

Oranjestraat 2, Noord-Scharwoude

Ruimtelijke onderbouwing

**Behoort bij besluit
van Burgemeester
en Wethouders van
de gemeente
Langedijk**

OMG-18-552
19 augustus 2019

Gemeente	Langedijk
opdrachtgever	BPD
projectnummer	18197
datum	6 juni 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project.....	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.1.1	Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	9
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	10
3.4	Regionaal beleid	10
3.4.1	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	10
3.4.2	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	11
3.5	Gemeentelijk beleid	11
3.5.1	Structuurvisie Langedijk 2012-2030	11
3.5.2	Woonvisie Langedijk 2014 – 2030	12
3.5.3	Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude.....	12
3.5.4	Nota Parkeernormen 2016.....	12
3.6	Conclusie beleidskader.....	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Water.....	14
4.2	Bodemkwaliteit	14
4.3	Archeologie	15
4.4	Flora- en fauna.....	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.6	Verkeer en parkeren	16
4.7	Geluid wegverkeer	17
4.8	Luchtkwaliteit.....	17
4.9	Externe veiligheid.....	17
4.10	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	18
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	19
6	Procedure omgevingsvergunning	20
6.1	Algemeen.....	20
6.2	Vorbereiding.....	20
6.3	Besluitvorming	20
6.4	Beroep en hoger beroep	20

1 Inleiding

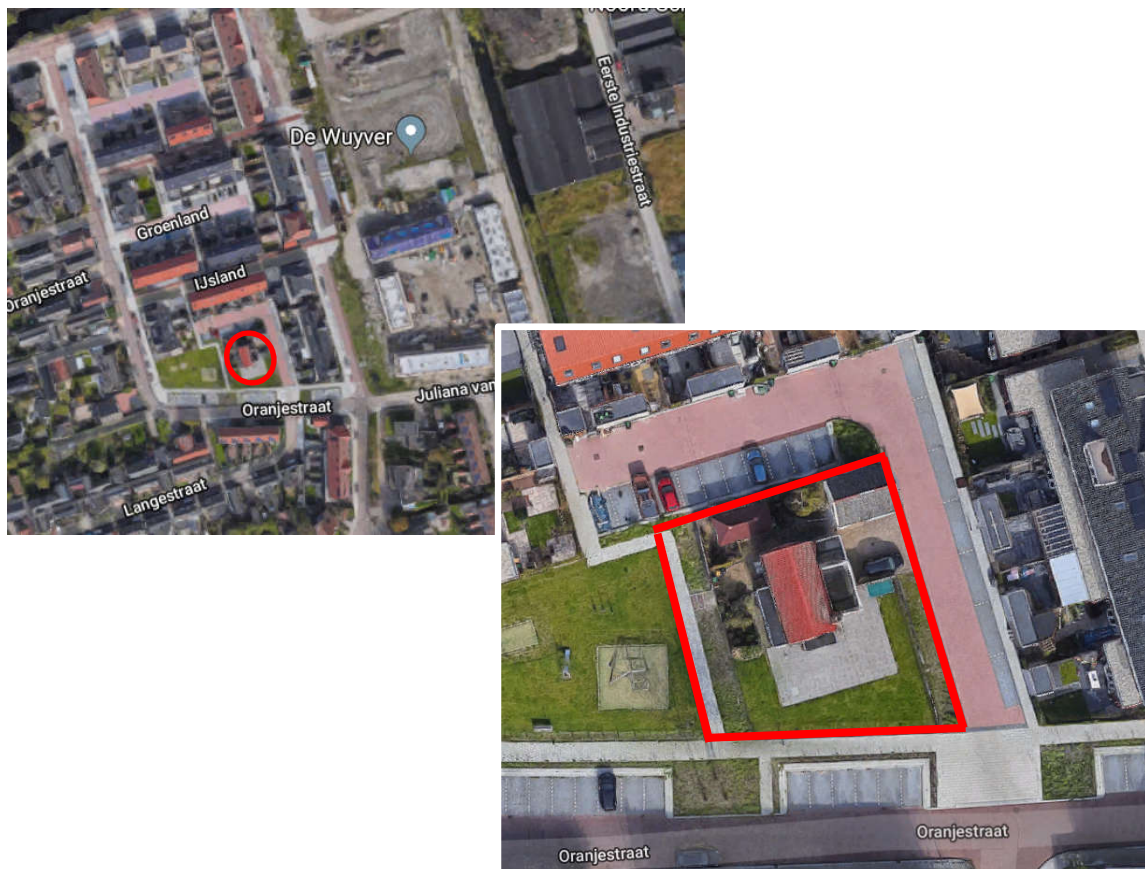
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de bestaande woning op het perceel Oranjestraat 2 te slopen en hier twee nieuwe geschakelde vrijstaande woningen te realiseren. Het plangebied voor de nieuwe woningen bestaat uit het perceel van de bewoners van de aanwezige woning en een strook grond dat in eigendom is bij BPD. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

