



gemeente Langedijk

Behoort bij besluit
van Burgemeester
en Wethouders van
de gemeente
Langedijk
omg-16-125
03-05-2017

Ruimtelijke onderbouwing

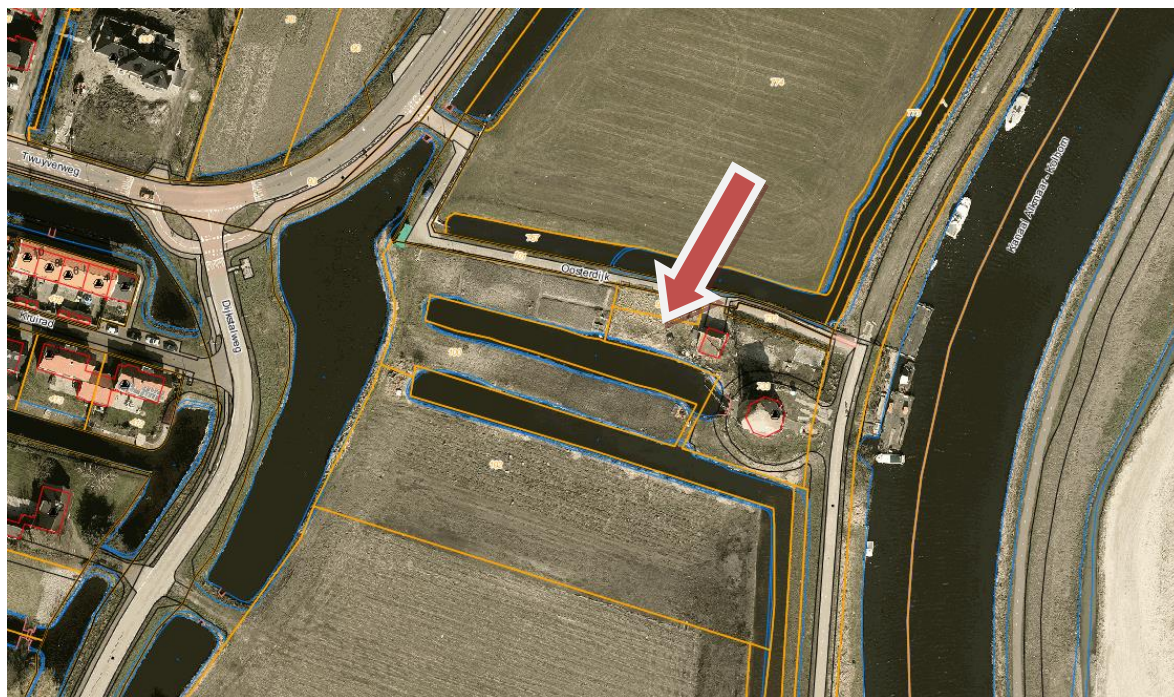
Educatief centrum (EC) bij de Twuyvermolen Oosterdijk 1 te Sint Pancras

Aanleiding

Reeds in 2015 zijn de huidige eigenaren van de Twuyvermolen gestart met de voorbereiding. Op 21-06-2016 is uiteindelijk een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend. Doordat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, wordt de aanvraag voorbereid met de uitgebreide procedure. Onderdeel hiervan is onderhavige onderbouwing.

Ligging plangebied

Het educatief centrum is ten noordwesten van de Twuyvermolen, Oosterdijk 1 te Sint Pancras, gesitueerd.



