

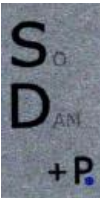
## Wijzigingsplan Kroonstraat 40, Oudkarspel

Wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 34 lid 3 van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk van de gemeente Langedijk.



Kavel Kroonstraat 40, 1724 RM Oudkarspel

vastgesteld wijzigingsplan 17 december 2019

|                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | <p>Vroedschap 1<br/>1722 GX Zuid-Scharwoude<br/>Postbus 15<br/>1723 ZG Noord-Scharwoude</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Ontwerper en gemachtigde</b></p>                                                                                             | <p>Commandeur Bouwontwikkeling<br/>Oosterkwelweg 3<br/>1771 MH Wieringerwerf<br/>0227 600 660<br/><a href="mailto:info@commandeurbouwontwikkeling.nl">info@commandeurbouwontwikkeling.nl</a></p>                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Realisatie:</b></p>                                                                                                          | <p>Bouwbedrijf Theo Kruijer BV<br/>Kokkel 2a<br/>1723 HX Noord-Scharwoude<br/>0226 316046<br/><a href="mailto:info@theokruijer.nl">info@theokruijer.nl</a></p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Opstellers wijzigingsplan:</b></p> <br> | <p>ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek<br/>Akkerweg 28<br/>1779 GK Oosterland<br/>tel 0227 591598 of 0628089432<br/><a href="mailto:info@artadvies.nl">info@artadvies.nl</a></p> <p>So Dam +P.<br/>Advies en ontwerpbureau voor Urban Design &amp; Architecture<br/>Dorpstraat 12 B<br/>6671 AL Renkum<br/>Tel 0651595293<br/><a href="mailto:r.souweine@upcmail.nl">r.souweine@upcmail.nl</a></p> |

# INHOUD

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Deel A Toelichting</b>            | <b>5</b>  |
| Hoofdstuk 1 Inleiding                | 6         |
| 1.1 Ontwikkellocatie                 | 6         |
| 1.2 Ruimtelijke systematiek          | 7         |
| Hoofdstuk 2 Beleidskaders            | 8         |
| 2.1 Nationaal beleid                 | 8         |
| 2.2 Provinciaal beleid               | 8         |
| 2.3 Beleid Hoogheemraadschap         | 9         |
| 2.4 Beleid gemeente Langedijk        | 10        |
| Hoofdstuk 3 Vigerend bestemmingsplan | 14        |
| 3.1 Huidige situatie                 | 14        |
| 3.2 Toekomstige situatie             | 17        |
| Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten        | 18        |
| 4.1 Inleiding                        | 18        |
| 4.2 Het bestemmingsplan              | 18        |
| 4.2.1 Waterhuishouding               | 19        |
| 4.2.2 Cultuurhistorie en archeologie | 20        |
| 4.2.3 Ecologie                       | 21        |
| 4.2.4 Stikstof                       | 23        |
| 4.2.5 Geluidhinder                   | 25        |
| 4.2.6 Luchtkwaliteit                 | 27        |
| 4.2.7 Externe veiligheid             | 28        |
| 4.2.8 Bodem                          | 29        |
| 4.2.9 Bedrijven en milieuzonering    | 31        |
| 4.2.10 M.E.R.                        | 32        |
| 4.3 Overige omgevingsfactoren        | 33        |
| 4.3.1 Verkeer en parkeren            | 33        |
| 4.3.2 Civiele werken                 | 34        |
| 4.3.3 Duurzaamheid                   | 35        |
| Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid          | 37        |
| 5.1 Inleiding                        | 37        |
| 5.2 Financiële haalbaarheid          | 37        |
| Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving    | 39        |
| 6.1 Inleiding                        | 39        |
| 6.2 Regels                           | 39        |
| 6.3 Verbeelding                      | 39        |
| Hoofdstuk 7 Procedure wijzigingsplan | 40        |
| <b>Deel B Regels</b>                 | <b>41</b> |
| Hoofdstuk 8 Regels en vaststelling   | 42        |

|                                      |                                                            |    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|----|
| 8.1                                  | Regels .....                                               | 42 |
|                                      | <i>Deel 1 Inleidende regels</i> .....                      | 42 |
|                                      | <i>Deel 2 Algemene regels</i> .....                        | 43 |
|                                      | <i>Deel 3 Overgangs- en slotregels</i> .....               | 43 |
| <b>Deel C</b>                        | <b>Verbeelding</b> .....                                   | 44 |
| <b>B i j l a g e n b o e k</b> ..... |                                                            | 45 |
| A.                                   | Watertoets 5 mei 2019, 20190505-12-20505.....              | 45 |
| B.                                   | Toetsing Wet natuurbescherming.7 juni 2019, 2019-048 ..... | 45 |
| C.                                   | Stikstof, Aerius berekening .....                          | 45 |
| D.                                   | Akoestisch onderzoek , 11 juni 2019, 20190618 .....        | 45 |
| E.                                   | Bodemonderzoek 14 december 2018, BBbo/R/MB/01 .....        | 45 |
| F.                                   | De verbeelding, gewijzigd 27-9-2019.....                   | 45 |

