnepanelen / PV panelen op het dak. Hierdoor wordt de woning geheel zelfvoorzienend. Dit is vertaald in de opgestelde EPC berekening.

De verkavelingsrichting is zongericht. De locatie is te kenmerken als duurzaam ruimtegebruik. Het gaat hier om de realisatie van een gezonde en duurzame woning.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.

5.1. Inleiding.

Het wijzigingsplan past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals is weergegeven in het bestemmingsplan Noord- en Zuid- Scharwoude, in het Beeldkwaliteitplan en in de concept – exploitatieovereenkomst. Er zijn geen strijdigheden met het beleid van andere overheden. Ook worden er geen planologische belangen geschaad. Er zijn geen belangen van derden in het geding. Voor de toekomstige eigenaren van het perceel is een woonfunctie economisch haalbaar.

Het wijzigingsplan mag daarom uitvoerbaar worden geacht. Met dit wijzigingsplan wordt binnen het gemeentelijk beleid voorzien in een bestemmingsregeling.

5.2. Financiële haalbaarheid.

De realisatie van het plan: de bouw van een vrijstaande woning is haalbaar. Er zijn geen aspecten die de financiële haalbaarheid in gevaar zouden kunnen brengen, zoals:

- bodemverontreiniging met daarmee samenhangende saneringsoperaties;
- te verwachten reële planschadeclaims;
- door externen -verplicht- te verrichten onderzoeken;
- kosten in stand houden dan wel waarborgen archeologische monumenten;
- kosten verwervingen, c.q. verplaatsingen.

In de opgestelde exploitatieovereenkomst is bepaald dat de kosten van het bouw en woonrijp maken alsmede de kosten voor het realiseren van waterstaatkundige werken, alsmede de planontwikkelingskosten voor rekening van initiatiefnemer zijn.

Omdat de kosten voor rekening komen van initiatiefnemer, zijn er derhalve voor de gemeente geen kosten aan dit wijzigingsplan verbonden.. Dit betekent dat het voor de gemeente economische uitvoerbaar is.

5.3. Maatschappelijke haalbaarheid.

Resultaten van overleg met andere instanties dienen verwerkt te worden in dit plan.

De procedures en reacties zullen hier worden weergegeven.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving.

6.1. Inleiding.

De regels van dit wijzigingsplan Langebalkweg 18a zijn qua vormgeving gebaseerd op de RO Standaarden 2012, zoals verwoord in:
het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012),
de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012),
de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012).

Het wijzigingsplan heeft de vorm van een gedetailleerd plan. Dat betekent dat nadat het bevoegde gezag het wijzigingsplan heeft vastgesteld, het college van burgemeester en wethouders bevoegd is omgevingsvergunningen voor het bouwen te verlenen.

6.2. Regels.

De regels zijn onderverdeeld in drie delen. Dit zijn:

1. Inleidende regels;
2. Algemene regels;
3. Overgangs- en slotregels.

Deel 1 Inleidende regels, waarin onder meer de begripsbepalingen zijn opgenomen, en de relatie met het moederplan wordt weergegeven.

Deel 2 Algemene regels, zoals de wettelijk verplichte antidubbeltelregel.

Deel 3 Overgangs- en slotregels van het wijzigingsplan.

De overige bepalingen bevatten overgangsrecht en een slotbepaling, zijnde de titel van de regels van het plan Langebalkweg 18a te Zuid-Scharwoude.

6.3. Verbeelding.

Het bestemmingsplan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML- bestand met bijbehorende regels en bijlagen.

Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge plan een verbeelding.

Aangezien het primaat ligt bij het digitale plan, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de verbeelding.

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

De imro-codering is: NL.IMRO.0416.BPNSZS2013herz001-va01.

Hoofdstuk 7 Procedure wijzigingsplan Langebalkweg 18a.

Een wijzigingsplan is omschreven in lid 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening.

Voor de procedure geldt dat die moet worden doorlopen volgens de eisen die de Wet ruimtelijke ordening daaraan stelt. Deze procedure is geregeld in artikel 3.9a van de Wro juncto afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt in conceptvorm formeel aangeboden aan de gemeente en is doorgenomen door de betrokken ambtenaren.

Eventuele opmerkingen worden verwerkt.

De gemeente heeft formeel een NL IMRO codering afgegeven en het ontwerp is gewijzigd in een definitief ontwerp wijzigingsplan.

Dit plan wordt opnieuw aangeboden aan de gemeente.

het college van burgemeester en wethouders hebben op 23 januari 2018 besloten het wijzigingsplan in procedure te nemen.