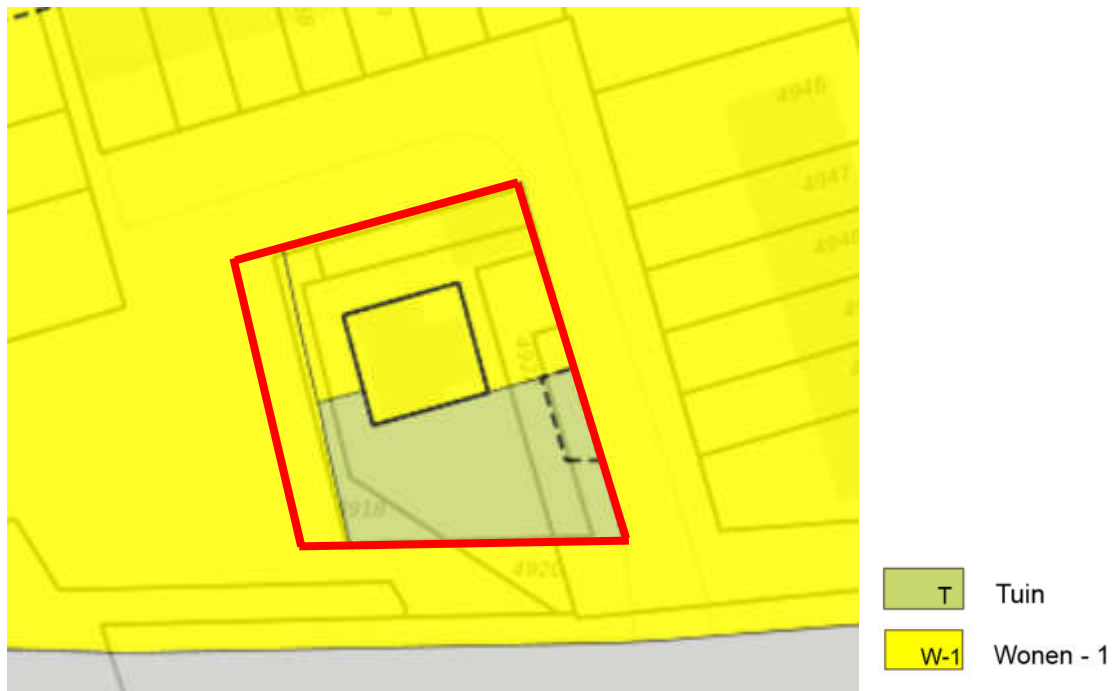
Het plangebied is gelegen aan de Oranjestraat 2 te Noord-Scharwoude. De ligging is hieronder weergegeven.



Afbeelding 1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Veilingterrein, Noord-Scharwoude', zoals dit op 17 december 2013 door de gemeenteraad van Langedijk is vastgesteld. De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Wonen – 1' en 'Tuin'.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan 'Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemming 'Wonen – 1' staat binnen het bouwvlak één vrijstaande woning toe. Binnen de bouwregels van de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

In de gemeente Langedijk was naast de historische doorvaarveiling “De Broeker Veiling” nog een groenteveiling aanwezig, namelijk in Noord-Scharwoude. De veilinggebouwen hebben in de loop der tijd hun functie verloren. De gebouwen hebben jarenlang leeggestaan en zijn enkele jaren terug gesloopt. Er is een plan ontwikkeld om het terrein deels ter herontwikkeling naar woongebied (westelijk deel) en deels woon-werkgebied (oostelijk deel)

De transformatie naar woongebied van het westelijk deel van het voormalige veilingterrein in Noord-Scharwoude nadert haar voltooiing. De bouw van de laatste fase (fase 6) in dit plandeel is recent gestart. Ten noorden en oosten van Oranjestraat 2 zijn de nieuwbouwwoningen al opgeleverd. Ten westen van de locatie is een speeltuintje gerealiseerd.