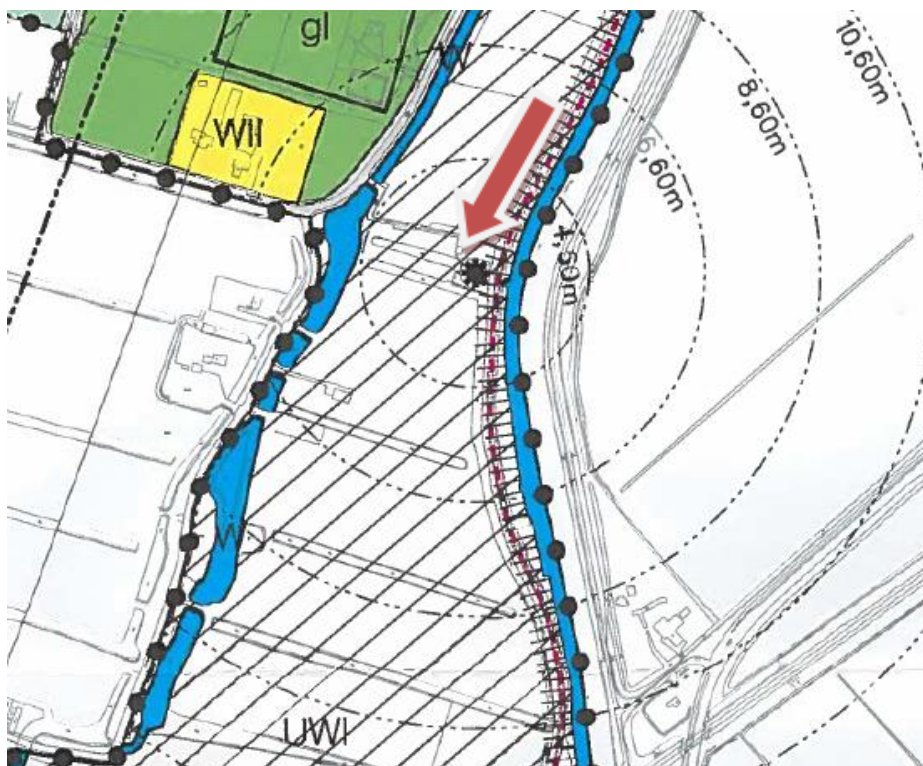
Beleidsafweging

Het initiatief is getoetst aan gemeentelijk en provinciaal beleid. Rijksbeleid is in dit geval niet van toepassing, aangezien in dit geval er geen nationale belangen voordoen.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het perceel waar het initiatief plaatsvindt valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied en Koedijk' en heeft de bestemming "Uit te werken bestemming voor natuur en recreatie (UWI), ex artikel 11 WRO" (artikel 6). Verder geldt hier een bouwverbod. Het initiatief is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Wel gelden er regels voor de nadere uitwerking.



Binnen deze bestemming valt de molen en bijbehorende perceel binnen "I Gebied Tussendijken". Het gebied 'Tussendijken' zal worden uitgewerkt ten behoeve van de dagrecreatie en natuur. De nadruk zal daarbij liggen op een open omgeving met watergangen en natuurlijke oevers, met de verkaveling loodrecht op het kanaal Omval Kolhorn. De in het gebied met "karakteristiek" aangegeven molen zal gehandhaafd blijven. Een functie als horecavestiging behoort tot de mogelijkheden. Voor zover aan deze functie inhoud wordt gegeven zal deze nader in het uitwerkingsplan worden gespecificeerd.

Voorts dient uit oogpunt van beeldkwaliteit te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oost-west verkavelingsrichting moet gehandhaafd worden;
- het bestaande verkavelingspatroon moeten gehandhaafd en versterkt worden;
- het zicht op de dijk en de molen vanaf de openbare weg moet gehandhaafd blijven;
- geen structurele, dichte opgaande beplanting toepassen;
- eventuele bebouwing vindt plaats in de omgeving van de molen; de bebouwing dient respect te tonen naar de molen en dient ondergeschikt te zijn aan deze molen. De bebouwing is

maximaal één bouwlaag hoog (al dan niet voorzien van een kap) en is in massaopbouw, detaillering en kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de molen.

Een ontwikkeling bij de molen is binnen het vigerende bestemmingsplan is dus mogelijk, maar dient verder uitgewerkt te worden. Om aan te tonen en te kunnen voldoen aan deze uitwerkingsregels is een ruimtelijke verkenning opgesteld om de ruimtelijke inpassing aan te tonen. Hier wordt in paragraaf “*Ruimtelijke verkenning / landschappelijke inpassing*” verder op ingegaan.

Ontheffingenbeleid Langedijk

Voorliggend initiatief is, zoals gesteld in strijd met het bestemmingsplan. Voorts wordt getoetst of middels een ontheffing meegewerkt kan worden. Het Ontheffingenbeleid, waarin deze (ruimtelijke) kaders zijn bepaald, biedt geen soelaas. Een uitgebreide procedure om te komen tot een Omgevingsvergunning is daarom de te volgen procedure.