## **DEEL A TOELICHTING**

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

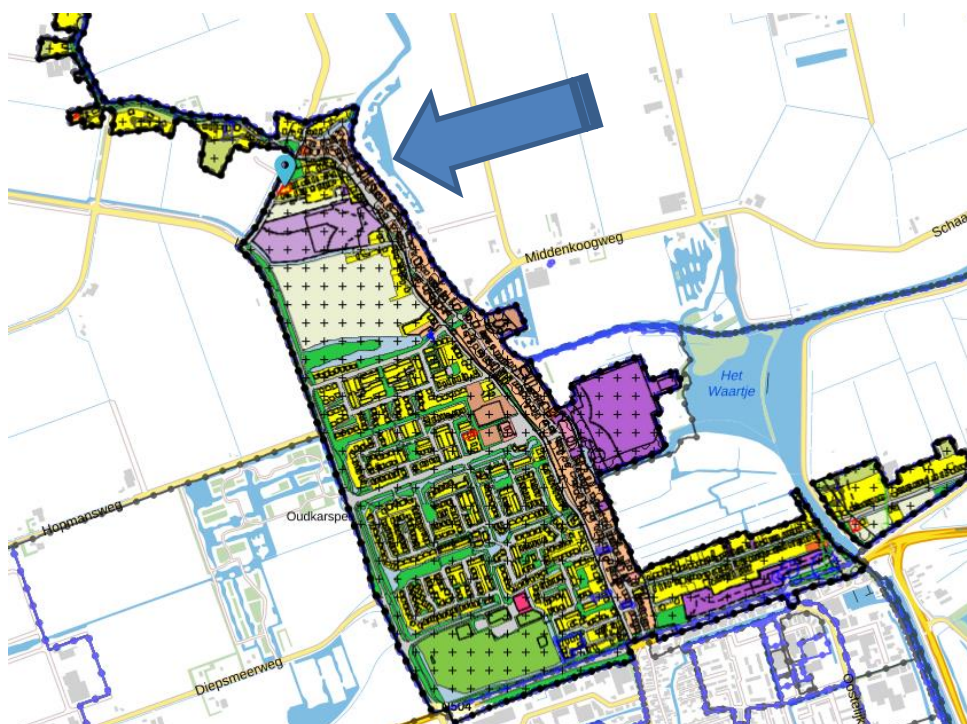
## 1.1 ONTWIKKELLOCATIE

Aan de noordkant van Oudkarspel is er een woongebied dat begrensd wordt door de historische bebouwing van de Voorburggracht / Dorpsstraat aan de oostkant en de en de Woudmeerweg aan de westkant. In het zuiden is er een begrenzing door de bedrijvenlocatie van zuurkoolfabriek Hart en Co.

In dit woongebied zijn er twee straten: De Liefdelaan en de Kroonstraat.

In het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk staat dit gebied als volgt omschreven:

*In de periode 1900-1940 vond enige woningbouw plaats aan straten op de Voorburggracht grenzende eilanden, min of meer haaks op de Dorpsstraat: Nijverheidsstraat, Engelenburg, Kroonstraat en Liefdelaan. Aan de Kroonstraat ging het daarbij deels om tuinderswoningen en koolschuren.*



Verbeelding behorend bij het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

Op de hoek Kroonstraat en de Woudmeerweg ligt een ontwikkellocatie.  
De locatie is plaatselijk bekend Kroonstraat 40 Oudkarspel. Kadastraal bekend gemeente Langedijk sectie A nr. 83.



Bron: Google maps

## 1.2 RUIMTELIJKE SYSTEMATIEK

Het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk is vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk op 29 januari 2019.

Daarna is dit conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt op 12 februari 2019.

Dit bestemmingsplan geeft voor de kavel Kroonstraat 40 aan dat het bestemd is als wonen, met daarbij de aanduiding waarde archeologie. Het gebied is omkaderd en dat geeft aan dat het een gebiedsaanduiding is, die in het bestemmingsplan wordt aangeduid als wetgevingszone - wijzigingsgebied 2.

Wijzigingsgebied 2 wil zeggen dat het college van burgemeester en wethouders 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 Kroonstraat 40 Oudkarspel, blijft zowel qua toelichting als qua planregels zoveel mogelijk identiek aan het zeer recentelijk vastgestelde moederplan Oudkarspel en Koedijk. Ook de verbeelding sluit qua systematiek hierop aan.

Het moederplan betreft in hoofdlijnen het stedelijke gebied van Koedijk en Oudkarspel. 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.

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
- 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.*

#### Omgevingsvisie

De structuurvisie Noord-Holland 2040 is niet meer van kracht.

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit besluit is op 6 december 2018 bekend gemaakt. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is geen 'nietje' door de bestaande plannen, maar een nieuwe visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) om zowel online als offline het gesprek aan te gaan. Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit -denk aan de zelfrijdende auto op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-

Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden

Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende wijzigingsplan past binnen deze visie.

#### De verordening.

De laatste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is van 14 januari 2019. In deze laatste wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzonerings aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

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.

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

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

## 2.4 BELEID GEMEENTE LANGEDIJK

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

- a) Structuurvisie 2012-2030
- b) Milieubeleidsplan 2009-2012
- c) Groenstructuurplan Langedijk
- d) Welstandsnota 2013
- e) Stedenbouwkundige bepalingen
- f) Langedijk, ondernemend samenleven
- g) Bouwverordening/Bodem
- h) Bedrijven en (milieu)hinder
- i) Ontwikkelingsplaatsen
- j) Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk
- k) Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011
- l) Woonvisie 2014-2030
- m) Regionaal actieprogramma regio Alkmaar
- n) Paardenbakken

### Ad a. 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 b. 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. Over duurzaam bouwen is opgenomen:

*Bij nieuwbouw van woningen zijn met betrekking tot duurzaam bouwen strikt genomen alleen de eisen uit het Bouwbesluit wettelijk afdwingbaar. De gemeente kan echter in haar Programma van Eisen (PvE) aanvullende eisen opnemen en stimuleert energiezuinig (ver)bouwen van woningen door: - voor nieuwbouw te streven naar een minimaal 10% scherpere energieprestatie-coëfficiënt (EPC) dan in het Bouwbesluit is opgenomen; - voor nieuwbouw een grenswaarde te hanteren van minimaal een score van 6,9 op alle GPR-modules; - voor nieuwbouwprojecten met meer dan 200 woningen uit te gaan van een energieprestatie op locatie (EPL) van 7,5; - energieprestatie-afspraken te (blijven) maken met de woningbouwcorporaties; - bovenstaande punten te koppelen aan het intensiveren van toetsing en toezicht op energieaspecten; - bij bestaande bouw energiezuinig verbouwen en de toepassing van duurzame energie bij bewoners te stimuleren.*

#### Ad c. 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 bijlage 1 behorende bij het moederplan, wordt ingegaan op de groene omgeving van Oudkarspel.

#### Ad d. Welstandsnota 2013.

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.

#### Ad e. Stedenbouwkundige bepalingen.

Op 29 november 2014 is de zogenaamde Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen.

Het moederplan voorziet in een regeling ten aanzien van het parkeren en laad- en losmogelijkheden. Verwezen wordt naar artikel 35 lid 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. Er wordt getoetst aan het beleid van toepassing verwoord in het parkeerbeleid Nota Parkeernormen 2016 zoals vastgesteld op 13 december 2016. *Zie ook paragraaf 3.1 van dit wijzigingsplan.*

#### Ad f. Langedijk, ondernemend samenleven.

Op 13 mei 2008 is door de gemeenteraad de visie Langedijk, ondernemend samenleven vastgesteld. De raad heeft in haar vergadering van 17 december 2013 de gebiedsvisie vitaal lint Noord- en Zuid-Scharwoude vastgesteld. In de gebiedsvisie is de ontwikkeling van de gemeente Langedijk in de periode tot 2020 uiteengezet.

