

Bestemmingsplan Percelen Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude

Vast te stellen

Gemeente Langedijk

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 18 januari 2021

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Percelen Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude

Subtitel : Vast te stellen

Projectnummer : 358516

Referentienummer : SW-01

Revisie : 01

Datum : 16 december 2020

Auteur(s) : R. Dekker

Gecontroleerd door : J. Muijsers

Goedgekeurd door : B. de Vries

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 72 850 26 57
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
2 Huidige situatie	9
2.1 Cultuurhistorie	9
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	9
3 Beleidskader	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordering en	11
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	13
3.3.2 Provinciale woonvisie	14
3.4 Regionaal beleid	14
3.4.1 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	14
3.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	14
3.5 Gemeentelijk beleid	15
3.5.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030	15
3.5.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030	15
3.5.3 Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude	16
3.5.4 Visie Langedijk ontwikkelt met water	16
3.6 Conclusie beleidskader	16
4 Planbeschrijving	17
4.1 Ruimtelijke en functionele structuur	17
5 Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Water	19
5.3 Bodem	20
5.4 Archeologie	20
5.5 Natuur	21
5.5.1 Gebiedsbescherming	21
5.5.2 Soortenbescherming	21
5.6 Bedrijven en milieuzonering	22
5.7 Geluid	24
5.7.1 Wegverkeerslawaaï	24
5.7.2 Industrielawaai	24

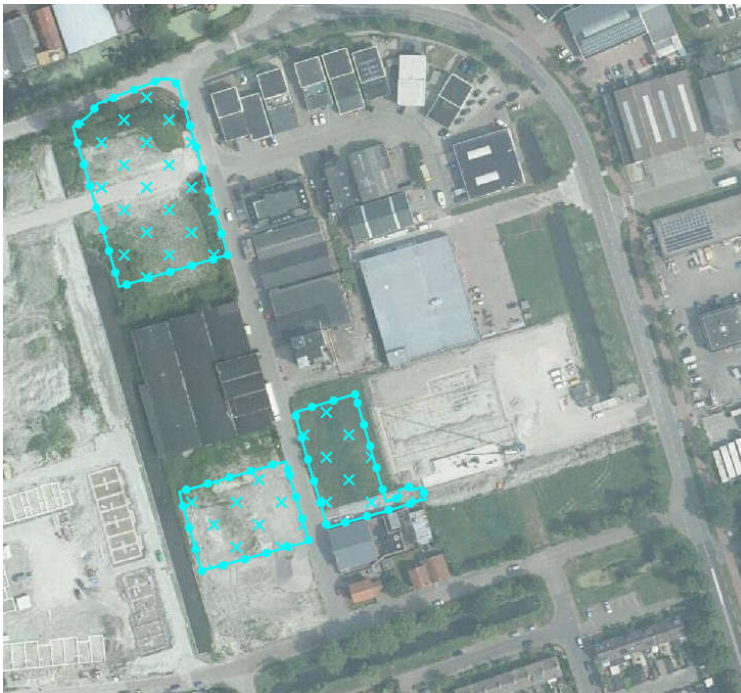
5.8	Luchtkwaliteit.....	25
5.9	Externe veiligheid.....	26
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	27
5.11	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	28
6	Juridische planbeschrijving	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Planregels	29
6.3	Handhaafbaarheid	31
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	32
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.1	Inspraak en overleg	33
8.1.1	Inspraak	33
8.1.2	Overleg.....	33
8.2	Zienswijzen en beroep	33
8.3	Ambtelijke wijzigingen.....	34
	REGELS	35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	36
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	40
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	44
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	50

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 31 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Langedijk het bestemmingsplan 'Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude' vastgesteld. Op 22 februari 2017 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) heeft binnen dit bestemmingsplan drie plandelen met de bestemming 'Wonen – 2' en de specifieke aanduiding 'gestapeld – 2' vernietigd¹. De reden hiervoor is dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan onvoldoende is aangetoond dat de benodigde maatwerkvoorschriften als gevolg van mogelijke hinder van het nabijgelegen staalbouwbedrijf op grond van de representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het plan kunnen worden vastgesteld.



Afbeelding 1: Luchtfoto met de door AbRS vernietigde plandelen

Met voorliggend bestemmingsplan 'Percelen Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude' wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij een nieuwe invulling van binnen een deel van het voormalige Veilingterrein planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Zoals aangegeven heeft het bestemmingsplan betrekking op een deel van de oostzijde van het voormalige Veilingterrein te Noord-Scharwoude. De gronden grenzen aan de Industriestraat.

¹ ECLI:NL:RVS:2017:462

De begrenzing van het plangebied in dit bestemmingsplan is iets ruimer opgenomen dan de door de AbRS vernietigde plandelen. De reden hiervoor is dat de voorgenomen verhuizing van het detailhandelsbedrijf Combitex naar het “gebouw met de drie bogen” geen doorgang krijgt en het gebouw daarom geen detailhandelsfunctie zal krijgen. Het voornemen is om het gebouw te slopen en woningen (westzijde) en lichte bedrijvigheid in combinatie met woningen (oostzijde) te realiseren. In de nieuwbouw dient het waardevolle, karakteristieke gevelbeeld van het gebouw terug te komen. Daarnaast is het perceel van het aanwezige staalbouwbedrijf (Industriestraat 16b) en het ten zuiden hiervan gesitueerde gebouw (Industriestraat 16) in het plangebied opgenomen. De gronden van Industriestraat 16b en 16 zijn aangekocht door een ontwikkelende partij met het plan om woningbouw te plegen. Het staalbouwbedrijf zal uit het gebied worden verplaatst. Met de sloop van beide panden worden mogelijkheden gecreëerd voor de realisatie van woningen op deze locaties.



Afbeelding 2: Luchtfoto met begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden waar de bestemming Wonen – 2 in het bestemmingsplan ‘Veilingterrein – oost, Noord-Scharwoude’ door de AbRS vernietigd is (zie afbeelding 1), geldt thans het bestemmingsplan ‘Industrieterrein De Wuyver 1977’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 1980. De bestemming voor de betreffende gronden is Industriedoeleinden. Dit bestemmingsplan voldoet niet meer als ruimtelijk kader aangezien deze bestemming achterhaald is, de gronden braak liggen en deze bestemming niet passend is bij de visie op het gebied.

Voor de overige gronden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen geldt het bestemmingsplan ‘Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude’, zoals dit op 31 mei 2016 door de gemeenteraad

van Langedijk is vastgesteld. De bestemming van deze gronden is Bedrijf, Detailhandel, Gemeengd en Verkeer.



Afbbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan 'Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude' (IMRO: NL.IMRO.0416.BPVTO2014-va02)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

2 Huidige situatie

2.1 Cultuurhistorie

Het omringende landschap van Langedijk is van oudsher bijzonder waterrijk en bestond uit een uitgebreid stelsel van sloten en meren waarbij het vervoer over water vanzelfsprekend was. Overtollig water werd echter als een bedreiging gezien voor de in cultuur gebrachte gronden. Een groot aantal meren in de directe en wijde omgeving werd drooggelegd waardoor het nog zeer herkenbare open polderland is ontstaan. Onder invloed van de tuinbouw ontstond het Rijk der duizend Eilanden: een indrukwekkend patroon van relatief smalle eilanden gescheiden door steeds breder wordende sloten waarover men de verschillende tuinbouwproducten naar de veiling afvoerde. Van dit landschapstype is eigenlijk alleen de Oosterdel behouden gebleven na een omvangrijke ruilverkaveling en herinrichting.

In 1963 werd tot ruilverkaveling besloten. De kleine eilandkikkertjes en de doorvaarveilingen waren als economisch systeem achterhaald. Dit unieke gebied veranderde van een vaarpolder in een rijpolder. In 1968 zijn de drie veilingen Broek op Langedijk, Warmenhuizen en Noord-Scharwoude gefuseerd. De veilingen in Broek op Langedijk en Warmenhuizen werden afgestoten en Noord-Scharwoude werd uitgebreid. Na sluiting van de veiling in Noord-Scharwoude ontstond een min of meer industriële zone (industrieterrein De Wuyver).

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Bij het Veilingterrein en de omringende omgeving kan een onderscheid worden gemaakt tussen het historische deel en het gebied dat in ontwikkeling kwam na 1950. De Oranjebuurt, ten zuiden van het gebied, heeft tot op de dag van vandaag een grote betekenis in het gebied gehad en levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit van het gebied. Een tweede aspect is de ontwikkeling van de vroegere terminal, de overslag van water naar spoor en weg. Ook dit gegeven is langs de huidige Veilingweg nog steeds voelbaar in het gebied. De bebouwing van de handelskade maakte hier onderdeel van uit. De Wuyversloot, de hoofdaanvoerroute, heeft moeten wijken voor de ontwikkeling van de veiling. Het sluisje en de merkwaardige knik in de watergang nabij de Oranjestraat herinneren nog aan deze oude waterverbinding. De kenmerkende waterstructuur op het veilingterrein die nodig was voor de aanvoer van kool is nagenoeg verdwenen. Opvallend bij de waterstructuur is dat deze was gebaseerd op de oude kavelsloten in het tuindersgebied. Eén loswal met de originele kade is nog (gedeeltelijk) aanwezig in het gebied. Een derde opvallend aspect is de ontwikkeling van de Oostelijke randweg. Deze ingreep heeft een enorme invloed op de ontwikkeling van het gebied gehad. Na de aanleg van deze weg heeft zich een versnelling voorgedaan waarbij de veiling werd geflankeerd door een nieuw bedrijventerrein. Het gehele gebied heeft zich als het ware van west naar oost ontwikkeld waardoor een duidelijk verloop is ontstaan van een kleinschalig dorps beeld naar een meer stedelijke en geïndustrialiseerde uitstraling.

De transformatie naar woningbouw op het westelijk deel van dit terrein is reeds grotendeels voltooid. Aan de oostzijde is recent een vestiging van Welkoop en een Aldi gerealiseerd en geopend. Op de hoek Juliana van Stolbergstraat en de Oostelijke Randweg is recent een appartementengebouw gerealiseerd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op een aantal percelen binnen het oostelijk deel van het voormalige veilingterrein. Dit gebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door braakliggende gronden en een combinatie van wonen en werken. Het plangebied heeft betrekking op gronden waar de voormalige bedrijfsbebouwing reeds gesloopt is, en de gronden van het perceel aan de Industriestraat waar het gebouw "De Drie Bogen" was gesitueerd. Dit gebouw stond al jaren leeg en is recent gesloopt. Tevens zijn de percelen van het aanwezige staalbouwbijbedrijf aan de Industriestraat 16b en het gebouw aan de Industriestraat 16 in dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie (het gebouw De Drie Bogen is nog te zien maar recent gesloopt)



Afbeelding 5: Foto's bestaande situatie (het gebouw De Drie Bogen is nog te zien maar recent gesloopt)

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeente-

lijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Woningbehoefte

Uit het Regionaal Actieprogramma (RAP) volgt dat met de harde plancapaciteit de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel wordt ingevuld. In het RAP is voor het Veilingterrein uitgegaan van de bouw van 265 woningen. In het westelijk deel worden 152 woningen gerealiseerd. In totaal worden nog 127 woningen toegevoegd. Dit betekent dat er 14 extra woningen worden mogelijk gemaakt ten opzichte van wat in het RAP is opgenomen. Zie onderstaand schema. De woningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn passend binnen de aanwezige behoefte zoals dat is opgenomen in het (nog vast te stellen) regionaal woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.4.2). Om het planologisch toegestane aantal woningen in het bestemmingsplan Veilingterrein West te reduceren tot het aantal dat daadwerkelijk wordt gebouwd, zal dit bestemmingsplan worden herzien.

Plandeel	Aantal woningen	Planologische status
Veilingterrein west	152	Onherroepelijk
Woonstichting Langedijk	36	Onherroepelijk
Voormalig Combitec	14	Onherroepelijk
Extra woning kavel Kramer	1	Onherroepelijk
Onderhavig bestemmingsplan	77	In voorbereiding
Te slopen woning Industriestraat 16	-1	
TOTAAL	279	

Tabel 1: Overzicht woningaantallen

Bestaand stedelijk gebied

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bestaand stedelijk gebied: 'het 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.' Ondanks dat een deel van de gronden momenteel braak liggen, kan de locatie op basis van de voormalige bedrijvigheid in het plangebied worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Met het plan wordt aangesloten bij het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking waarbij de woningbehoefte zoveel mogelijk binnenstedelijk moet worden ingevuld. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belvédère', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische

kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

Voor de herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan vastgesteld waarin de cultuurhistorische waarde van het gebied een belangrijk uitgangspunt vormt.

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 3 september 2019 vastgesteld. De PRV wordt opgevolgd door de provinciale Omgevingsverordening. Vooral nog is het plan getoetst aan de nu geldende PRV. De nieuwe Omgevingsverordening staat de uitvoerbaarheid van het plan overigens niet in de weg.

Betekenis voor het project

De locatie kan volgens de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening worden aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Onderstaande regels zijn van toepassing op dit plan.