Horeca beleid

Uitgangspunt van het Horecabeleid is dat er geen uitbreiding plaatsvindt van het huidige aanbod. Echter in bepaalde situaties kan het college afwijken van dit beleid. Onderhavig initiatief leent zich in goede mate tot het exploiteren van een theehuis. Doordat het is gelegen aan een regionale fietsroute en het kanaal Alkmaar-Kolhorn biedt dit een goede aanvulling op het huidige aanbod.

Recreatie en Toerisme

De in de gemeente aanwezige cultuurhistorie in de vorm gebouwen, landschappelijke elementen en watergangen biedt kansen voor de versterking van de recreatief-toeristische sector. De rijks monumentale molen met het te realiseren bijgebouw (annex theehuis) zijn onderdeel van dit totale cultuurhistorische ensemble. Door hun bijzondere locatie en uitstraling zijn zij uitermate geschikt voor bezichtiging door en ontvangst van recreanten en toeristen.

Bed & Breakfast

Een B&B is volgens het beleid (‘Wonen langs de lange dijk’) alleen toegestaan in karakteristieke en monumentale schuren en of de reeds aangewezen panden. In onderhavige situatie kan een uitzondering worden gemaakt op deze regel. Reden hiervoor is dat het gebouw onlosmakelijk verbonden is met de rijks monumentale molen. Het gebouw is bedoeld om de molen in stand te kunnen houden en te kunnen exploiteren. Zie ook voorgaande paragraaf.

Erfgoedbeleid

Het bijgebouw ‘De Vijzel’ is ter ondersteuning en behoud van de Rijks monumentale molen. Het initiatief is ter beoordeling voorgelegd aan de, door het college ingestelde, onafhankelijke Erfgoedcommissie (EC) van Langedijk.

Op 25 november 2016 heeft de EC van Langedijk geadviseerd over de invloed van het EC op de rijks monumentale molen.

De commissie heeft waardering uitgesproken over hoe de eigenaren zijn omgegaan met de ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw ten opzichte van de molen. De commissie kan dan ook instemmen met het initiatief.

Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland is op 28 september 2015 gewijzigd en deze is op 15 januari 2016 inwerking getreden. De PRV werkt het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie verder uit en verankert deze juridisch. In de verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

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 bebouwd gebied worden gerealiseerd. Het initiatief bevindt zich in het landelijk gebied.

De PRV laat volgens artikel 14, lid 1, geen nieuwe bebouwing toe in het landelijk gebied. Hiervan kan worden afgeweken indien a. de noodzaak van de verstedelijking wordt aangetoond en b. aangetoond wordt dat de beoogde verstedelijking niet door herstructurering, intensivering, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, en c. voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals genoemd in artikel 15 van deze verordening (zie bijlage).

In het mini bedrijfsplan van de eigenaren van de Twuyvermolen, dat als bijlage is toegevoegd, wordt aangegeven waarom het EC noodzakelijk is. De gemeente kan zich hierin vinden. Het gebouw is onlosmakelijk met de molen verbonden en is niet op een andere locatie te realiseren.

In de reactie van de provincie Noord-Holland van 20 januari 2016 wordt aangegeven dat middels het mini bedrijfsplan voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in artikel 14 van de PRV.

Voor een onderbouwing ten behoeve van artikel 15 van de PRV wordt verwezen naar de opgestelde Ruimtelijke verkenning. Hierin wordt de ruimtelijke inpasbaarheid verantwoord.

Provincie Noord-Holland heeft tevens in de brief van 20 januari 2016 aandacht gevraagd voor het parkeren. In de paragraaf 'Verkeer en parkeren' wordt hier op ingegaan.

Conclusie

Vanuit beleidsoogpunt voldoet het initiatief aan de uitgangspunten.

Ruimtelijke verkenning / landschappelijke inpassing

In het bestemmingsplan zijn voorwaarden gesteld waar het initiatief aan dient te voldoen.

Gesteld is dat:

- de oost-west verkavelingsrichting gehandhaafd moet worden;
- het bestaande verkavelingspatroon gehandhaafd en versterkt moet worden;
- het zicht op de dijk en de molen vanaf de openbare weg gehandhaafd moet blijven;
- geen structurele, dichte opgaande beplanting toegepast mag worden;
- eventuele bebouwing plaatsvindt in de omgeving van de molen; de bebouwing dient respect te tonen naar de molen en dient ondergeschikt te zijn aan deze molen. De bebouwing is maximaal één bouwlaag hoog (al dan niet voorzien van een kap) en is in massaopbouw, detaillering en kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de molen.