In de visie merkt de gemeente op dat haar beleid voor het wonen is gericht op het behouden van Langedijk als een uitstekende woonomgeving. Belangrijk hierin is het karakter van Langedijk als landelijke gemeente met onder andere de daarbij behorende schaal.

Uitgangspunt bij te bouwen woningen is de bestaande structuur. Het bouwen van voldoende woningen voor jongeren is noodzakelijk om jongeren in Langedijk te behouden. Ook moeten er in de gemeente voldoende voorzieningen voor jongeren zijn.

#### Ad g. Bouwverordening/Bodem.

Op 7 februari 2012 is door de gemeenteraad de Bouwverordening vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen.

#### Ad h. Bedrijven en (milieu)hinder.

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 om (milieu)hinder te voorkomen.

#### Ad i. Ontwikkelingsplaatsen.

In Oudkarspel is een enkele ontwikkeling te voorzien. Omdat in het voorliggende bestemmingsplan in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt worden, worden concreet voorzienbare 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 locaties waarop een ontwikkeling plaats kan vinden zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Per locatie is in de regels, artikel 34, aangegeven welke ontwikkeling concreet mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. De locaties zijn aangegeven door middel van een “wetgevingzone – wijzigingsgebied”.

#### Ad j. Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk.

De noodzaak om met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken, is in het algemeen groter naarmate een bestemmingsplan ouder is. Een wat ouder bestemmingsplan sluit niet altijd meer aan op bestaande ruimtelijke inzichten en/of maatschappelijke ontwikkelingen, met name als het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft. Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 2° van de Wabo is het college van burgemeester en wethouders bevoegd verklaard om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen in bij algemene maatregel van bestuur aan gegeven gevallen (buitenplanse afwijking). Het gaat hierbij om de zogenaamde planologische kruimelgevallen.

#### Ad k 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.

#### Ad l. Woonvisie 2014-2030.

Door de gemeenteraad is op 7 oktober 2014 de Woonvisie 2014-2030 vastgesteld waarin zij haar beleid voor het bouwen van woningen uiteen heeft gezet.

Het beleid van de gemeente is onder andere gericht op:

- extra aandacht voor het realiseren van huisvesting voor mensen met een laag inkomen, starters en senioren;
- het langer zelfstandig (willen) wonen, waarbij kan worden gedacht aan het ‘opplussen’ van de bestaande woningvoorraad ten behoeve van levensloopbestendig wonen, mantelzorg wonen;
- minimaal 30% aan betaalbare woningen realiseren;
- positieve grondhouding ten behoeve van CPO initiatieven;
- het bouwen op bouwgrond in erfpacht;
- energiebesparing in de woningbouw.

#### Ad m. Regionaal actieprogramma regio Alkmaar.

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

- het aantal te bouwen woningen per gemeente;
- het aandeel te bouwen betaalbare woningen;
- het aandeel te bouwen nul treden woningen;
- voorzieningen in de woonomgeving en duurzaamheid.

#### Ad n. Paardenbakken

Het algemene uitgangspunt van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk is dat paardenbakken niet worden toegestaan. Hiertoe is een algemeen gebruiksverbod opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

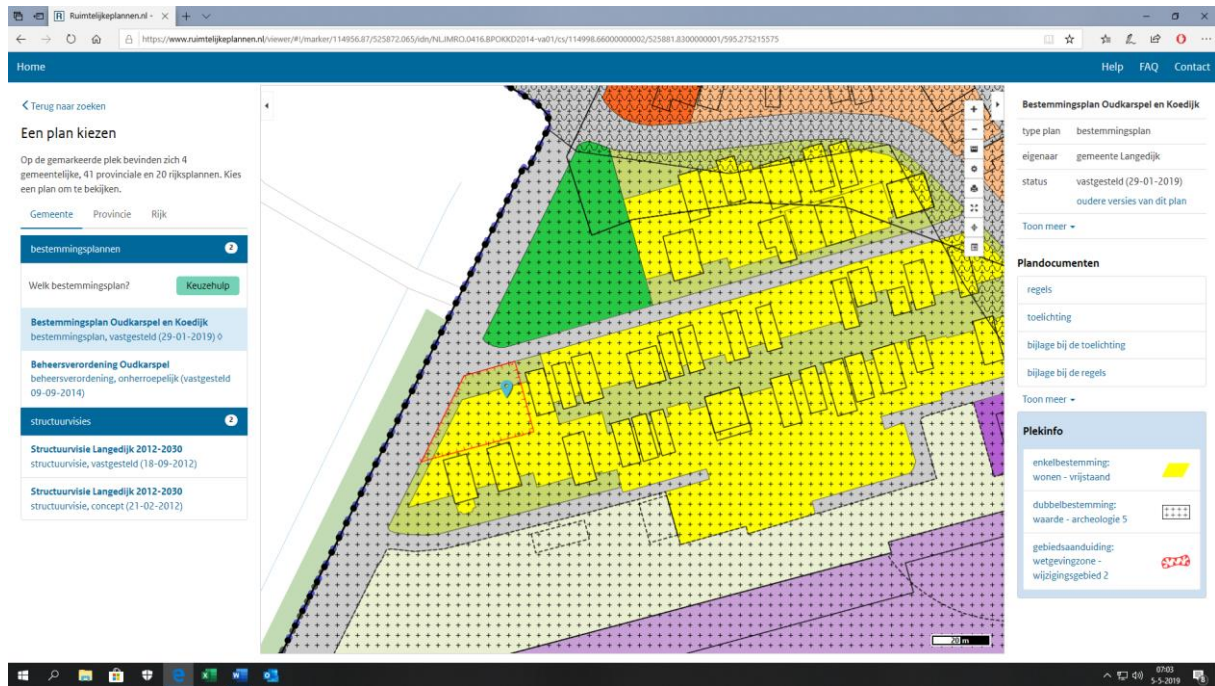


De kavel Kroonstraat 40 gezien vanaf de Woudmeerweg

# HOOFDSTUK 3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

## 3.1 HUIDIGE SITUATIE

### Het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk



Bron: ruimtelijke plannen

Vigerend is het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk, vastgesteld op 29 januari 2019 door de gemeenteraad van Langedijk.

In dit bestemmingsplan heeft de locatie Kroonstraat 40 te 17224 RM Oudkarspel:

- a. De enkelbestemming "wonen – vrijstaand",
- b. De dubbelbestemming "waarde – archeologie 5",
- c. Een gebiedsaanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied 2".

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

Omdat in artikel 35 lid 3 (parkeernormen) wordt verwezen naar het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, wordt in deze paragraaf dit genoemd onder

- d. Parkeernormen.

