

Perceel achter Voorburggracht 83, Zuid-Scharwoude

Wijzigingsplan



Gemeente	Langedijk
projectnummer	18_146
versie	Vastgesteld
datum	4 september 2018

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	Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	9
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	9
3.4	Regionaal beleid	10
3.4.1	Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	10
3.4.2	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	10
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	11
3.5.4	Nota Parkeernormen 2016	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	13
4.2	Bodemkwaliteit	13
4.3	Water	14
4.4	Flora- en fauna	14
4.5	Bedrijven en Milieuzonering	15
4.6	Geluid	15
4.7	Luchtkwaliteit	16
4.8	Externe veiligheid	16
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
4.10	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	18
5	Juridische planbeschrijving	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Verbeelding	19
5.3	Planregels	19
6	Financiële uitvoerbaarheid	21
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	22
7.2	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	22
7.3	Procedure	23

1 Inleiding

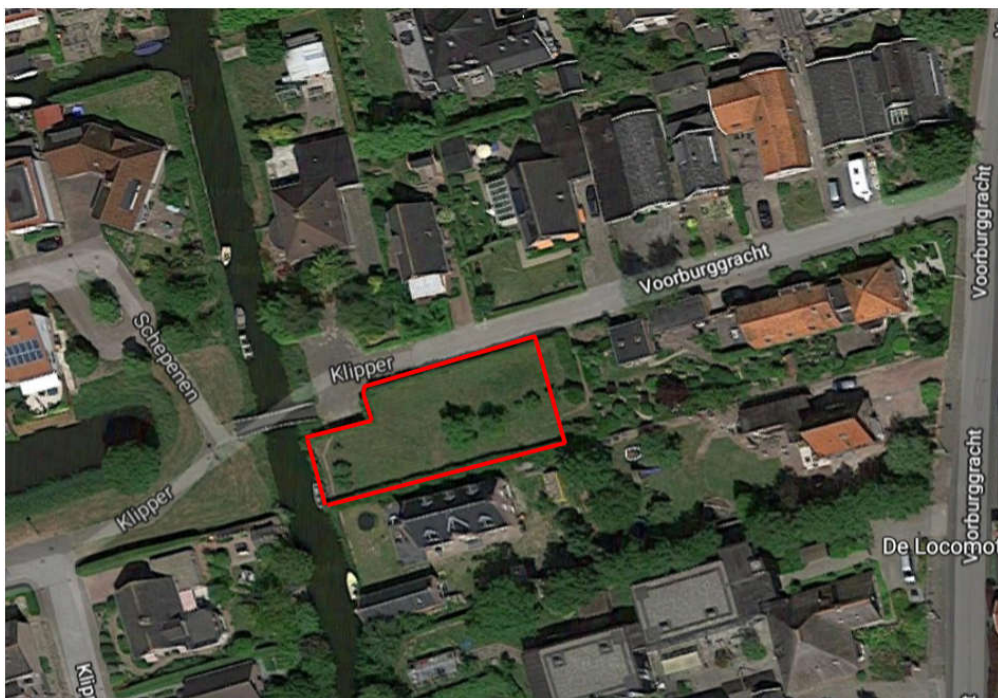
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om een woning te realiseren op het perceel achter Voorburggracht 83 te Zuid-Scharwoude. In het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' heeft het perceel de bestemming 'Gemengd' zonder bouwvlak. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij bij de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen – Vrijstaand' en 'Tuin' ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan het woningbouwplan planologisch worden mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid die in het plan voor het onderhavige perceel is opgenomen, zijn 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 uit maken van het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid Scharwoude' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