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden (zie paragraaf 3.2.2), zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt 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.

Voor dit plan geldt dat het oorspronkelijke aantal woningen bij vaststelling in 2016 regionaal is afgestemd. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven worden met het onderhavige plan 14 woningen extra mogelijk gemaakt in relatie tot de eerdere regionale afspraak. De extra woningen

binnen dit plan zijn, na overleg met de provincie, op 26 september 2019 voorgelegd aan de andere regionale portefeuillehouders van de regio Alkmaar en daarmee regionaal afgestemd.

3.3.2 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. 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.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.

Betekenis voor het project

Het onderhavige plan geeft invulling aan de speerpunten die in de woonvisie zijn benoemd..

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 verhuiscandidate, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%), daarna een meergezinshuurwoning (30%). Tot 2040 zal het aantal huishoudens regionaal blijven toenemen, waarbij het aandeel 75+ zal verdubbelen. Door de vergrijzing zal wonen in combinatie met zorg een belangrijk thema worden.

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

Betekenis voor het project

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 docu-

ment 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 regio-gemeenten 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. Er is behoefte aan nieuwe plannen. De woningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn passend binnen de aanwezige behoefte. De 14 extra woningen op het voormalige Veilingterrein zijn aanvullend regionaal afgestemd (zie ook 3.2.2).

Betekenis voor het project

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

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030

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

In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door middel van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Belangrijke opgave is geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

Betekenis voor het project

De herontwikkeling van het voormalig Veilingterrein is in de structuurvisie benoemd als project dat in de periode 2012 – 2020 zal worden uitgevoerd.

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 Veilingterrein kent een gevarieerd woningbouwprogramma waarbij wordt ingespeeld op de behoefte van verschillende doelgroepen en huishoudens. Op het Veilingterrein zijn en worden in totaal 279 woningen gerealiseerd, Dit bestemmingsplan maakt 77 woningen mogelijk. Zie tabel 1 in paragraaf 3.2.2. Er wordt zowel kwalitatief als kwantitatief aangesloten bij de Woonvisie.

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 Veiling-terrein in Noord-Scharwoude dient te worden gerealiseerd. Het doel van deze kadernotitie is dat 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 geeft invulling aan de afspraken uit de Kadernotitie ten behoeve van de herontwikkeling van het laatste deel van het voormalige veilingterrein.

3.5.4 Visie Langedijk ontwikkelt met water

De in 2006 opgestelde Visie Doorvaarbaarheid en het Masterplan Doorvaarbaarheid van 2012 hebben zich verbreed tot de Visie 'Langedijk ontwikkelt met water' dat op 4 juli 2017 is vastgesteld. Het verbrede idee over de rol van het water in Langedijk is de aanleiding om bestaande doelen in een visiedocument bij elkaar te brengen. Door samenhang te brengen in het bestaande beleid van provincie, regio, gemeente (ruimtelijke ordening, toerisme en recreatie en economische zaken) en andere partijen is er een complete kijk op het thema ontstaan en een plan voor de uitvoering op korte en middellange termijn.

Betekenis voor het project

In het ontwikkelperspectief dat bij de Visie is opgenomen, is de verbinding tussen het loskanaal op het Veilingterrein en het kanaal achter de Handelskade als ontbrekende schakel benoemd. Deze verbinding (duikerbrug) is inmiddels gerealiseerd binnen het project Veilingterrein. Tevens wordt de 'aanwezige' loswal verlengd en teruggebracht in het plan.

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 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de transformatie van een verouderd bedrijventerrein tot een gemengd stedelijk gebied. Veel panden hebben jarenlang leeggestaan en zijn inmiddels gesloopt. In verband met de woon- en werkfuncties in de omgeving is gekozen voor een herontwikkeling naar een gemengd gebied.

Op 3 april 2012 is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 'Veilingterrein Langedijk' vastgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp voor het totale veilingterrein is gebaseerd op twee belangrijke aspecten; de samenhang tussen het veilingterrein en haar directe omgeving en de geschiedenis van de plek. De historie komt tot uiting door op zoek te gaan naar nieuwe woongebouwen die refereren aan de typische Langedijkse bebouwing en het terugbrengen van de sfeer van de veiling. Op deze manier is een ontwerp gemaakt dat de sfeer van een dorp uitstraalt en de historie van de veiling oproept. Het dorp en de veiling zijn op unieke wijze verwerkt in het plan. Uniek in de zin dat het alleen hier op deze plek in Noord-Scharwoude past en nergens anders in Nederland.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een aantal braakliggende percelen en het perceel met het recente gesloopte gebouw "De Drie Bogen". Tevens maken de percelen Industriestraat 16 en 16b deel uit van het bestemmingsplan. Het plan gaat uit van maximaal 39 grondgebonden woningen op de braakliggende percelen (zie afbeelding 2 op bladzijde 7). Ter plaatse van het voormalige gebouw De Drie Bogen zijn maximaal 18 grondgebonden woningen voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat belangrijke elementen uit het waardevolle, karakteristieke gevelbeeld in de nieuwbouw terug moeten komen.

Verplaatsing van het staalbouwbedrijf aan de Industriestraat 16b geeft de mogelijkheid voor woningbouw op dit perceel en, vanwege het vervallen van mogelijke geluidhinder, het toestaan van extra woningen in de directe nabijheid. Ter plaatse van Industriestraat 16b en 16 zijn maximaal 20 woningen voorzien met een maximale bouwhoogte van 14,5 meter en een maximale goothoogte van 12,5 meter. Omdat het staalbouwbedrijf onder het overgangsrecht voorlopig nog kan blijven bestaan op deze locatie, is met een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd dat nieuwe woningen pas in gebruik kunnen worden genomen op het moment dat de activiteiten van het staalbouwbedrijf zijn beëindigd.

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 gehele gebied wordt 30 kilometergebied. In het ontwerp is getracht op een creatieve manier het parkeren in te passen met als doel de auto niet te laten domineren in de openbare ruimte. In het onderhavige plandeel uit zich dit in parkeercoffers tussen en achter de verschillende woonvelden. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerbalans met kaart is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor het handhaven van de sfeer van de veiling is gekozen de loswal achter het gebouw De Drie Bogen, op te nemen in het ontwerp. Water is namelijk een karakteristiek onderdeel van Langedijk en van het veilingterrein. De loswal wordt verlengd en sluit daarmee aan op het water ten noorden van de Veilingweg. Over het water komt één langzaam verkeersbrug. Inmiddels is een brug over het water ter plaatse van de Veilingweg reeds gerealiseerd. De nieuwe woonbe-

bouwing aan de loswal wordt gebouwd in de sfeer van de veiling. De woningen vertonen kenmerkende elementen van de industriële geschiedenis van het veilingterrein. Dakvormen en gevelindelingen refereren aan vroegere tijden.