**Ad a. de enkelbestemming “wonen – vrijstaand”.**

In het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk staat bij artikel 21 van de bestemmingsregels: Wonen-Vrijstaand.

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

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken.

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

In het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk staat bij artikel 26 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 1.1 onder "opgraving" jo. artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
  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
  1. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 10.000 m<sup>2</sup> en met een diepte van maximaal 40 cm;
  2. op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

### **Ad c. de gebiedsaanduiding “wetgevingszone – wijzigingsgebied 2”.**

In het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk staan naast de bestemmingsregels ook algemene wijzigingsregels.

Artikel 34 van de bestemmingsregels 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 34 onder lid 3 staat:

#### *34.3 Kroonstraat 40 in Oudkarspel*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 2" de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Vrijstaand' of 'Wonen - Dubbel', met dien verstande dat:

- a. het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1;
- b. het aantal dubbele woningen niet meer dan bedragen dan 1, bestaande uit twee aaneen gebouwde woningen;
- c. voor het overige de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - Dubbel' of 'Wonen - Vrijstaand' van overeenkomstige toepassing zijn.

### **Ad d. Parkeernormen.**

In het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk staat in artikel 35 “Overige regels”. In deze bestemmingsregels staat in lid 3 regels over parkeernormen.

#### *35.3 Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bouwen, gebruik, afwijking en wijziging*

- a. Bij de verlening van:
  1. een omgevingsvergunning voor het bouwen; en/of
  2. een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering; en/of
  3. een omgevingsvergunning voor het afwijken, dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
    - een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
    - (...)
- b. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van:
  1. een te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen en/of andere voertuigen krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort en dat deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
  2. (...)
- c. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeerbeleid Nota Parkeernormen 2016 zoals vastgesteld op 13 december 2016, dan wel het vastgestelde parkeerbeleid zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a en/of sub b voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het wijzigen.

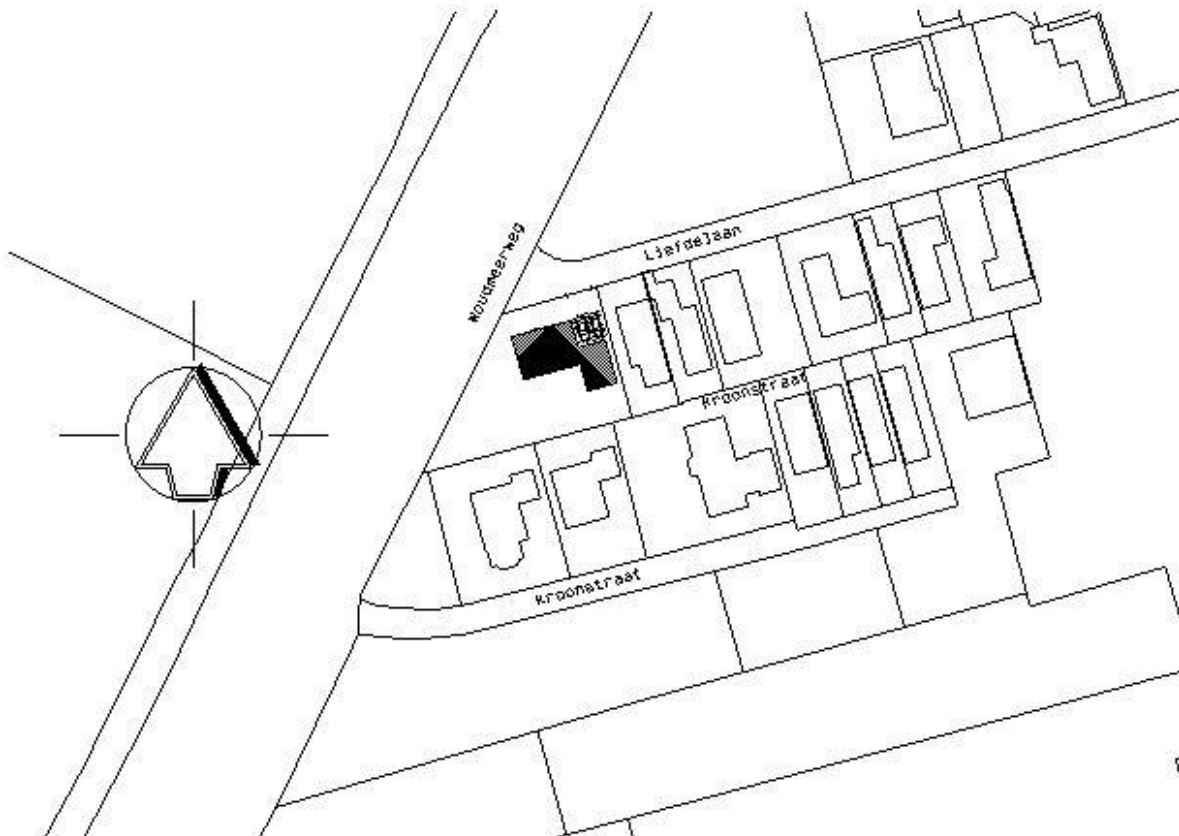
### 3.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De wens is om op de kavel Kroonstraat 40 een vrijstaande woning te realiseren conform het gestelde in de wijzigingsregels van het moederplan Oudkarspel en Koedijk.

Voor deze woning gelden de regels als weergegeven in de bestemming “Wonen-Vrijstaand” en “Tuin” van het moederplan. Qua juridische vorm is aansluiting gezocht bij dit moederplan.

De regels van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk blijven onverminderd van kracht en zijn derhalve van toepassing op dit wijzigingsplan. Dit wordt in Hoofdstuk 6 beschreven.

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



Situatieschets.

## HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk volgen wij de indeling van het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk.

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. Waterhuishouding,
2. Cultuurhistorie en Archeologie,
3. Ecologie,
4. Geluidhinder,
5. Luchtkwaliteit,
6. Externe veiligheid,
7. Bodem,
8. Bedrijven en (milieu)hinder,
9. Relatie met M.E.R.

In dit wijzigingsplan wordt dezelfde volgorde gehanteerd.

In paragraaf 4.3 zijn een drietal overige omgevingsaspecten hieraan toegevoegd:

1. Verkeer en parkeren,
2. Civiele aspecten.
3. Duurzaamheid

#### 4.2.1 WATERHUISHOUDING.

Het bestemmingsplan beschrijft in hoofdstuk 4.1 de waterhuishouding.