De woning aan de Oranjestraat 2 is gebouwd rond 1950 en heeft oorspronkelijk de functie van bedrijfswoning gehad. Nadien is de woning in de woning verbouwd en uitgebreid. Voor de sloop van de oude veilinggebouwen stond deze woning als het ware in de luwte van deze gebouwen. Na sloop van de veilinggebouwen is deze woning ingepast in het nieuwe bouwplan voor het westelijk deel van het voormalige veilingterrein. Op het perceel zijn naast de woning twee vrijstaande bijgebouwen aanwezig die als tuinhuis bij de woning fungeren.



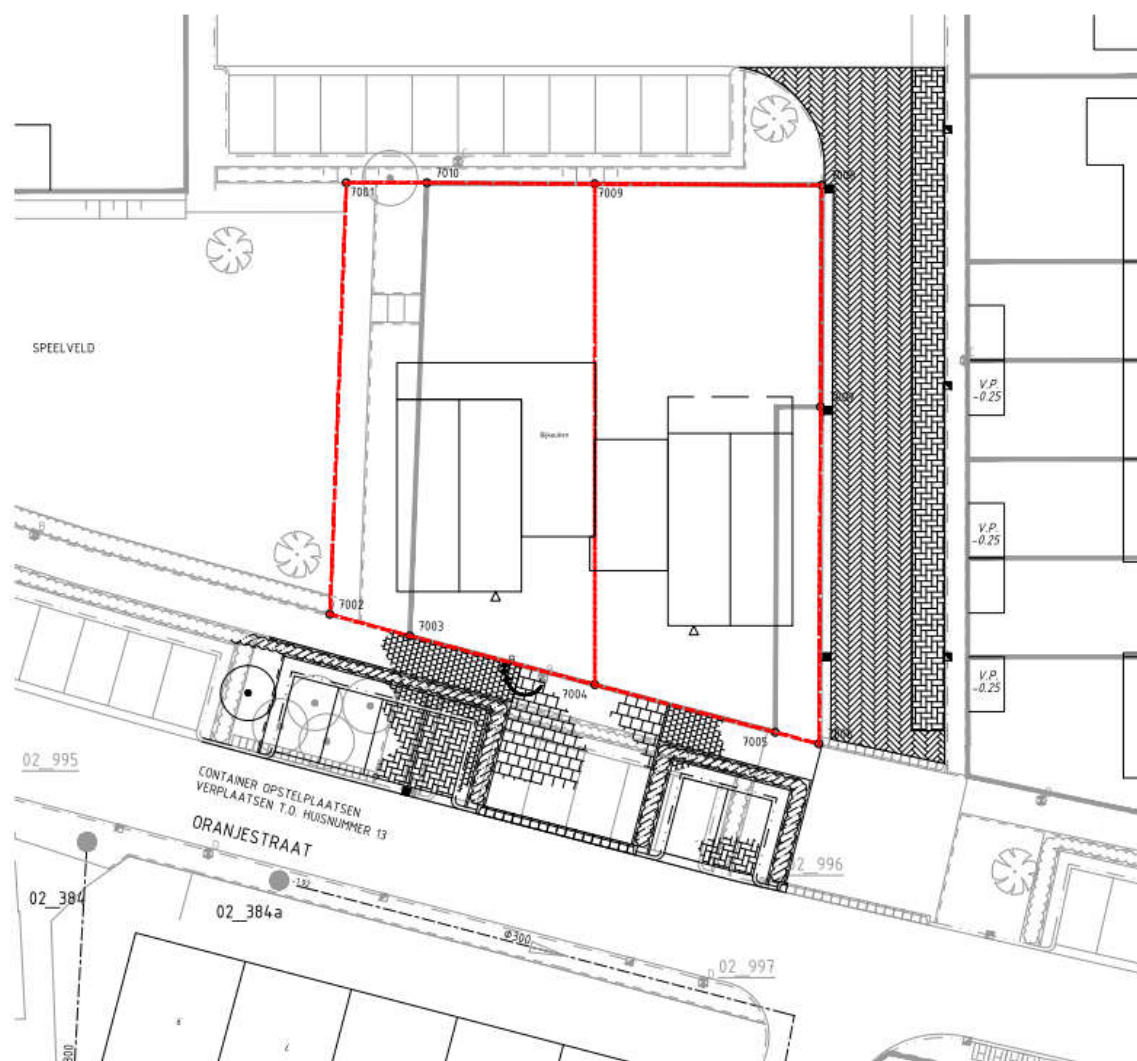
Afbeelding 3: foto huidige situatie

De woning aan de Oranjestraat 2 is de enige oorspronkelijke woning in het westelijke deel van het voormalige veilingterrein. Het perceel ligt lager dan de gronden van het nieuwbouwplan, waardoor wateroverlast ontstaat.