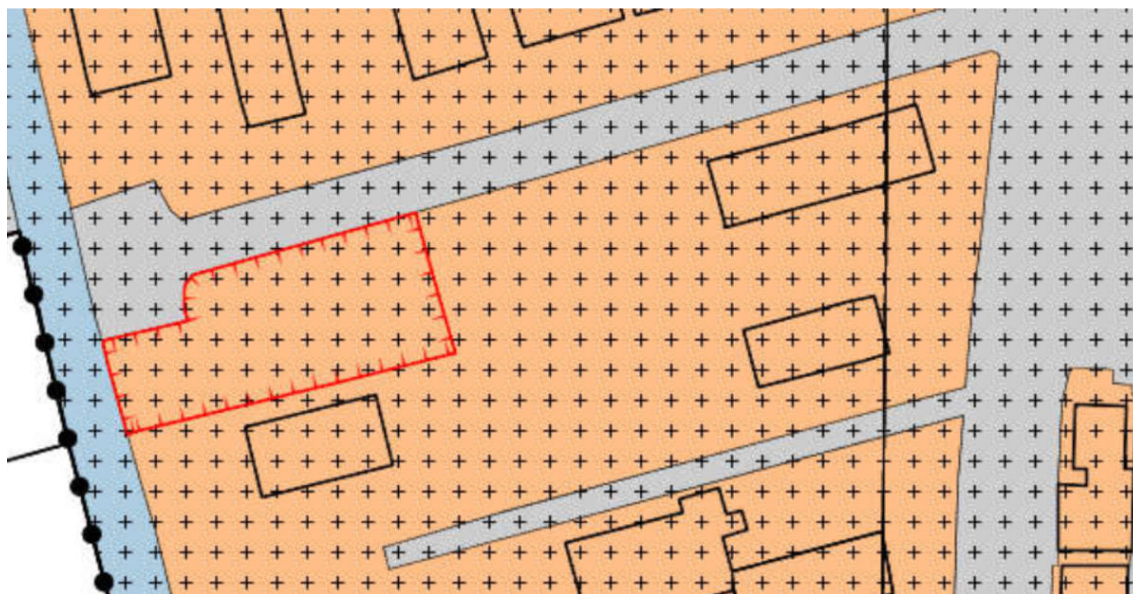
De locatie is gelegen binnen de dorpskern van Zuid-Scharwoude, achter het lint van de Voorburggracht. Het perceel ligt aan een dwarsstraat van de Voorburggracht, welke voor gemotoriseerd doodloopt. Aan de westzijde grenst het perceel aan een waterloop. Via een fiets- en voetgangersbrug kan de nieuwbouwwijk Mayersloot West worden bereikt. Ten zuiden van het perceel is recent een woning gebouwd.



Abbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging van plangebied (bron: Google Maps)

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 'Gemengd' opgenomen. Naast wonen zijn binnen deze bestemming ook maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



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 3' de bestemming 'Gemengd' kunnen wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin' onder voorwaarde dat:

- het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1;
- het parkeren ten behoeve van de woning 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.

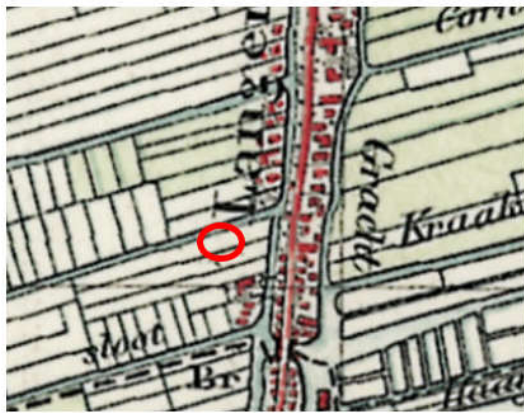
1.4 Leeswijzer

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.

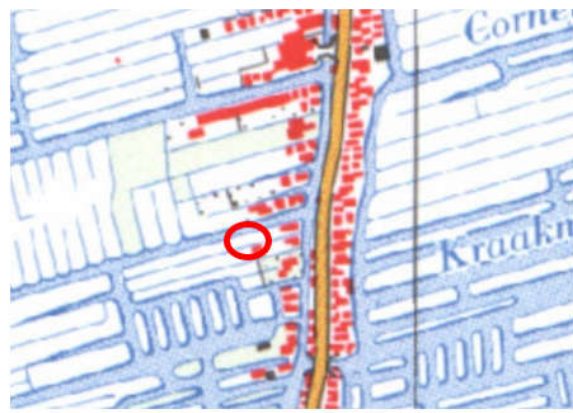
2 Het project

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 is het gebied steeds meer veranderd van moeras naar een vruchtbaar eilandenrijk. Het opgegraven slib werd gebruikt om stukjes land op te hogen. De ruilverkaveling betekende een belangrijke verandering. De meeste sloten werden gedempt, de Voorburggracht veranderde in een belangrijke verkeersader.



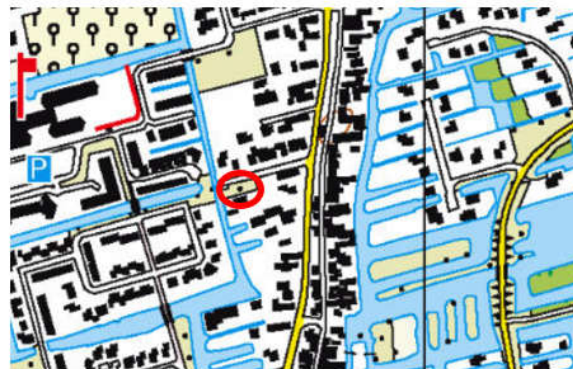
Ca. 1900



Ca. 1970



Ca. 1980



Ca. 2011

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. Tevens geeft het aan dat het plangebied zelf in de loop der tijd altijd onbebouwd is geweest.