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 Kroonstraat 40 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 5 mei 2019 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 verwoord in een samenvatting. Deze samenvatting en de watertoets zijn opgenomen in het bijlagenboek.

## 4.2.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Het bestemmingsplan noemt het wettelijke kader.

De Monumentenwet 1988 is per 01-07-2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

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.

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, Kroonstraat 40 geldt dat de Beleidskaart aangeeft dat bij een planomvang groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 40 centimeter er een archeologisch onderzoek moet worden gedaan. De planomvang is kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>, onderzoek is niet noodzakelijk

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

### 4.2.3 ECOLOGIE

Het bestemmingsplan noemt wettelijke kader. Onder andere de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderdeel van de Wnb is de soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10- 3.11).

Van deze laatstgenoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Wat gebiedsbescherming betreft is in de Wnb bescherming van Natura 2000-gebieden geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig.

Ook van belang is het Natuur Netwerk Nederland. Dit NNN (voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur, EHS, genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Holland uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebied. Hiertoe zijn specifieke gebieden aangewezen.

De gemeente Langedijk is bezig met het opstellen van beleid op het gebied van ecologie. De Ecologische Structuurvisie 2012-2022 is vastgesteld in 2013. In de Ecologische Structuurvisie staat aangegeven dat de gemeente Langedijk zich kenmerkt door rijke cultuur- en landbouwhistorie, bijzondere natuurgebieden, verwevenheid van dorpen, water en groen in een agrarisch landschap en een nuchtere en dorpse mentaliteit. Dit schept grote potenties voor realisatie van een waardevolle, robuuste en duurzame ecologische structuur, met ruimte voor zowel mens als natuur. De ecologische structuurvisie biedt op een samenhangende wijze handvatten voor een concrete versterking van de natuur. De ecologische visie van Langedijk is een toekomstvisie voor de realisatie van een samenhangend, ecologisch netwerk binnen de gemeente, met nauwe relaties met het omringende landschap. De ecologische visie is richtinggevend voor de integratie van ecologie bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij beheer en onderhoud.

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 toegebracht, 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 7 juni 2019 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:

Flora:

Op de locatie zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. De begroeiing van de locatie bestaat voornamelijk uit grassen en ruigtekruiden. Voor beschermde plantensoorten zijn geen geschikte groeiplaatsen aangetroffen. Het perceel was recent gemaaid, waarbij het maaisel is blijven liggen.

Op het perceel komt een minder algemene voorkomende plant voor: Schaafstro var. hyemale. Deze soort heeft echter geen beschermde status. De status van de soort ter plaatse is mogelijk terug te voeren op verwildering. De soort is in het verleden ook als tuinplant verkocht.

Beschermde soorten:

Op basis van deze quick scan wordt geconstateerd dat de locatie geen potenties heeft voor beschermde soorten. Er zijn er geen effecten op beschermde soorten te verwachten.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op ruime acht kilometer van Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen, op ruim vijf kilometer van weidevogelleefgebied en 1.000 meter van percelen van Natuur Netwerk Nederland. Op ongeveer 200 meter afstand bevinden zich twee natuurverbindingen.

De voorgenomen ontwikkeling van de locatie heeft geen negatieve ruimtelijke effecten. Naast de aard van de werkzaamheden en de tijdelijkheid ervan, is er een ruime afstand tot het Natura 2000-gebied en weidevogelleefgebied. Ook op de percelen van het NNN en bijbehorende natuurverbindingen is er geen sprake van externe werking.

Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling niet aan de orde.

Dit onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

#### 4.2.4 STIKSTOF

De stikstofproblematiek is met behulp van de herziene Aeries calculator onderzocht.

Dit onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

Bij de realisatie van de woning is er sprake van een aanlegfase en een gebruiksfase, waardoor extra stikstofemissie ontstaat. Er is daarom onderzocht of deze emissie leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden die voor stikstof gevoelige habitattypen kennen en reeds overbelast zijn. De Natura 2000-gebieden die binnen 10 km van het plangebied zijn gelegen, zijn betrokken in het onderzoek. Dit houdt in dat (habittaten gelegen binnen) de Natura 2000-gebieden Schoorlse Duinen, Noordhollands duinreservaat en Abtskolk de Putten zijn beschouwd in het onderzoek.



## **Bouw- en aanlegfase**

Ten behoeve van de aanlegfase zijn de volgende invoergegevens in Aerius gebruikt, gebaseerd op de planning van het project.

De heiwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden (bouw en woonrijp) vinden plaats in 2020 Dit leidt tot de volgende stikstofemissie:

- Grondverzet, grote kraan: 5 dgn, draaifactor 0,6 / 24uur, 250 Kwh, emissiefactor 2,9g/Kw=17,4kg NOx
- Heiwerkzaamheden: 5 dgn, draaifactor 0,6 / 24 uur, 250 Kwh, emissiefactor 3,3 g/Kw = 19,8kg NOx
- Bouwen woonrijp grote kraan: 20 dg, draaifactor 0,6 / 96 uur, 250 Kwh, emissiefactor 2,9 g/Kw = 69,6 kg NOx
- Kleinere kraan (diesel): 20 dgn, draaifactor 0,6 / 96 uur, 220 Kwh, emissiefactor 2,2 g/Kw = 46,4 g/Kw Totaal 153,2 kg NOx

Voor het verkeer van en naar de bouwlocatie is uitgegaan van:

- busverkeer 8 ritten/etmaal (gemiddelde)
- zwaar verkeer 2 ritten per etmaal (gemiddelde)

**Voor al deze werkzaamheden met bijbehorende emissies geldt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jr).**

## **Gebruiksfase**

De extra woningen leiden tot een (kleine) extra verkeersgeneratie. De woning zelf dient per 1 juli 2018 ingevolge de Wet Voortgang Energietransitie (Wet Vet) gasloos te worden gebouwd en is daarom buiten beschouwing gehouden. Conform jurisprudentie dient de verkeersgeneratie beschouwd te worden totdat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Voor de verkeersgeneratie is op basis van de CROW publicatie Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018) bedraagt de toename ca. 8mvt/etmaal. Deze bewegingen gaan voor 50% naar het zuiden over de Woudmeerweg en vanaf de Westelijke Randweg op in het heersende verkeersbeeld. De overige 50% gaat richting het noorden over de Woudmeerweg en vanaf de kruising Voorburggracht – Ambachtsdijk op in het heersende verkeersbeeld.