Conform het landelijke besluit omtrent aardgasvrije nieuwbouw worden de woningen in het plan niet aangesloten op het gasnet. Dit sluit tevens aan bij het Bestuursakkoord 2018-2022 'De vaart in Langedijk' waarin is aangegeven dat het streven is dat de gemeente in 2035 CO2-neutraal is.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. 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. Voor de ontwikkeling is een watertoets² opgesteld welke is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In de watertoets zijn de actuele woningbouwplannen aan de Industriestraat 16 en 16b niet opgenomen. Voor deze percelen is aanvullend wateradvies gevraagd³.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

Watersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de polder Noord-Scharwoude en ligt in peilgebied 03802-01 met vigerend peil NAP -1,45 m

Waterkwantiteit

Door de afname van verhard oppervlak tussen de oorspronkelijke en de toekomstige situatie, zijn er geen compenserende maatregelen in de vorm van waterberging vereist. De oorspronkelijke situatie is de situatie voor de sloop van de gebouwen in 2009.

Met de afname van het verhard oppervlak en de toename van het wateroppervlak in de eerder vastgestelde bestemmingsplannen in het gebied, ontstaan kansen voor andere ontwikkelingen om van te profiteren. Toekomstige ontwikkelingen binnen hetzelfde peilgebied, waarbij waterberging is vereist en/of door verhardingstoename een watertekort bestaat, kunnen dan gebruik

² Watertoets Veilingterrein te Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 12 juli 2012

³ Advies HHNK, 4 november 2019

maken van dit wateroverschot uit de waterbank. Het verdient de aandacht om het wateroverschot van 1.487 m² dat in de herontwikkeling van het veilingterrein wordt gecreëerd in overeenstemming met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in een waterbank vast te leggen.

De mogelijkheden voor ruimtelijke adaptie worden nader bekeken in de uitwerking van het plan. Hierbij valt te denken aan waterdoorlatende verharding voor de parkeerplaatsen

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI).

5.3 Bodem

Voor het plangebied is een verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken komt naar voren dat er met betrekking tot milieuhygiëne geen belemmeringen zijn voor de toekomstige functie van het gebied. Geconcludeerd wordt dat er weliswaar enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging op de locatie aanwezig zijn. Deze verontreinigingen zijn echter van dien aard dat deze op een eenvoudige milieuhygiënische verantwoorde en kosteneffectieve wijze binnen de wettelijke kaders kunnen worden gesaneerd. Voor de locatie Industriestraat 16b en 16 zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd na de sloop van de aanwezige bebouwing. Het Bodemloket geeft aan dat de historie van de locatie bekend is. Indien noodzakelijk worden deze gronden gesaneerd, waarna de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor eventuele sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is. Voor de overige te ontwikkelen gronden ten oosten van de Industriestraat is de sanering afgerond. Voor de gronden ten westen van de Industriestraat zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De bodemkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Archeologie

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota is archeologisch onderzoek benodigd bij een planomvang groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm.

Het plangebied bestaat uit een oude vaarpolder. Zoals in paragraaf 5.3 is aangegeven heeft er binnen het plangebied voor de te ontwikkelen gronden uitgebreid bodemonderzoek plaatsgevonden. In dit bodemonderzoek komt naar voren dat de bovenste 2 meter van de grond in het plangebied bestaat uit zand. Eventueel aanwezige archeologische waarden zullen zich onder deze laag bevinden of reeds verstoord zijn door het aanbrengen van het zandpakket. Om deze reden wordt nader archeologisch onderzoek niet nodig geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁴ Verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek Veilingterrein Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 25 januari 2012

5.5 Natuur

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

5.5.1 Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied 'Noordhollands Duinreservaat' ligt op circa 8 kilometer van het plangebied. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw van de woningen in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn berekeningen met het programma AERIUS uitgevoerd⁵. Uit de berekeningen volgt dat tijdens de gebruiksfase van het plan geen toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden optreedt. In de aanlegfase is dit ook het geval mits wordt voldaan aan de voorwaarden voor de maximale aantallen transportbewegingen per jaar en maximale emissies per jaar van de mobiele werktuigen. Dit betreft maximaal 20 vervoersbewegingen per dag voor licht verkeer, maximaal 20 vervoersbewegingen per dag voor vrachtverkeer en een maximale emissie van de mobiele werktuigen binnen het plangebied van 370 kg NOx/jaar. Indien gebruik wordt gemaakt van materieel dat voldoet aan de emissienorm Stage IV kunnen per werkdag meer mobiele werktuigen worden ingezet dan wanneer gebruikt wordt gemaakt van materieel dat voldoet aan de emissienorm Stage III. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Effecten op overige beschermde gebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland kunnen worden uitgesloten.

5.5.2 Soortenbescherming

In 2009 is voor het veilingterrein een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Nadien zijn veel gebouwen in het gebied gesloopt, onder andere de gebouwen die op de thans braakliggende percelen in het gebied hebben gestaan. Voor de uit te voeren bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

Voor het nog bestaande gebouw met De Drie Bogen is actueel natuuronderzoek uitgevoerd⁶. Uit dit onderzoek volgt dat een kraamkolonie van de meervleermuis in het pand aanwezig is. De sloop van het pand mag alleen met een ontheffing van de verbodsbepalingen van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming uitgevoerd worden. Deze ontheffing is verleend. In de ontheffing is bepaald dat wordt voorzien in een alternatieve verblijfplaatsen. Verblijfplaatsen van andere soorten vleermuizen zijn niet aangetroffen.

Ook voor de locatie Industriestraat 16b is actueel natuuronderzoek⁷ uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de voorgenomen werkzaamheden mogelijk effect hebben op beschermde soorten. Om die reden is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het pand⁸. Tijdens het onderzoek is een baltsende gewone dwergvleermuis waargenomen. Het is aannemelijk dat de paarverblijfplaats in het gebouw aanwezig is. Een ontheffing voor het vernietigen en verstoren van één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is op 20 februari 2020 verleend⁹.