Afbeelding 2.2: Foto bestaande situatie

In de huidige situatie is het perceel in eigendom en gebruik bij de woning aan de Voorburggracht 83. Het perceel bestaat uit gras met bomen en is met een haag en deels met lage bomen omzoomd. Het wordt als tuin gebruikt bij de woning.

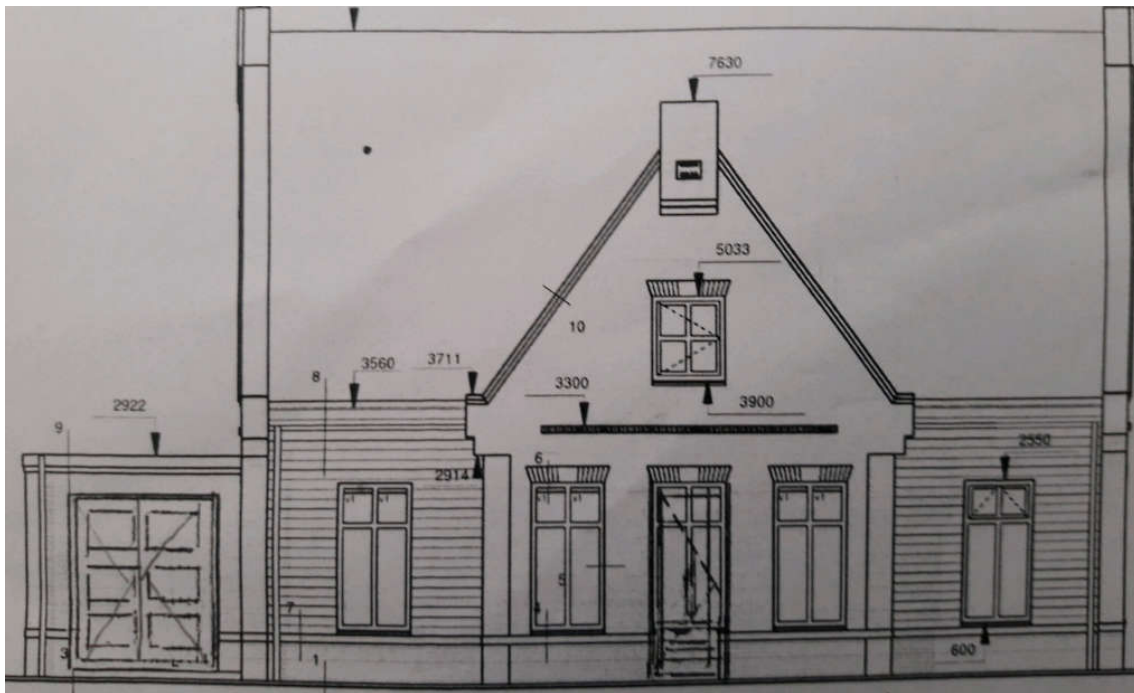
2.2 Toekomstige situatie

In het kader van het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor inbreiding. Omdat het bestemmingsplan een beheerplan betreft en in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn voor de locaties waar inbreiding gewenst is wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De ruimtelijke afweging voor het toestaan van een vrijstaande woning op het perceel achter Voorburggracht 83 heeft dus destijds al plaatsgevonden. De centrale ligging van het perceel in het dorp, temidden van woonbebouwing, met een ruim oppervlak van circa 555 m² en een ontsluitingsmogelijkheid via de aangrenzende dwarsstraat, maken dat een woning hier passend is.

Het voornemen is om centraal op het perceel een vrijstaande woning met een traditionele uitstraling te bouwen. De woning wordt net als de woning aan de zuidzijde, in de lengte van de kavel gesitueerd met een langskap. De oriëntatie van de voorgevel is richting de straat, conform de woningen aan de overzijde van de straat. Het voornemen is om aan de oostzijde een aanbouw te realiseren ten behoeve van een kapsalon aan huis. De woning wordt over de gehele footprint onderkelderd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3,5 respectievelijk 8,5 meter. Dit is in overeenstemming met de regels voor vrijstaande woningen in de omgeving. De woning wordt via particulier opdrachtgeverschap door middel van zelfrealisatie gebouwd en wordt energieneutraal, waarbij op de zuidzijde van het dak zonnepanelen worden geplaatst.

De ontsluiting vindt plaats via de aangrenzende straat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De kelder biedt ruimte aan minimaal 3 auto's. Op en naast de oprit is ruimte voor 4 auto's.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de situering van het bouwvlak weergegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Afbeelding 2.3 geeft een indicatie van het aanzicht van de voorgevel van de te realiseren woning..