**Op basis van deze gegevens wordt geen toename aan stikstof berekend in Natura 2000-gebieden vanwege de gebruiksfase.**

#### 4.2.5 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)zone aanwezig 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 Woudmeerweg 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.*

**\*\*)** Hoewel de Woudmeerweg wordt genoemd als 50 kilometerweg is deze ter hoogte van de woonlocatie Kroonstraat - Liefdelaan, aangemerkt als 30 km weg. Formeel ligt de kavel Kroonstraat 40 binnen de zone van de Woudmeerweg, waarvoor geluidonderzoek noodzakelijk is.



Foto genomen vanuit de Woudmeerweg rechts de Kroonstraat, de kavel nr. 40 is aangepijld.

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 buiten stedelijke situaties bedraagt het maximum 53 dB.

Op de berekende waarden van het wegverkeerslawaai 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 op 11 juni 2019 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 aan Kroonstraat 40 te Oudkarspel.*

*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.*

*De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt:  $L_{den} = 43$  dB.*

*Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Derhalve is er geen sprake van een procedure hogere waarde.*

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

#### 4.2.6 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 Kroonstraat 40, 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.

Zie ook paragraaf 4.2.4 voor wat betreft de mogelijke depositie van stikstof.

#### 4.2.7 EXTERNE VEILIGHEID

Het bestemmingsplan zegt:

*Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.*

*Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR), waarbij de geldende normen tot doel hebben om een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon dan wel deel uitmakend van een groep.*

*Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het groepsrisico. Tussen het aantal personen en de aard en dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband.*

*Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, waaraan een ruimtelijk besluit moet worden getoetst, zoals:*

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)*
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*
- Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim; beter bekend als het Activiteitenbesluit).*

In het bestemmingsplan is een risicokaart opgenomen. Deze kaart wijst uit dat in de omgeving van het plangebied geen risico's bekend zijn 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 dit wijzigingsplan Kroonstraat 40 wordt niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen belemmerd.

#### 4.2.8 BODEM

Het bestemmingsplan zegt:

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieu hygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De milieu hygiënische kwaliteit van de bodem wordt in de bestaande situatie voldoende geacht. Een onvoldoende milieu hygiënische 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 milieu hygiënische kwaliteit van de bodem overwogen worden.

Daarom is op 14 december 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bakker Bodemonderzoek BV.

De conclusie uit dit onderzoek is

*Met onderhavig onderzoek is de bodemkwaliteit tot 2,0m –mv en kwaliteit grondwater voldoende vastgelegd.*

*Na bestudering van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodem op de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreiniging. In de bovengrond wordt namelijk een licht verhoogd gehalte met kwik aangetoond. De ondergrond en het grondwater is vrij van verontreiniging.*

*De aangetoonde concentratieverhogingen vormen formeel aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.*

*De resultaten van dit bodemonderzoek kunnen ons inziens geen belemmering zijn bij de aanvraag van een omgevingsvergunning noch bij de voorgenomen overdracht van het terrein.*

Omdat de opmerking dat er een nader onderzoek dient te worden uitgevoerd, vragen opriep heeft de initiatiefnemer contact opgenomen met het Bureau Grondslag.

Dit bureau gaf op 22 oktober de volgende reactie:

U vroeg ons, een nader onderzoek te verrichten op het perceel Kroonstraat 40 in Oudkarspel. De aanleiding wordt gevormd door de resultaten van een verkennend bodemonderzoek van Bakker Bodemonderzoek. In het rapport staat: “De aangetoonde concentratieverhogingen vormen formeel aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek”.

Dit advies is niet juist. Er is geen enkele aanleiding voor een nader onderzoek. Hierna leggen we dit uit:

- Op pagina 28 van het rapport staat de toetsing van de analyseresultaten
- Bij kwik staat een gemeten concentratie van 0,16, wat bij deze grondsoort neer komt op een gestandaardiseerde concentratie van 0,17.
- De achtergrondwaarde (concentratie, waaronder sprake is van “schone grond”) is 0,15 mg/kg d.s. De toetsingswaarde voor nader onderzoek is 18,075 mg/kg d.s
- Het komt er op neer dat de hier gemeten concentratie ruim een factor 100 lager is dan de toetswaarde voor nader onderzoek.

Er is dus geen nader onderzoek nodig. Indien u nog vragen heeft, beantwoorden we die graag.

Met vriendelijke groet,

Pieter de Vries

vestiging Kamerik  
m 06-51273081  
t 0348 402103



Voor onderzoek en advies bij bodem, wegen en veiligheid

Met vestigingen in: Kamerik | Heerhugowaard | Steenwijk  
Gecertificeerde professionals: ISO 9001 | BRL SIKB 1000 | BRL SIKB 2000 | BRL SIKB 6000 | VCA\*\*

**Grondslag; Focus op de bodem, de meedenkende partner**

Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in het bijlagenboek.

#### 4.2.9 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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.

Verder geeft het bestemmingsplan aan dat er in het plangebied verschillende bedrijven en voorzieningen gevestigd zijn.

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.

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In deze wijzigingsplannen moet de mogelijke (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen overwogen worden.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies, en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In deze brochure worden richtafstanden gegeven.

In Oudkarspel is o.a. Zuurkoolfabriek Hart en CO. gevestigd. Dit bedrijf heeft een milieucategorisering 3.2. In het algemeen is dan de afstandsnorm 100 meter. Maar indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, in dit geval is dat 50 meter.

| Milieu categorie | Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' | Richtafstand tot 'gemengd gebied' |
|------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1                | 10                                                           | 0                                 |
| 2                | 30                                                           | 10                                |
| 3.1              | 50                                                           | 30                                |
| 3.2              | 100                                                          | 50                                |
| 4.1              | 200                                                          | 100                               |
|                  |                                                              |                                   |

De afstand tussen de te realiseren woning en de Zuurkoolfabriek is 70 meter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang, dat bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van hinder verstorende functies:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieuruimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Het goede woon en leefklimaat is zeker aanwezig in de Kroonstraat en omgeving. De bedrijfsvoering van de Zuurkoolfabriek wordt niet ingeperkt.

Want de nieuw te realiseren woning is weliswaar een toevoeging, maar dit heeft in dit verband geen significante betekenis, omdat tussen deze Zuurkoolfabriek en de ontwikkellocatie Kroonstraat 40 nu al veel bestaande woningen zijn gelegen.

Voor het overige zijn er geen bedrijven of andere milieubelastende bedrijvigheid in de directe omgeving van Kroonstraat 40.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen belemmerd.

#### 4.2.10 M.E.R.

In het bestemmingsplan staat dat bij elk ruimtelijk plan nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken.