2.2 Toekomstige situatie

Het huidige perceel kent een relatief groot oppervlak waarbij de woning ver van de straat is gesitueerd. Het voornemen is om, mede als gevolg van de optredende wateroverlast, de huidige woning te slopen en na grondaankoop en -verkoop, op het nieuwe perceel twee geschakelde vrijstaande woningen te bouwen. Er ontstaan dan twee percelen van ruim 350 m². De herontwikkeling is passend binnen de stedenbouwkundige structuur van het gehele bouwplan op het voormalige veilingterrein. Het plan is opgezet uit blokken woningen die zijn gesitueerd met de achtertuinen rond binnenhoven waar geparkeerd wordt. Met de herontwikkeling van het perceel wordt aangesloten op dit principe. De voorzijden van de woningen zijn gericht naar de straat. De achtertuinen bevinden zich aan de binnenhofzijde. De architectuur van de woningen sluit aan op de architectuur op de rest van de wijk en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De bouwhoogte van de woningen bedraagt circa 10,5 meter met een goothoogte van circa 6 meter. De woningen worden met de garages geschakeld. Het bouwplan is in het kader van het vooroverleg in de welstandscommissie behandeld, waarbij een positief advies is gegeven.



Afbeelding 4: Situatietekening toekomstige situatie (rood lijnen zijn de nieuwe kadastrale grenzen)



Afbeelding 5: Voorgevelaanzicht gezien vanaf de Oranjestraat

3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

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

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6,

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

lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt een extra woning toegevoegd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Provinciaal beleid

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

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

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

Betekenis voor het project

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

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

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

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

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

In artikel 33 is aangegeven dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructureren) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze

invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Tevens dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voldoen aan eisen van duurzaam bouwen.

De op te richten woning zal worden voorzien van een warmtepomp. Afhankelijk van de EPC-berekeningen zullen zonnepanelen worden toegepast.

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

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

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

De speerpunten van dit beleid zijn:

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij kwalitatief hoogstaande woningen worden gerealiseerd, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

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

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

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

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie.

3.4.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het Regionaal Actie Programma is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo en Langedijk). Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 is een document dat de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer geeft. In de regio Alkmaar is er veel aandacht om te komen tot een gezamenlijke programmering, die recht doet aan de ambitie van de regio en de huishoudensbehoefte en aan de situatie dat de regiogemeenten ook vanuit het verleden samen met de provincie en de marktpartijen zijn gekomen tot afspraken over woningbouwproductie.

De regio Alkmaar zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag. De nieuwbouwprogrammering is flexibel om zo jaarlijks goed mogelijk te kunnen aansluiten bij de vraag. Uitgangspunt is dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Ook is afgesproken dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten.

In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld. De extra woning die in afwijking van het geldende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is passend binnen de aanwezige behoefte.

In het RAP is voor de gehele herontwikkeling van het voormalige veilingterrein uitgegaan van de bouw van 265 woningen. Voor 204 woningen geldt een onherroepelijk bestemmingsplan. De extra woning in het plangebied is passend binnen de regionale afspraken. Voor het nog te bouwen aantal woningen binnen Veilingterrein – oost is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Extra woningen boven het afgesproken aantal van 265 zullen regionaal moeten worden afgestemd. Dit staat los van de ontwikkeling op het perceel Oranjestraat 2.

Betekenis voor het project

Het onderhavige plan vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en is passend binnen de gemaakte afspraken in het RAP.

3.5 **Gemeentelijk beleid**

3.5.1 *Structuurvisie Langedijk 2012-2030*

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

In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door mid-

del van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Belangrijke opgave is geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

Betekenis voor het project

Bij het plan is sprake van inbreiding op kleine schaal waarmee invulling wordt gegeven aan de structuurvisie.