Ook voor de locatie Industriestraat 16 is actueel natuuronderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de aanwezigheid van beschermde planten en dieren binnen het plan-

⁵ De Nieuwe Veiling – AERIUS berekening, Sweco Nederland BV, 18 september 2020

⁶ Actualisatie natuuronderzoek De Drie Bogen, Noord-Scharwoude, Sweco Nederland BV, 20 december 2017

⁷ Verkennend natuuronderzoek Industriestraat 16B, Noord-Scharwoude, Sweco Nederland BV, 5 november 2019

⁸ Aanvullend natuuronderzoek Industriestraat 16B te Noord-Scharwoude, Sweco Nederland BV, 5 november 2019

⁹ Ontheffing Wet natuurbescherming De Drie Bogen, Noord-Scharwoude d.d. 20 februari 2020

¹⁰ Verkennend natuuronderzoek Industriestraat 16 te Noord-Scharwoude, Sweco Nederland BV, 7 oktober 2020

gebied is uitgesloten. Het uitvoeren van een aanvullend soortenonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet bescherming is voor deze locatie niet noodzakelijk.

In het plangebied kunnen algemene vogelsoorten broeden. Werkzaamheden die deze vogels tijdens het broeden kunnen verstoren, dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Wel mogen de mogelijke broedplekken voorafgaand aan ingebruikname worden verwijderd of ongeschikt gemaakt worden.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De transformatie van een verouderd bedrijventerrein tot een gemengd stedelijk gebied past in het beleid van de gemeente, de provincie en het rijk, waarin zoveel mogelijk wordt ingezet op woningbouw met inbreiding en herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied boven uitbreiding in het landelijk gebied. Een gevolg van inbreiding en herstructurering is dat over het algemeen een minder strikte scheiding van functies wordt aangehouden.

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 en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid is alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Landelijk de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Gelet op de verscheidenheid aan functies die ook in de toekomstige situatie ter plaatse aanwezig zullen zijn, is het gebied gekenmerkt als 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van omgevingsstypen gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, met uitzondering van het aspect 'gevaar', met één afstandsstap worden verlaagd.

Klaas Ootjers Groentehandel BV, Industriestraat 18

Dit betreft een groentehandel in de categorie 3.1 (SBI 5125, 5131 Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen). De richtafstand voor gevaar is 50 meter (de richtafstand voor gevaar kan niet worden verlaagd met één afstandsstap). Voor geur en geluid geldt een richtafstand van 10 meter. Voor stof geldt geen richtafstand. Dit specifieke bedrijf geeft geen aanleiding om voor het aspect 'gevaar' ook daadwerkelijk 50 meter aan te houden. De feitelijke gebruiksruimte van het bedrijf wordt beperkt door de bestaande (bedrijfs)woningen in de directe nabijheid. Omdat met dit bestemmingsplan in dit gebied ook (reguliere) woningen in de nabijheid worden toegestaan, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van dit bedrijf (zie paragraaf 5.7.2).

Meubelmakerij Aad Engeringh, 2^e Industriestraat 13

Aan de 2^e Industriestraat 13 is een ambachtelijke meubelmakerij gevestigd. Een meubelmakerij is ingedeeld in categorie 3.2 (SBI 310 Meubelfabrieken) en heeft in gemengd gebied een richtafstand voor geluid van 50 meter, geur en stof 30 meter en gevaar 10 meter. Woningen zijn op meer dan 50 meter van het bedrijf geprojecteerd. Omdat met dit bestemmingsplan in dit gebied ook reguliere woningen in de nabijgelegen bestaande panden worden toegestaan, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van dit bedrijf (zie paragraaf 5.7.2)

De Broekenzolder, Industriestraat 4

Het gaat hier om een winkel in categorie 1 (SBI 52 Detailhandel). Hiervoor geldt geen richtafstand (0 meter) waardoor een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en de bedrijfsvoering niet wordt beperkt.

Timmerbedrijf, Industriestraat 4/4b

Het betreft hier een bouwbedrijf dat is ingedeeld in categorie 3.1 (SBI 45 Bouwbedrijven algemeen b.o ≤ 2000 m²). De richtafstand voor geluid in gemengd gebied is 30 meter, voor stof 10 meter en voor geur en gevaar geldt geen richtafstand (0 meter). Vanwege de aard van de huidige bedrijfsactiviteiten is in dit bestemmingsplan voor de gronden van het timmerbedrijf de bestemming Bedrijf opgenomen waarbij enkel categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. Categorie 1 en 2 bedrijven zijn in gemengd gebied goed verenigbaar met woningen. Woningbouw is op meer dan 10 meter van het bedrijf gepland. De feitelijke gebruiksruimte van het bedrijf wordt beperkt door de bestaande woningen in de directe nabijheid.

Welkoop

Dit bedrijf, dat aanwezig was aan de Veilingweg, is verplaatst naar de Oostelijke Randweg. Het betreft perifere detailhandel en opslag van kunstmeststoffen. Dit bedrijf is ingedeeld in categorie 2 (SVI 4752 Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten, SBI 5148.7 en SBI Code 5155.2 groothandel in kunstmeststoffen). De maximale opslag op grond van de huidige vergunning bedraagt maximaal 10.000 kilo. Richtafstand is 10 meter tot woningen in een gemengd gebied. De nieuwe woningen komen buiten de richtafstand te liggen.

Aldi

In het gebied is een supermarkt gevestigd. De VNG-publicatie geeft voor supermarkten (SBI 5211/2) een richtafstand van 10 meter, vanwege de milieuaspecten geur, geluid en gevaar. Deze afstand geldt voor een rustige woonwijk. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied geldt er voor de supermarkt geen richtafstand meer.

Roarms, Handelskade 17

Verkoop (en opslag) van munitie in de categorie 2 (SBI 5148.7 Groothandel in vuurwerk en munitie). De richtafstand voor gevaar betreft 30 meter (de richtafstand voor gevaar kan niet worden verlaagd met één afstandsstep) en voor geluid 10 meter in gemengd gebied. De overige aspecten kennen geen richtafstand. De richtafstand van Roarms reikt voor een klein deel tot in het plangebied van dit bestemmingsplan. Hier geldt ter plaatse een verkeersbestemming. De nieuwe woningen komen dan ook buiten de richtafstand te liggen.

Bouwbedrijf Handelskade 22

Aan de Handelskade 22 is een bouwbedrijf gevestigd dat is ingedeeld in categorie 3.1 (SBI 45 Bouwbedrijven algemeen b.o ≤ 2000 m²). De richtafstand voor geluid in gemengd gebied is 30 meter, voor stof 10 meter en voor geur en gevaar geldt geen richtafstand (0 meter). Binnen deze contouren zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd.

Vroegop bouwbedrijf, Handelskade 15 (feitelijk aan de 2^e Industriestraat 14)

Het betreft hier een bouwbedrijf dat is ingedeeld in categorie 3.1 (SBI 45 Bouwbedrijven algemeen b.o ≤ 2000 m²). De richtafstand voor geluid in gemengd gebied is 30 meter, voor stof 10 meter en voor geur en gevaar geldt geen richtafstand (0 meter). Binnen deze contouren zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd.