De conclusie is dat de in het plan opgenomen ontwikkelmogelijkheden qua milieueffecten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben.

Het plangebied ligt op grote afstand tot ecologisch gevoelige gebieden. De activiteit leidt niet tot grote emissies. De ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt en de kans op belangrijke nadelige milieueffecten is klein.

Ook dit wijzigingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

## 4.3 OVERIGE OMGEVINGSFACTOREN

Naast het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk 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 een wijzigingsbevoegdheid in het moederplan was immers al voorzien dat er een woning mogelijk was, met daarbij alle relevante verkeersbewegingen.

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

In het parkeerbeleid Nota Parkeernormen 2016 staat

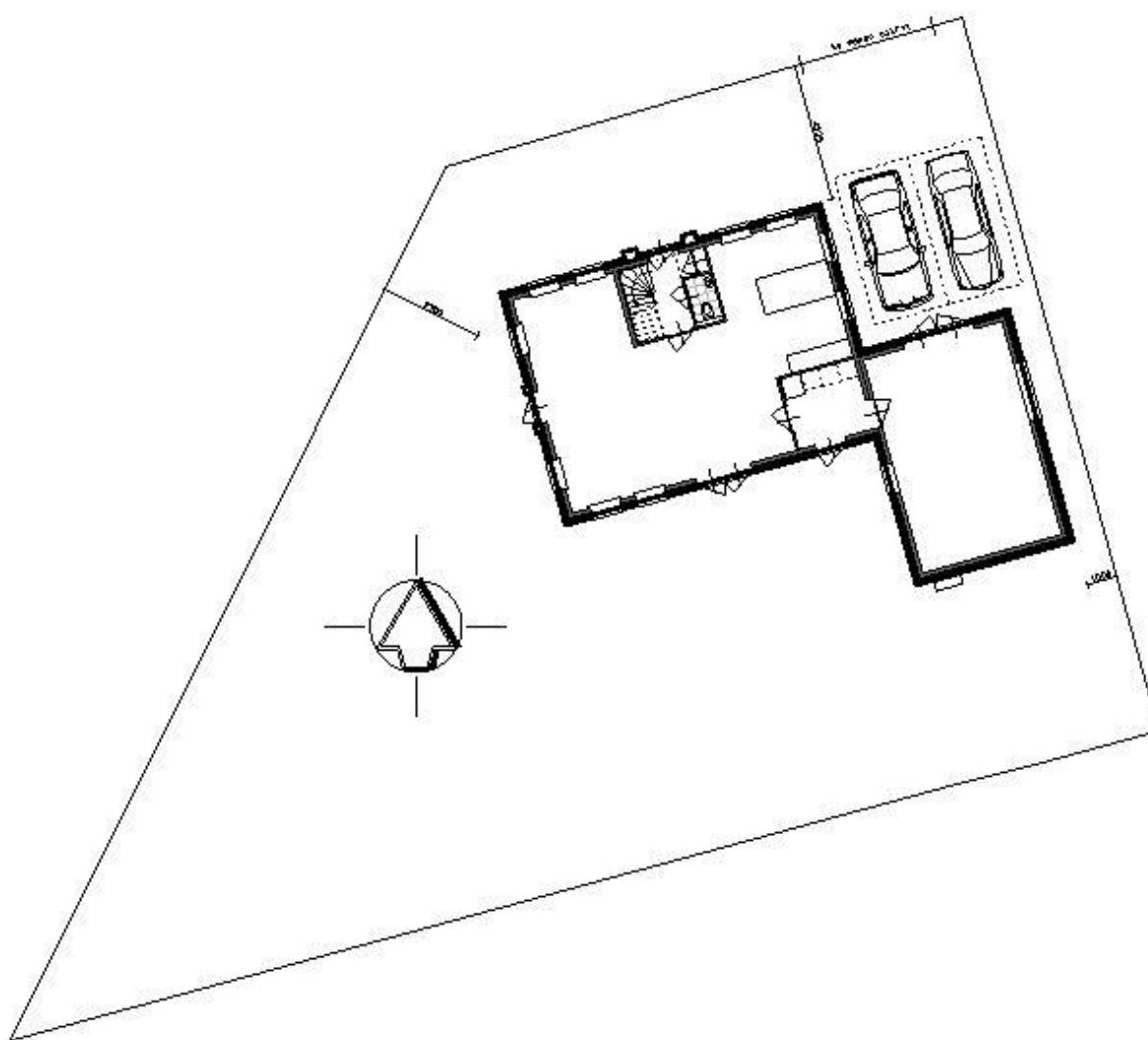
#### 4.1 Hoofdgroep Wonen

De parkeernormen zijn gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. Over het algemeen geldt dat bij duurdere woningen meer auto's per huishouden zijn en dus sprake is van een hogere parkeervraag.

| functie                  | parkeernorm | eenheid    | aandeel bezoekers<br>(inbegrepen) | bijzonderheden |
|--------------------------|-------------|------------|-----------------------------------|----------------|
| koop, vrijstaand         | 2,2         | per woning | 0,3 pp                            |                |
| koop, twee-onder-één-kap | 2,1         | per woning | 0,3 pp                            |                |

De manier waarop het aanbod aan parkeerplaatsen op eigen terrein bij de functie 'wonen' wordt bepaald is afhankelijk van de vraag of een garage, oprit of carport als volwaardige parkeerplaats meetelt. Een garage wordt zelden voor het stallen van een auto gebruikt en op den duur vaak verbouwd tot bijvoorbeeld schuur of kantoorruimte. Bij een lange smalle oprit is theoretisch plaats voor twee voertuigen achter elkaar. Maar omdat het achterste parkeerplaats alleen kan worden gebruikt indien er geen auto geparkeerd staat op de voorste parkeerplaats, worden dit soort opritten vaak gebruikt door slechts één auto. In praktijk kan dit leiden tot een parkeertekort. Daarom wordt voor sommige parkeervoorzieningen een reductiefactor toegepast.

| parkeervoorziening               | theoretisch<br>aantal | berekenings<br>aantal | minimale<br>afmeting (m) |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| enkele oprit zonder garage       | 1                     | 1                     | 5,0 x 3,5                |
| lange oprit zonder garage        | 2                     | 1                     | 10,0 x 3,5               |
| dubbele oprit zonder garage      | 2                     | 2                     | 5,0 x 5,0                |
| garage zonder oprit (bij woning) | 1                     | 0,4                   | 5,0 x 3,5                |
| garagebox (niet bij woning)      | 1                     | 0,5                   | 5,0 x 3,5                |
| garage met enkele oprit          | 2                     | 1                     | 5,0 x 3,5 (oprit)        |
| garage met lange oprit           | 3                     | 1,4                   | 10,0 x 3,5 (oprit)       |
| garage met dubbele oprit         | 3                     | 2                     | 5,0 x 5,0 (oprit)        |
| langs parkeervak                 | 1                     | 1                     | 6,0 x 2,0                |
| haaks parkeervak                 | 1                     | 1                     | 5,0 x 2,5                |



De parkeernorm is 2,2 parkeerplaats voor een vrijstaande woning.  
De woning wordt ontsloten door een aan te leggen inrit aan de noordkant van de kavel.