Om te komen tot een goede inpasbaarheid is door initiatiefnemer een Ruimtelijke verkenning (bijlage) opgesteld. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de hieruit opgemaakte resultaten. Het EC is geplaatst parallel aan de in oost-west gelegen slootstructuur. Zo blijft verkavelingsrichting gehandhaafd en wordt het verkavelingspatroon versterkt. Een alzijdig zicht op dijk en molen blijft gehandhaafd. Hierbij wordt voldaan aan de kaders van de in het bestemmingsplan opgenomen molenbiotoop. De massaopbouw, detaillering en kleur- en materiaalgebruik is geïnspireerd op de in Noord-Holland voorkomende bebouwing nabij molens. Deze is uitgewerkt met een moderne twist, waarmee het gebouw, zonder overheersend te zijn een eigentijdse uitstraling krijgt. Eveneens kan hier verwezen worden naar het advies van de Erfgoedcommissie Langedijk.

Verkeer en Parkeren

In het CROW zijn voor dergelijke kleinschalige centra geen kencijfers voor parkeervoorzieningen opgenomen. De gemeente Langedijk heeft daarom een inschatting gemaakt van het benodigde aantal parkeerplaatsen. De bedoelde ruimte voor parkeren zal worden uitgevoerd in graskeien en is daarmee passend bevonden in het landschap. Bij de aanvraag om Omgevingsvergunning is een aanvullende tekening van de parkeeroplossing gevoegd.

Milieu- en omgevingsaspecten

Archeologie en Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

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 een bestemming Waarde – Archeologie 5 gekregen 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 educatief centrum beslaat ongeveer 200 m². Archeologisch onderzoek is voor dit initiatief dan ook niet nodig.

Er bestaat altijd kans dat er tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen. In dat geval is men verplicht dit zo snel mogelijk te melden bij het Provinciaal depot voor bodemvondsten in Noord-Holland.

Het gebouw ligt in zogenaamd ‘buitendijks gebied’. De verkaveling hierbinnen is van cultuurhistorisch belang. Het gebouw voegt zich binnen deze verkavelingsstructuur. Zie hiervoor ook de Ruimtelijke verkenning.

Flora en fauna

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

Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of natuurbeschermingsgebied. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Er is een quickscan natuur uitgevoerd waarin de ruimtelijke ingreep is getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van natuur.

Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op de NNN en Natura 2000 gebieden worden niet verwacht. De NNN en Natura 2000 gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied.

De locatie van het gebouw betreft een particuliere moestuin. Naar verwachting zijn hier geen beschermde soorten aanwezig. Op grond van de Natuurwetgeving moet een ecologische quickscan gevoegd worden bij de aanvraag om bouwvergunning. De quickscan wordt als bijlage bijgevoegd.

Bodem

Het bijgebouw is bedoeld om mensen in te ontvangen. Een bodemonderzoek is daarom noodzakelijk. Op 23 augustus 2016 is een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Hierin is de hypothese gesteld dat geen verontreiniging wordt verwacht. Deze hypothese is formeel niet bevestigd doordat in de grond lichte verhogingen zijn aangetoond. De resultaten overstijgen de waarden niet waarbij nader onderzoek is vereist. Het toekomstig gebruik wordt derhalve niet belemmerd.

Geluid

Het gebouw is, in het kader van de wet Geluidhinder, geen geluidsgevoelig object. Nader onderzoek is daarom niet vereist. Het EC kent geen belemmeringen.

Bedrijfs- 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.

Het gebouw betreft een educatiecentrum. Dit wordt voor wat betreft de milieuzonering gelijkgeschakeld met een school. Daardoor valt het onder milieucategorie 2, met een richtafstand tot woningen van 30 meter. Binnen deze afstand zijn geen woningen van derden aanwezig. Daardoor is de milieuzonering geen belemmerende factor.

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.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

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.

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.

Conclusie

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

Financiële uitvoerbaarheid

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 initiatiefnemers en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Algehele conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande kan geconcludeerd worden, en is naar mening van de gemeente, dat het EC geen belemmeringen ondervindt. Het initiatief is daarmee een passende en gewenste aanvulling bij de rijks monumentale molen in het landelijk gebied.