Henselmans bouwbedrijf, Oostelijke Randweg 8

Het betreft hier een bouwbedrijf dat is ingedeeld in categorie 3.1 (SBI 45 Bouwbedrijven algemeen b.o ≤ 2000 m²). De richtafstand voor geluid in gemengd gebied is 30 meter, voor stof 10 meter en voor geur en gevaar geldt geen richtafstand (0 meter). Het bedrijf is gelegen buiten het plangebied en blijft met zijn richtafstand ook buiten het plangebied en zeker buiten het gebied waar nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Overige bedrijven

Een deel van het plangebied, langs de 2^e Industriestraat, bestaat uit bedrijven met op de meeste locaties, daarboven woningen. Het betreft uitsluitend categorie 1 bedrijvigheid waarvoor geen richtafstand geldt tot woningen.

5.7 Geluid

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is akoestisch onderzoek¹¹ uitgevoerd naar wegverkeerslawaai en industrielawaai. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder toegelicht.

5.7.1 *Wegverkeerslawaai*

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. Geluidgezoneerde wegen in de omgeving van het plangebied betreffen de Oostelijke Randweg en de N504. Het bouwplan valt buiten de geluidszone (250 meter) van de nabijgelegen N242. De bijdrage van de N242 is in het onderzoek wel in de cumulatieve waarde meegenomen. Volgens de Wet geluidhinder geldt geen zone voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Hierdoor is het geluid van deze wegen uitgesloten van de verplichte toetsing aan de wettelijke grenswaarden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn echter de cumulatieve geluidsbelastingen van alle relevante wegen, dus ook de 30 km/uur-wegen, inzichtelijk gemaakt. In het onderzoek zijn om die reden ook de Veilingweg, Juliana van Stolbergstraat en Oranjestraat meegenomen.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de reconstructie van de N504 en de aangelegde rotonde. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied ten gevolge van de N504 de voorkeursgrenswaarde op 7 woningen wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege de N504 bedraagt hier maximaal 51 dB. Uit het onderzoek volgt dat maatregelen onvoldoende doelmatig zijn danwel stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige aard. Er worden hogere waarden vastgesteld voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

5.7.2 *Industrielawaai*

Meubelmakerij Aad Engeringh en Klaas Ootjers Groentehandel BV

Voor de bedrijven Meubelmakerij Aad Engeringh, gevestigd 2e Industriestraat 13, en Klaas Ootjers Groentehandel BV, gevestigd Industriestraat 18, te Noord-Scharwoude is akoestisch onderzoek verricht. Reden is het toestaan van woningen in bestaande panden in de nabijheid van beide bedrijven. Voor het onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie van beide bedrijven als uitgangspunt gehanteerd. Om de representatieve bedrijfssituatie vast te stellen is gesproken met de eigenaren van beide inrichtingen.

Op basis van de rekenresultaten valt de conclusie als volgt te formuleren:

- Meubelmakerij Aad Engeringh kan voldoen aan de gestelde richtwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ≤ 50 dB(A);
- Meubelmakerij Aad Engeringh kan voldoen aan de gestelde richtwaarde voor het optredende maximale geluidsniveau van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode;
- K. Ootjers Groentehandel BV kan niet voldoen aan de gestelde richtwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ≤ 50 dB(A) etmaalwaarde. Wel kan gesteld worden dat de overschrijding beperkt is met een maximale waarde van 53 dB(A);
- K. Ootjers Groentehandel BV kan niet voldoen aan de gestelde richtwaarde voor het optredende maximale geluidsniveau van 70 dB(A) in de dag. De overschrijding wordt veroorzaakt door laad-en losactiviteiten. Volgens het Activiteitenbesluit mag het geluidsniveau

¹¹ Akoestisch onderzoek, Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Sweco Nederland BV, 11 juli 2019

veau veroorzaakt door dit soort activiteiten in de dagperiode buiten beschouwing blijven. Daarnaast zijn deze activiteiten seizoensgebonden en vinden ze alleen overdag plaats, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Maximale geluidsniveaus veroorzaakt door overige activiteiten op de inrichtingen zijn akoestisch gezien nihil.

Omdat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de activiteiten van de Groentehandel beperkt is, overdag plaatsvinden en seizoensgebonden zijn, wordt dit geaccepteerd en zal een maatwerkvoorschrift worden vastgesteld. Zo wordt er ook voor gezorgd dat het bedrijf geen concessies in de bedrijfsvoering moet doen. Immers de bestaande situatie is dan toegestaan. Uitgangspunt is dat er voor het bedrijf een maatwerkvoorschrift wordt opgenomen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau met een waarde van 53 dB(A). Gelet op de eis uit het Bouwbesluit voor het realiseren van een minimale karakteristieke geluidwering van 20dB wordt met deze waarde voldaan aan het binnenniveau in de woningen van ten hoogste 35 dB(A) etmaalwaarde.

Voor de meubelmakerij geldt dat de respectieve bedrijfsvoering voldoet aan de grenswaarde. Hierbij zijn dus geen maatregelen of maatwerkvoorschriften nodig. Daarom zal het bedrijf ongehinderd door kunnen gaan met de bedrijfsvoering en wordt het niet beperkt als gevolg van de woningbouw.

De gecumuleerde geluidsbelasting voor wegverkeer bedraagt 52 dB. Deze gecumuleerde waarde is lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer. De gecumuleerde maximale optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege industrielaawai bedraagt maximaal 53 dB(A) etmaalwaarde. Deze gecumuleerde waarde is lager dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor industrielaawai. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en de betreffende bedrijven worden niet beperkt in de bedrijfsvoering.

5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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 NO_x, SO₂ 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 totale ontwikkeling van het veilingterrein bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2012, 2015 en 2020 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt.

5.9 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. Risico's voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling zouden kunnen vormen:

- het nabijgelegen LPG-station;
- transport van gevaarlijke stoffen.

LPG-station

In de nabijheid van het plangebied, aan de Spoorstraat 163, bevindt zich een LPG-tankstation. Door DHV is een QRA¹² (Kwantitatieve Risicoanalyse) uitgevoerd naar het groepsrisico en plaatsgebonden risico van het LPG-vulpunt. Geconcludeerd wordt dat de grenswaarde en de richtwaarde van het plaatsgebonden risico (PR) niet wordt overschreden. De oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR) wordt voor het station aan de spoorstraat niet overschreden. De gemeente Langedijk heeft het advies¹³ van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, waarin een verantwoording van het groepsrisico is opgenomen, in het kader van de eerder vastgestelde bestemmingsplannen in het gebied geaccordeerd.