Afbeelding 2.3: Indicatie voorgevelaanzicht toekomstige situatie (aangegeven maten zijn niet correct)

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. 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

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte is aan een woning op deze locatie. Onder voorbehoud van de bestemmingswijziging, zijn namelijk al afspraken gemaakt over de aankoop van de kavel. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen het 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 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en slechts onder voorwaarden buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden. De nu geldende PRV is opnieuw op onderdelen aangepast en wordt naar verwachting in de loop van 2018 vastgesteld. De wijzigingen die worden doorgevoerd hebben geen invloed op het onderhavige bouwplan.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

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.

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. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is het uitgangspunt van het plan om een energieneutraal huis te realiseren. Dit betekent een EPC-waarde van nul.

De locatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. 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.

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

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. Daarnaast heeft het project een positieve invloed op de doorstroming.

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

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

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

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 in de dorpskern, 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.

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 (vraaggestuurd 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 hoofdbouw gebruikt voor wonen. Hierbij wonen er feitelijk twee huishoudens in een hoofdbouw 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 hoofdbouwen, 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.

Met betrekking tot het bouwplan achter Voorburggracht 83, 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 worden 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*

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. Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm van 2,2 per woning gehanteerd. De parkeernota geeft geen normen voor een kapsalon aan huis. Omdat de kapsalon uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner, is de extra parkeerdruk beperkt. De kelder onder de woning biedt ruimte aan minimaal 3 auto's. Op en naast de oprit is ruimte voor 4 auto's. Er kan ruimschoots worden voldaan aan de parkeerbehoefte. In de wijzigingsregels is bepaald dat parkeren ten behoeve van de woning op eigen terrein moet plaatsvinden. In het onderhavige wijzigingsplan is dit in de regels geborgd.

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 en waar graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. Het bouwplan is veel kleiner dan de opgenomen verstoringsnorm. 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 het onderzoek zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en PAK geconstateerd. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. 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 achter Voorburggracht 83 te Zuid-Scharwoude, Klijn Bodemonderzoek BV, 8 maart 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 van Rijnland 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 aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.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 afgevoerd naar het oppervlaktewater. 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 Flora- en fauna

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 de plannen. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

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.

⁴ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 17 mei 2018

⁵ Quickscan natuur, Van der Goes en Groot, 13 maart 2018

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren 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 amfibieën en 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 onderhavige plan. Een ontheffing is 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 vogels met jaarrond beschermde nesten (Huisemus), 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. Hetzelfde geldt voor foeragerende vleermuizen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna staat de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. Nader onderzoek en de aanvraag van een ontheffing is niet nodig.

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.

Betekenis voor het project

De percelen aan de Voorburggracht en daar direct achter hebben een gemengde bestemming. Deze percelen zijn bestemd voor Wonen maar ook voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en categorie 1 en 2 bedrijven. Het betreft een gemengd gebied waarin deze functies zich onderling goed tot elkaar verhouden. Aan de westzijde van het perceel zijn uitsluitend woningen met een woonbestemming aanwezig. De realisatie van een woning op het onderhavige perceel 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

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

Het perceel is niet gelegen binnen de geluidzone van omliggende wegen. In de omgeving zijn uitsluitend wegen met een maximum snelheid van 30 km/h aanwezig. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidzone waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden afgewogen of als gevolg van verkeer over deze wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De woning wordt op ruime afstand (circa 75 m) van de Voorburggracht gesitueerd. De aangren-

zende dwarsstraat en straten aan de westzijde van de locatie worden enkel gebruikt door bestemmingsverkeer. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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. 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.

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. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. 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	Perceel achter Voorburggracht 83
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 perceel achter Voorburggracht 83 te Zuid-Scharwoude kan worden gewijzigd. 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. Derhalve is in deze wijziging naast de bestemmingsregels, alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de inleidende regels, de algemene regels en de overgangsregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

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

Zoals in paragraaf 5.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan'

en 'wijzigingsplan' gedefinieerd. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: 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 3: Wonen

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 8,5 meter. De woning moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Met de figuur gevellijs is de oriëntatie van de voorgevel richting de straat vastgelegd.

- Artikel 4: 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

- a. Artikel 5: Van toepassing zijnde bepalingen uit het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude

In dit artikel is opgenomen welke artikelen uit het moederplan, bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, van toepassing zijn en blijven op dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 6: Overgangsrecht

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 wijzigingsplan.

- Artikel 7: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het wijzigingsplan 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
Het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1;	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 vormgeving 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 ontsloten via 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, waarbij één woning op een particulier perceel wordt gebouwd, leidt niet tot een aantasting van de sociale veiligheid.

7.2 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure is gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 24 mei 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen ter inzage gelegen waarbij aan eenieder de mogelijkheid is geboden een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.