Afhankelijk van de gebruikelijke gemeentelijke procedures en werkwijze, volgt ter inzage legging.

De gemeente legt het ontwerp van het te nemen besluit met alle relevante stukken ter inzage en publiceert het plan, ook op elektronische wijze.

Conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure kunnen er zienswijzen worden ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk neemt een besluit over van de vaststelling en publiceert dit vastgestelde plan.

Na afloop van de beroepsprocedure is het wijzigingsplan onherroepelijk.

De hiervoor omschreven procedure is doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het college van Langedijk heeft op 24 april 2018 besloten:

1. het wijzigingsplan “Langebalkweg 18a “ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2013herz001-va01;
2. het vastgestelde wijzigingsplan ter inzage leggen in het kader van de beroepsprocedure;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de raad te informeren.

De verdere procedure is dat na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders van Langedijk het wijzigingsplan wederom zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad en voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Hoofdstuk 8 Regels en vaststelling.

Regels:

Deel 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Relatie met het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude

Deel 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbelregel

Deel 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

Artikel 5 Slotregel

Deel 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan "Langebalkweg 18a" met identificatienummer NL.IMRO.0416.BPNSZS2013herz001-va01 van de gemeente Langedijk;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS-va01 met de bijbehorende regels en de bijlagen;

Artikel 2 Relatie met het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude

De regels van het bestemmingsplan "Noord- en Zuid- Scharwoude" blijven onverminderd van kracht en zijn derhalve van toepassing op de in dit wijzigingsplan opgenomen bestemmingen:

‘Tuin’ en ‘Wonen - Vrijstaand’,

met dien verstande dat:

het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1;

het parkeren ten behoeve van de woning wordt gerealiseerd op het eigen terrein;

indien een stulp wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 12 m mag bedragen;

en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’.

Deel 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

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

Deel 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Bouwen

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

4.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een

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

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het wijzigingsplan Langebalkweg 18a"

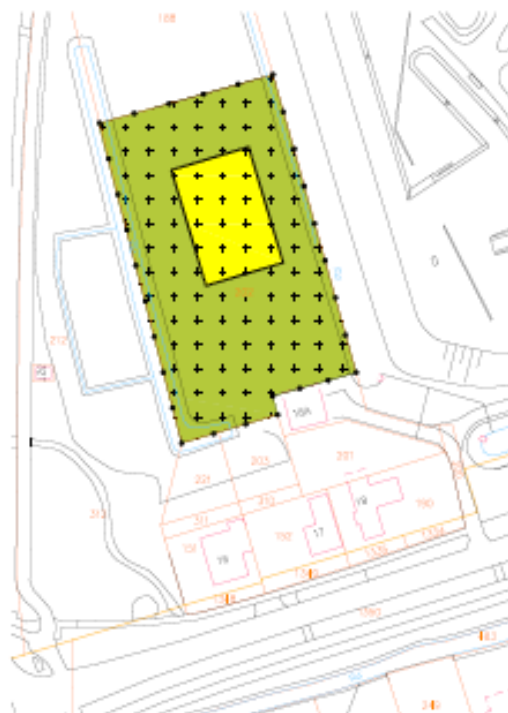
Dit plan kan worden aangehaald als: "Wijzigingsplan Langebalkweg 18a".

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Langedijk van 24 april 2018.

De secretaris,

De burgemeester

Hoofdstuk 9 Verbeelding.



Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen



Vaanen - Vrijstaand



Tuin

Dubbelbestemmingen



Woeder - Archeologie 5



S D AM + P	PROJECT :	SCHAKEL 2000
	WIJZIGINGSPLAN LANGEBAKWEI 18a ZUID-SCHARWOUDE	DEW. 17-11-2017
	ONDERDEEL: VERBEELDING	WERKNO :
	ONDERDEEL: VERBEELDING	ZS- 01-05-17
ADVIES + ONTWERP BUREAU VOOR URBAN DESIGN & ARCHITECTURE		FORMAAT: A3
DORPSTRAAT 12-B 6871 AL RENKUM TEL. : 0651595293		

B i j l a g e n b o e k

1. Watertoets d.d. 16 mei 2017
2. Onderzoek Wet natuurbescherming d.d.23 mei 2017
3. Akoestisch onderzoek d.d. 15 januari 2018
4. Bodemonderzoek d.d. 15 februari 2017
5. Verbeelding d.d. 22 juni 2017