Transport gevaarlijke stoffen

De bebouwing binnen het plangebied is gelegen op ongeveer 75 meter afstand van de N504. De N504 is opgenomen in de route vervoer gevaarlijke stoffen van de gemeente Langedijk. Maatgevend voor de risico's is het transport van GF3-stoffen (LPG en propaan) in tankwagens. Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is aangegeven dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Gezien het aantal GF-3 transporten en de omgeving wordt niet verwacht dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden. Door de voorgenomen ontwikkeling zal de personendichtheid langs de N504 toenemen. Om de toename van het groepsrisico te bepalen is een groepsrisicoberekening¹⁴ uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico in de toekomstige situatie hoger is dan de huidige situatie. In het kader van het wettelijk vooroverleg in het kader van het bestemmingsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude (vastgesteld 17 december 2013) heeft de Veiligheidsregio een aanvullend advies gestuurd. In dit advies wordt aangegeven dat het groepsrisico vrijwel niet toeneemt door de planontwikkeling en het groepsrisico ruim onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft. Dit blijkt ook uit een groepsrisicoberekening die in opdracht van de Veiligheidsregio en de gemeente Langedijk is uitgevoerd door Prevent Adviesgroep B.V. Op basis van beide onderzoeken acht de Veiligheidsregio een aanvullend advies ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan niet noodzakelijk..

¹² QRA 3 LPG stations - Kwantitatieve Risicoanalyse voor drie LPG tankstations in de gemeente Langedijk, DHV, april 2010

¹³ Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 8 juni 2012

¹⁴ Veilingterrein Noord-Scharwoude, Gemeente Langedijk, Externe Veiligheid: QRA van het transport van gevaarlijke stoffen over de N504, Grontmij Nederland BV, 10 september 2012

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Projectnaam	Percelen Veilingterrein, Noord-Scharwoude
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van in totaal 77 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Onderdeel van het project Veilingterrein dat grotendeels is voltooid / in aanbouw is.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaand grondgebruik	Braakliggend met uitzondering van één gebouw
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijnggebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.11 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot milieu- en omgevingsfactoren geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Verkeer
- Wonen – 2
- Leiding – Riool (dubbelbestemming)

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Verkeer

Voor de gronden waar parkeerplaatsen en bijbehorende toegangsstraten zijn voorzien, is de bestemming Verkeer opgenomen. Binnen deze bestemming mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd.

- Artikel 4: Wonen – 2

Voor het plangebied waar nieuwe woningen zijn voorzien, is de bestemming Wonen - 2 opgenomen. De als 'Wonen - 2' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep en bedrijf. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De bestemming maakt maximaal 77 woningen mogelijk. Het maximum aantal woningen is per bestemmingsvlak op de verbeelding weergegeven. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 9,5 en 11,5 meter voor de locaties aan de westzijde en zuidoostzijde van de Industriestraat, waar grondgebonden woningen zijn voorzien. Op de locatie Industriestraat 16 – 16b zijn maximaal 20 appartementen voorzien en bedraagt de maximale goothoogte 12,5 meter en de maximale bouwhoogte 14,5 meter. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is vastgelegd dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het staalbouwbijbedrijf dat is gevestigd op Industriestraat 16b.

- Artikel 5: Leiding – Riool

De voor Leiding – Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en onderhoud ten behoeve van de op de verbeelding aangeduide rioolwatertransportleidingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 7: Algemene bouwregels

Op grond van de algemene bouwregels mogen bouwgrenzen worden overschreden wanneer het ondergeschikte bouwdelen betreft.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels worden onder andere de mogelijkheden voor beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis omschreven.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 10: Overige regels

In de overige regels zijn regels opgenomen waarmee is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 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 gemeente Langedijk heeft in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het gebied een exploitatieovereenkomst met Bouwfonds Ontwikkeling (thans genaamd BPD) gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De gemeente acht deze partij in staat om de kosten voor ontwikkeling van het plan, inclusief eventuele planschade, te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en overleg

8.1.1 *Inspraak*

Reeds in 2006 is de eerste aanzet gedaan om samen met bewoners en andere belangstellenden na te denken over de toekomst van industrieterrein De Wuyver in Noord-Scharwoude. De resultaten van een aantal interactieve bijeenkomsten zijn vastgesteld, en uitgewerkt in het werkboek 'Ideeën voor nieuwe woonwijk op Veilingterrein Noord-Scharwoude'. Het doel was om de ideeën van bewoners mee te geven aan de stedenbouwkundige ten behoeve van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

In 2009 en 2010 is gewerkt aan de Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude (hierna Kadernotitie), welke het allesomvattende kader (inhoudelijk en procedureel) weergeeft waarbinnen de herontwikkeling van terrein dient te worden gerealiseerd. Het doel van deze kadernotitie is dat BPD en de gemeente Langedijk, voorafgaande aan het ontwikkelen van een bouwplan afspraken vastleggen. Deze afspraken, in de vorm van uitgangspunten, ambities en randvoorwaarden zijn geldend tot en met realisatie van het plan. De kadernotitie is op 19 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

De uitkomsten van de bijeenkomsten in 2006 en de Kadernotitie zijn het vertrekpunt geweest voor een tweede participatieronde die startte in november 2010. Hierbij is een klankbordgroep ingesteld waarin belanghebbende bewoners en bedrijven, vertegenwoordigers van relevante organisaties en instellingen (bijv. Historische Vereniging, Stichting Langedijk Waterrijk, Zorginstelling, Woonadviescommissie etc.) en een afvaardiging van de deelnemers aan het participatietraject in 2006 participeren.

Ondanks dat het stedenbouwkundig plan voor het onderhavige plangebied op onderdelen afwijkt van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 'Veilingterrein Langedijk', is de voorgenomen invulling passend binnen de kaders waarover participatie heeft plaatsgevonden. Om die reden vindt er geen nieuwe participatieronde plaats en zal er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

8.1.2 *Overleg*

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders bij een nieuw bestemmingsplan te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. In verband hiermee wordt het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de verschillende overlegpartners.