Er kunnen gemakkelijk twee auto's op het terrein worden geparkeerd terwijl er bovendien sprake is van het bouwen van een woning met garage.

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 worden 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

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4. Dit is de minimale wettelijke eis.

Naast de verplichting om aan te tonen dat een nieuw gebouw voldoet aan de EPC-eisen geldt de verplichting om bij oplevering van het gebouw over een geldig energielabel te beschikken. In het verleden was een gewaarmerkte EPC-berekening voor nieuwe gebouwen voldoende, maar tegenwoordig moet er een officieel energielabel opgesteld worden.

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgas aansluiting te realiseren. Dit betekent dat de woningen die gerealiseerd gaan worden aardgasvrij worden gebouwd. Zonnepanelen op het dak zijn een zeer belangrijke manier om zelf elektriciteit op te wekken. Met de vorm/uitvoering van het dak is hiermee rekening gehouden.

Ook is de kabinetsbrief 'Groene Groei voor een sterke, duurzame economie' (28 maart 2013) van belang. Het kabinet schrijft hierin dat innovatie in de bouw een drijvende kracht is om te komen tot energiezuinige en energie neutrale nieuwbouw en renovatie. Het gaat er om de focus te richten op beperking van CO<sub>2</sub>-emissies (energiebesparing) en uitputting van grondstoffen. De bepalingmethode 'Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken' geeft regels voor het kwantificeren van die milieueffecten. Onder verwijzing naar deze bepalingmethode zijn in het Bouwbesluit 2012 bouwtechnische voorschriften gegeven.

Het is met de huidige technieken goed mogelijk om een woning energieneutraal te bouwen, waarmee de bewoner over het jaar gemiddeld geen CO<sub>2</sub> uitstoot. In het jaar 2020 moet een nieuwbouwwoning al bijna-energie neutraal zijn. Het is verstandiger (goedkoper) om direct naar energieneutraal of beter, nul-op-de-meter te gaan dan dat men later maatregelen moet treffen aan de woning om dat niveau te halen.

Het materiaalgebruik zal erop gericht zijn zo min mogelijk uitlogende materialen te gebruiken, hout met een FSC-keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recycleren zijn.

Er zal een (lucht) warmtepomp - verwarmingsinstallatie worden toegepast.

Hiermee voldoet de woning aan het Bouwbesluit EPC = 0,4)/



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

## HOOFDSTUK 5      UITVOERBAARHEID

### 5.1    INLEIDING

Het wijzigingsplan past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals is weergegeven in het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk. Er zijn geen strijdigheden met het beleid van andere overheden. Ook worden er geen planologische belangen geschaad. De initiatiefnemer is in december 2018 met de tekeningen de buurt rond geweest. Alle burens hebben getekend dat zij er mee eens waren. Deze informatie is met de gemeente gedeeld. 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.

Planschade wordt genoemd in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Als men schade lijdt ten gevolge van een ruimtelijke ingreep in de omgeving, bijvoorbeeld als gevolg van het vaststellen van een bestemmingsplan of een projectprocedure, kan het college van burgemeester en wethouders worden verzocht om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Maar met het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst is het risico dat de gemeente planschade zal moeten betalen gedekt.

- Andere financiële consequenties voor de gemeente zijn er niet.

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

Het wijzigingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid kan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende ruimtelijke procedure. Betrokken partijen dienen ervoor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de ruimtelijke planvorming. Als het gaat om een plan van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mateerschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg.

## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 INLEIDING

De regels van dit wijzigingsplan Kroonstraat 40 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 college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan heeft vastgesteld, zij bevoegd zijn 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 antidubbelregel.

**Deel 3** Overgangs- en slotregels van het wijzigingsplan.

De overige bepalingen bevatten overangsrecht en een slotbepaling, zijnde de titel van de regels van het plan Kroonstraat 40 te Oudkarspel.

### 6.3 Verbeelding

Het bestemmingsplan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vevat 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.BPOKKD2014wp001-va01.

## HOOFDSTUK 7      PROCEDURE WIJZIGINGSPLAN

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 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 nemen dan een besluit het wijzigingsplan in procedure te nemen.

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

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.

Tot slot neemt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk een besluit over de vaststelling en het wijzigingsplan zal wederom worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad en voor zes weken ter inzage worden gelegd.

## **DEEL B REGELS**

## HOOFDSTUK 8      REGELS EN VASTSTELLING.

### 8.1    REGELS

#### **Deel 1 Inleidende regels**

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Relatie met het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk

#### **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 "Kroonstraat 40" met identificatienummer

NL.IMRO.0416.BPOKKD2014wp001-va01 van de gemeente Langedijk;

##### **1.2 wijzigingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

##### **1.3 bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0416.BPOKKD2014-va01 met de bijbehorende regels en de bijlagen;

##### *Artikel 2 Relatie met het bestemmingsplan Oudkarspel en Koedijk*

De regels van het bestemmingsplan "Oudkarspel en Koedijk" 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, met in achtneming van artikel 35 lid 3 van het bestemmingsplan;

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 ten aanzien van 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 Kroonstraat 40"

Dit plan kan worden aangehaald als: "Wijzigingsplan Kroonstraat 40".

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Langedijk van 17 december 2019.

De secretaris,

De burgemeester,

## **DEEL C VERBEELDING**

**De verbeelding is opgenomen in het bijlagenboek.**

## BIJLAGENBOEK

- A. WATERTOETS 5 MEI 2019, 20190505-12-20505
- B. TOETSING WET NATUURBESCHERMING.7 JUNI 2019, 2019-048
- C. STIKSTOF, AERIUS BEREKENING
- D. AKOESTISCH ONDERZOEK , 11 JUNI 2019, 20190618
- E. BODEMONDERZOEK 14 DECEMBER 2018, BBBo/R/MB/01
- F. DE VERBEELDING, GEWIJZIGD 27-9-2019