3.5.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030

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

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

Betekenis voor het project

De herontwikkeling van het gehele Veilingterrein kent een gevarieerd woningbouwprogramma waarbij wordt ingespeeld op de behoefte van verschillende doelgroepen en huishoudens. Het plan bevat hoofdzakelijk rijwoningen. Met de realisatie van twee geschakelde woningen wordt bijgedragen aan de diversiteit aan woningtypes in het gebied.

3.5.3 Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude

De Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude (19 oktober 2010) geeft het allesomvattende kader (inhoudelijk en procedureel) weer waarbinnen de herontwikkeling van het gehele Veilingterrein in Noord-Scharwoude dient te worden gerealiseerd. Het doel van deze kadernotitie is dat Bouwfonds Ontwikkeling BV (thans genaamd BPD) en de gemeente Langedijk, voorafgaande aan het ontwikkelen van een bouwplan afspraken vastleggen. Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt het plangebied een gemengde invulling met wonen en bedrijvigheid.

Betekenis voor het project

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de afspraken uit de Kadernotitie.

3.5.4 Nota Parkeernormen 2016

De gemeenteraad van Langedijk heeft op 13 december 2016 de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. In de Nota Parkeernormen 2016 zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren van parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Uitgangspunt is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan of toenemen.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.6 is gemotiveerd dat voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen 2016. Voor het bestemmingsplan Veilingterrein Oost is een parkeerbalans opgesteld. Voor de beoogde oostelijke woning geldt dat twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Voor de westelijke woning geldt dat één parkeerplaats op eigen erf en één woning mag worden geparkeerd in het openbaar gebied.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen woningbouw passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het project getoetst op een aantal ruimtelijk relevante aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek is uitgevoerd.

4.1 Water

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

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Het afvalwater en hemelwater zal worden aangesloten op het aanwezige gescheiden rioolstelsel.

Watercompensatie

Er geldt op grond van de regels van de keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. De oppervlakte van de nieuwe woning inclusief verharding zal de drempeloppervlakte van 800 m² niet overschrijden. Er is tevens geen sprake van waterdemping waardoor compensatie niet aan de orde is.

Waterkering

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Betekenis voor het project

Er is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. In het bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In de bovengrond zijn lichte verontreinigen aangetroffen. Tijdens het onderzoek is er zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Aanvullend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente 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. Hierin is aangegeven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen.

Betekenis voor het project

Op grond van de archeologische verwachtingskaart wordt geconcludeerd dat het plangebied een lage verwachting van archeologische waarden kent. Archeologisch onderzoek op deze locatie is pas nodig is bij bodemingrepen groter dan 10.000 m². Het oppervlak van 10.000 m² wordt, niet overschreden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.4 Flora- en fauna

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

*Betekenis voor het project*Gebiedsbescherming

Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de nabijheid van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gebied betreft Schoorlse Duinen, op een afstand van circa 8 kilometer. Dit valt buiten de invloedssfeer van het project. Effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten. Dit geldt ook voor effecten op overige beschermde gebieden als het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

Door Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot is een ecologische scan³ uitgevoerd waarmee inzicht is verkregen in het (mogelijke) voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming.

Op basis van de ecologische scan wordt het volgende geconcludeerd:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan;
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een

² Verkennend bodemonderzoek Oranjestraat 2, Noord-Scharwoude, Sweco, 4 juni 2019

³ Ecologische scan Oranjestraat 2 te Noord-Scharwoude, Van der Goes en Groot, 8 november 2018

onthefing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli;

- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven;
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Er vindt aanvullend onderzoek plaats naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen. Indien blijkt dat vleermuisverblijfplaatsen daadwerkelijk aanwezig zijn, dan zijn mogelijk compenserende en eventueel mitigerende maatregelen nodig en zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Omdat zowel tijdelijke compensatiemaatregelen kunnen worden getroffen als permanente maatregelen in de nieuwbouw, is een eventueel benodigde ontheffing verleenbaar. De resultaten van het aanvullend onderzoek staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Voorafgaand aan de vergunningverlening zijn de resultaten van het aanvullend onderzoek beschikbaar.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

Betekenis voor het project

De omgeving bestaat overwegend uit woongebied. Op circa 80 meter is een perceel met de bestemming 'Detailhandel' aanwezig aan de Juliana van Stolbergstraat. Overige functies, naast wonen, zijn op meer dan 100 meter van het plangebied gesitueerd.