8.2 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 10 april 2020 tot en met 21 mei 2020, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. Deze is echter na de terinzagetermijn weer ingetrokken.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

8.3 Ambtelijke wijzigingen

Als gevolg van de verkoop en als gevolg daarvan een nieuw initiatief op de locatie Industriestraat 16, is het bestemmingsplan voor de gronden van Industriestraat 16 en 16b ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. De nieuwe eigenaar is voornemens de bestaande bebouwing op het perceel Industriestraat 16 te slopen en op de percelen Industriestraat 16 en 16b een appartementengebouw met maximaal 20 appartementen te realiseren. Het aantal woningen blijft hiermee gelijk aan het ontwerpbestemmingsplan. Voor de oostzijde van beide percelen is de bestemming Verkeer opgenomen. Hier zal het parkeren plaatsvinden. In verband met de sloop van het gebouw op het perceel Industriestraat 16 is actueel natuuronderzoek voor deze locatie uitgevoerd en is het onderzoek naar stikstofdepositie geactualiseerd. De onderzoeken zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen en de resultaten zijn in de toelichting van dit bestemmingsplan verwerkt.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Percelen Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude met identificatienummer NL.IMRO.0416.BPNSVT2012herz001-va01 van de gemeente Langedijk;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan- of uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden, en door ligging, constructie en/of afmeting daaraan ondergeschikt is;

1.4 aan huis verbonden bedrijven:

het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 1 "Staat van bedrijven - aan huis verbonden bedrijven", niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aan huis verbonden beroepen:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bestaand

de legale situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.14 bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.25 nutsvoorziening:

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van afvalstoffen, gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

1.26 overkapping:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met een wand is omgeven;

1.27 permanente bewoning:

de bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.28 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk op, in of boven het water: gemeten van het ter plaatse geldende waterpeil;

1.29 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.30 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.31 voorwaardelijke verplichting:

Is die planmaatregel die verplicht is tot het uitvoeren van de in de regels genoemde maatregel, voordat de nieuwe ontwikkeling wordt uitgevoerd.

1.32 wonen

het wonen in een woning waarbij de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

1.33 woning:

een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

1.34 zwembad:

een onoverdekt bassin dat zwemgelegenheid biedt aan particulieren en dat wordt aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts ge-projecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

- a. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.
- b. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als galerijen, balkons, luifels, brandtrappen en trappenhuizen buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 2 m bedraagt.
- c. bij de toepassing van het bepalen van de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 worden bouwdelen als dakkapellen en dakopbouwen en wolfseinden niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeren;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. kunstobjecten;
- h. standplaatsen.

met dien verstande dat:

- wegen in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes en dergelijke zijn begrepen;

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging, kunstobjecten en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. het bouwen van ondergrondse containers is toegestaan.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, straten, paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. ondergrondse afvalcontainers.

4.2 Bouwregels

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' en de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven goot- en/of bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dienen belangrijke elementen uit het waardevolle, karakteristieke gevelbeeld van het gesloopte gebouw De Drie Bogen, in de nieuwbouw terug te komen en in stand te worden gehouden.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 75 m² mag bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd niet meer dan 5 m mag bedragen;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 2. het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
 3. de afstand van het zwembad tot de perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m boven het peil mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Voorwaardelijke verplichting*

Het gebruik van een woning conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de activiteiten van het staalbouwbedrijf op Industriestraat 16b zijn beëindigd.

4.3.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige en recreatieve bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken voor detailhandel of horeca;
- c. het gebruiken of laten gebruiken bij een woning van buitenopslag van goederen ten behoeve van aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
- d. Het bedrijfsmatig exploiteren van het zwembad (het zwembad is bestemd voor eigen gebruik);
- e. Het op zodanige wijze onttrekken van water aan de bodem dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast;
- f. Het gebruiken van het zwembad op een voor de omgeving schadelijke of hinderlijke wijze.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden, naast de aangegeven andere bestemming(en), tevens bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding met een belemmerde strook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

5.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemming(en) mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming;
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de rioolpersleiding, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub a en lid 5.2 sub b en c en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits er geen schade wordt toegebracht aan de rioolpersleiding en het functioneren daarvan en hierover vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 3. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 5. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 6. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
- b. Een vergunning als bedoeld in sub a kan uitsluitend worden verleend als er geen schade wordt toegebracht aan de rioolpersleiding en het functioneren daarvan. Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld onder a, winnen Burgemeester en Wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.
- c. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:
 - reeds in uitvoering op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - worden uitgevoerd ten behoeve van het normale onderhoud of het beheer en de instandhouding van de leiding(en).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Dakkapellen en dakopbouwen

In aanvulling op de bouwregels behorende bij de bestemmingen waarin woningen zijn toegestaan gelden voor dakkapellen en dakopbouwen bij de volgende aanvullend bouwregels:

7.1.1 Achterdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het achterdakvlak van woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen.
- d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 0,5 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

7.1.2 Zijdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het zijdakvlak van woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de afstand van de dakkapel tot de voorgevel van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen.

7.1.3 Voordakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak van woningen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

7.1.4 Dakopbouwen

Voor het bouwen van dakopbouwen aan de achterzijde van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woning voorzien van een dakopbouw mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- b. de afstand tussen de onderzijde van een dakopbouw en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de afstand tussen de zijkanten van een dakopbouw en de zijkanten van de buiten- en/of tussenmuur mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- d. de dakhelling van een dakopbouw en een woning dient hetzelfde aantal graden te bedragen;

- e. voor rijwoningen geldt aanvullend dat een dakopbouw op de tussenmuur mag worden geplaatst, indien een verzoek tot plaatsing op aangrenzende woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, voor zover opgenomen in bijlage 1 bij deze regels behorende 'Staat van bedrijven - aan-huis-verbonden bedrijven', dan wel hiermee naar de aard en/of de invloed op de omgeving gelijk te stellen bestaande bedrijvigheid, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- b. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
- c. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. het geen detailhandel en/of horeca betreft;
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- g. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. het aan huis verbonden beroepen betreffen die niet vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

8.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 voor:

- a. het toestaan van beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, mits in verband staand met de activiteit;
- b. het toestaan van publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten, mits dit gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

8.3 Verbodsbepaling

Het is verboden:

- a. een bijbehorend bouwwerk bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als woning;
- b. gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. gronden te gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en openbare lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 30 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.

9.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits dit geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- c. de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen bouwen, gebruik, afwijking en wijziging

a. Bij de verlening van:

1. een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering; en/of
3. een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemmingsplannen; 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;
 - een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

b. 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 voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering of het wijzigen.

c. Van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a en/of sub b is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV 2012 (uitgave van het CROW) 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 of het wijzigen.

d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sub a en/of sub b:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen en/of laad- en losvoorzieningen wordt voorzien.

e. De afwijking als bedoeld in sub e kan uitsluitend worden toegepast, indien is aangetoond dat:

1. de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en
2. de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en
3. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Percelen Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude'.