Er zijn geen functies in de omgeving aanwezig die voor hinder kunnen zorgen in het plangebied. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het bouwplan. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De verbinding voor autoverkeer vanuit het veilingterrein naar de N504 verloopt via de Juliana van Stolbergstraat en de Veilingweg. De Juliana van Stolbergstraat is tevens de verbinding naar het dorpscentrum van Noord- en Zuid-Scharwoude. Het woongebied is 30 kilometergebied.

De nieuwe woningen worden met een uitrit ontsloten en krijgen beide een parkeerplaats op eigen terrein. Voor vrijstaande woningen geldt op basis van de Nota Parkeernormen 2016 een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Omdat in het gebied ten oosten van de Oranjestraat tot aan de loswal een overschot van 5 parkeerplaatsen aanwezig is ten opzichte van de parkeernorm, kan hier voor deze woningen gebruik van worden gemaakt. Zowel voor de twee woningen als het totale gebied, wordt voldaan aan de parkeernorm. De parkeerbalans voor het gehele veilingterrein is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.7 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de N504. Uit akoestisch onderzoek⁴ dat is uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling van het totale Veilingterrein, blijkt dat in het plangebied ten gevolge van de N504 de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Het aanvragen van een hogere waarde is niet nodig.

Overige wegen in de omgeving van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/h. Deze wegen kennen in de Wet geluidhinder geen geluidzone. De woningen worden gesitueerd aan de Oranjestraat. Dit betreft een doodlopende straat waar uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer. Hetzelfde geldt voor de nabijgelegen Langestraat. Vanwege de hierdoor te verwachten lage verkeersintensiteit op deze straten en het feit dat overige doorgaande 30km/h straten op ruime afstand (meer dan 40 meter) van het plangebied liggen, is het aannemelijk dat sprake is van een acceptabele geluidbelasting en een goed woon- en leefklimaat. De te verwachten geluidbelasting op de gevels van beide woningen zal niet hoger zijn dan 53 dB waarmee met een standaard gevelwering kan worden voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit 2012.

4.8 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 voormalige ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

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

Betekenis voor het project

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

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

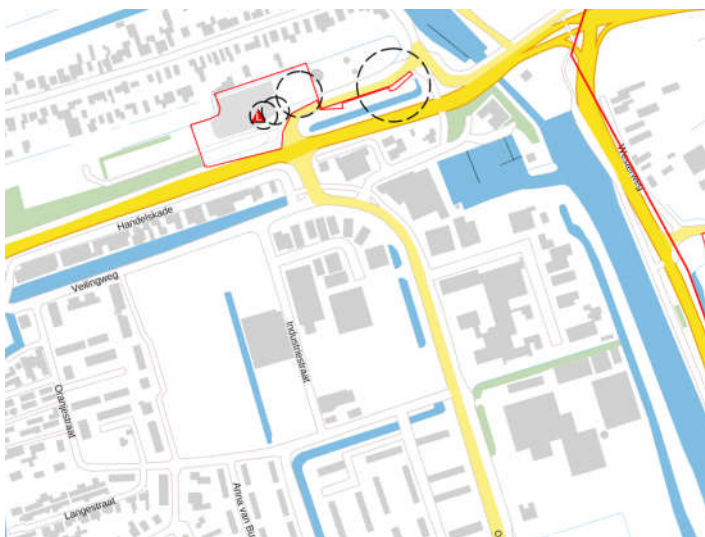
⁴ Akoestisch onderzoek, Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 14 januari 2015

- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatiewaarde (circulaire Rvgs).

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportroute van gevaarlijke stoffen of buisleiding. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Spoorstraat 163. Dit geldt ook voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorgenomen woningbouwplan niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.



Afbeelding 6: Uitsnede Risicokaart

4.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Ingevolge artikel 6.1 van de Wro kunnen derden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Langedijk. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad op 22 november 2011 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Onderdeel hiervan is de realisatie van woningbouw in bestaand stedelijk gebied mits het aantal woningen niet meer dan twee bedraagt. Met de onderhavige ontwikkeling wordt hieraan voldaan. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

6.2 Voorbereiding

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht vindt vooroverleg plaats met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.1. Op grond van het Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening is geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk.

6.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Een ieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).