

# Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude

Vastgesteld

Gemeente Langedijk

Grontmij Nederland B.V.  
Alkmaar, PM

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan  
Veilingterrein oost,  
Noord-Scharwoude

**Subtitel** :

**Projectnummer** : PN 303592

**Referentienummer** : GM-0067452

**Revisie** : 02

**Datum** : PM

**Auteur(s)** : R.W. Dekker

**E-mail adres** : ronald.dekker@grontmij.nl

**Gecontroleerd door** : M. Schmeink

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : R. Krom

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 88 811 66 00  
F +31 30 310 04 14  
www.grontmij.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.....7
2	Beschrijving van het plangebied .....8
2.1	Inleiding .....8
2.2	Het plangebied en zijn omgeving.....8
2.3	Cultuurhistorie.....8
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur .....8
3	Beleidskader ..... 10
3.1	Inleiding ..... 10
3.2	Rijksbeleid en Europese richtlijnen ..... 10
3.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ..... 10
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking ..... 10
3.2.3	Europese dienstenrichtlijn..... 11
3.2.4	Europese Kaderrichtlijn Water ..... 12
3.2.5	Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21 <sup>e</sup> eeuw”..... 12
3.2.6	Nationaal Waterplan..... 12
3.3	Provinciaal beleid ..... 13
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040 ..... 13
3.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening ..... 13
3.3.3	Provinciale Woonvisie ..... 13
3.3.4	Detailhandels- en leisurevisie Noord-Holland (2009)..... 13
3.3.5	Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 ..... 14
3.3.6	Conclusie Provinciaal beleid..... 14
3.4	Regionaal beleid ..... 14
3.4.1	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020 ..... 14
3.4.2	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar ..... 14
3.4.3	Detailhandelsvisie Regio Alkmaar..... 15
3.5	Gemeentelijk beleid..... 15
3.5.1	Structuurvisie Langedijk 2012 - 2030 ..... 15
3.5.2	Woonvisie Langedijk 2014 - 2030 ..... 16
3.5.3	Milieubeleidsplan 2009-2012 ..... 16
3.5.4	Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk ..... 17
3.5.5	Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude..... 17
3.5.6	Economische visie, Langedijk Onderneemt ..... 17
4	Milieu- en omgevingsaspecten ..... 18
4.1	Algemeen..... 18
4.2	Water..... 18
4.2.1	Watersysteem ..... 18

4.2.2	Waterkwantiteit.....	18
4.2.3	Riolering.....	18
4.2.4	Beheer en onderhoud.....	18
4.3	Bodem .....	18
4.4	Archeologie.....	19
4.5	Natuur.....	19
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.7	Geluid .....	24
4.7.1	Wegverkeerslawai .....	24
4.7.2	Industrielawaai .....	25
4.8	Luchtkwaliteit .....	26
4.9	Externe veiligheid.....	26
5	Planbeschrijving.....	28
5.1	Algemeen.....	28
5.2	Wonen, bedrijven en detailhandel.....	29
5.3	Verkeer .....	29
5.4	Groen en spelen.....	30
5.5	Water en doorvaarbaarheid.....	30
5.6	Cultuurhistorie.....	30
5.7	Beeldkwaliteit.....	31
6	Juridische aspecten.....	32
6.1	Algemeen.....	32
6.2	Planregels.....	32
6.3	Handhaafbaarheid.....	35
7	Uitvoerbaarheid.....	36
7.1	Algemeen.....	36
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	36
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
8	Procedure .....	37
8.1	Overleg.....	37
8.2	Inspraak .....	37
8.3	Ambtelijke wijzigingen .....	37
8.4	Procedure .....	37
	REGELS .....	39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	40
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	46
Hoofdstuk 3	Algemene regels .....	61
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	66
	Bijlagen bij de regels.....	68
Bijlage 1	Staat van bedrijven – aan-huis-verbonden bedrijven .....	69
Bijlage 2	Staat van bedrijven.....	70

# TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende bestemmingsplan 'Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude' vormt een afronding van de gehele herziening en modernisering van de bestemmingsplannen in Noord-Scharwoude. Veilingterrein oost maakt deel uit van het grotere plangebied Veilingterrein, dat haar functie heeft verloren en waar de opstallen na jaren leegstand en verpaupering zijn gesloopt. Ook andere bedrijvigheid is ter plaatse beëindigd. Het bestemmingsplan 'Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude' vervangt het laatste restant van het bestemmingsplan 'De Wuyver 1977' dat eerder al grotendeels is opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen, te weten bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude 2014', bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013' en bestemmingsplan 'Veilingterrein, Noord-Scharwoude'. Het onderhavige bestemmingsplan zal door haar gemengde karakter en ontwikkelingstemporisatie na genoemde plannen in procedure worden gebracht.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk-planologisch kader vastgelegd.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Noord-Scharwoude in de gemeente Langedijk. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Veilingweg, Oostelijke Randweg, Juliana van Stolbergstraat en de historische loswal van de voormalige veiling.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

In paragraaf 1.1 is het vigerende bestemmingsplan aangeduid. Voor het plangebied geldt het laatste restant van het bestemmingsplan 'Industrieterrein De Wuyver 1977', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 1980. Dit bestemmingsplan voldoet niet meer als ruimtelijk kader wegens grotendeels achterhaalde bestemmingen en inrichting. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan voor het overgrote deel de bestemming Industriedoeleinden. Tevens komen de bestemmingen Water, Wegen en Groenvoorzieningen voor. Het onderhavige bestemmingsplan biedt hiervoor modernisering.

Voor het westelijk deel van het Veilingterrein is op 17 december 2013 het bestemmingsplan 'Veilingterrein, Noord-Scharwoude' door de gemeenteraad van Langedijk vastgesteld. Dit bestemmingsplan dat de herontwikkeling op die betreffende gronden mogelijk maakt, is inwerking getreden en onherroepelijk.

### 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In hoofdstuk drie wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vier. Het vijfde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Verschillende plannen en hun gevolgen voor dit bestemmingsplan worden daarin weergegeven. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

## 2 Beschrijving van het plangebied

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de bestaande situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

### 2.2 Het plangebied en zijn omgeving

De ligging van het plangebied is in paragraaf 1.2 aangeduid. Het plangebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door braakliggende gronden en aan de 2<sup>e</sup> Industriestraat, een rij woon-werk units en verschillende bedrijven. Aan de oostzijde van de Industriestraat zijn een staalbouwbedrijf en groentehandel gevestigd. Tevens is hier een hoger gebouw aanwezig waar één bedrijfswoning is toegestaan. Aan de oostzijde van de Industriestraat is het “gebouw met de drie bogen” gesitueerd. Voor dit gebouw dat thans leeg staat, is met de ontwikkeling van het terrein een nieuwe functie voorzien. Het detailhandelsbedrijf Combitec, dat nu gesitueerd is in het zuiden van het plangebied, verhuist naar dit pand.

In de omgeving van het gebied is aan de noord- en oostzijde een combinatie van wonen en werken aanwezig. Aan de zuidzijde is een bestaande woonwijk gelegen. De westzijde van het gebied grenst aan de gronden waar eveneens woningbouw is voorzien. Hiervoor geldt het bestemmingsplan ‘Veilingterrein, Noord-Scharwoude’.

### 2.3 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).

### 2.4 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.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

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 gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>1</sup> (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo is beschreven 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 rijk bemoeit zich alleen nog met onderwerpen die:

- a. nationale lasten of baten heeft (bijv. militaire activiteiten);
- b. waar internationale afspraken over zijn gemaakt;
- c. land- of provinciegrensoverschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit).

Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

#### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu 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, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden,

<sup>1</sup> Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

In paragraaf 3.4.2. is onderbouwd dat de woningontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Ten aanzien van de overige (handels)functies geldt dat de geprojecteerde vestigingen van de Welkoop en Combitec een verplaatsing betreft van reeds aanwezige en dus actuele functies op het Veilingterrein. Ook was op het Veilingterrein eerder een supermarkt legaal gevestigd<sup>2</sup> en thans opnieuw geprojecteerd. In paragraaf 3.3.1 is aangegeven dat het plangebied is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking: stapsgewijs**

#### *Stap 1: Is sprake van een actuele regionale behoefte?*

Uit onderzoek blijkt dat de oppervlakte, locatie en het verzorgingsgebied van dien aard is dat daar geen regionale werking van uit gaat. Een supermarkt zou een oppervlak moeten hebben van minstens 3.000 m<sup>2</sup> WVO voordat sprake is van regionale werking. De geprojecteerde supermarkt blijft ruim binnen deze oppervlakte. In de gemeentelijke Visie op de detailhandelsstructuur (paragraaf 3.5.4) is aangegeven dat de uitbreidingsruimte voor de dagelijkse artikelensector binnen de gemeente is bepaald op 1.350 - 2.200 m<sup>2</sup> WVO (Winkelvloeroppervlak). Tevens is in de Visie aangegeven dat de supermarkt op het Veilingterrein (waarbij uitgegaan is van 1.000 m<sup>2</sup> WVO) als hard plan is opgenomen. Op grond van de beschikbare uitbreidingsruimte kan worden geconcludeerd dat de geprojecteerde supermarkt hier binnen past en de behoefte is aangetoond.

#### *Stap 2: In hoeverre kan in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?*

Er is hier sprake van benutten van beschikbare gronden en van een herstructurering van een voormalige veilingterrein binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan deze stap; het bestaand stedelijk gebied wordt met deze ontwikkeling aanzienlijk opgevaardeerd.

#### *Stap 3: in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld? (enkel van toepassing indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden)*

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen hoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

Uit het bovenstaande volgt dat de herstructurering van het Veilingterrein en de daarin geprojecteerde functies voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.2.3 Europese dienstenrichtlijn**

De rol van de overheid in het omgevingsrecht is in de afgelopen decennia verschoven. Met name ten aanzien van de economische factoren is er een sterke beperking van de beoordelingsruimte. Concurrentie, m<sup>2</sup> en branchering zijn behoudens aantoonbare uitzonderingen (ontwrichting, leegstand) geen of beperkte afwegingsgronden. De Europese Dienstenrichtlijn heeft als doel de concurrentie tussen dienstverrichters te bevorderen met als oogmerk het consumentbelang. In de Dienstenrichtlijn zijn economische vestigingseisen verboden. Zo kunnen winkels niet worden geweigerd op basis van gebrek aan (economische) marktruimte of het failliet gaan van andere winkels. Dit tenzij aantoonbaar sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau of, van geheel andere orde, gronden ontleend aan de ruimtelijke ordening. Uit onderzoek is gebleken dat met de herprojectering van een supermarkt in het gebied niet reeds op voorhand sprake is van duurzame ontwrichting in het lokale bestel. Dan staat het con-

<sup>2</sup> Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude 1969 (direct voorliggend op bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude) alsmede bouwvergunning 01-03-1974, nr 699

summentbelang voorop, dit is gebaat bij een voldoende voorzieningenniveau binnen redelijke afstand. De herprojectering is daarin passend.

### 3.2.4 *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nieuwe woningbouw binnenstedelijk mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid zoals neergelegd in de SVIR. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het waterbeleid. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

### 3.2.5 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw"*<sup>3</sup>

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

### 3.2.6 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

<sup>3</sup> Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangegeven als “metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen”. Voor deze gebieden geldt beleid van innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus.

Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de status BBG in relatie tot het plangebied.

#### 3.3.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze voorschriften voldaan.

De woningbouwontwikkeling vindt plaats binnen BBG. Hiermee wordt invulling gegeven aan de in de Structuurvisie opgenomen doelen. Tevens wordt een supermarkt toegestaan. Op grond van de PRV voorziet een bestemmingsplan in principe niet in nieuwe detailhandel van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> (winkelvloeroppervlak) buiten bestaande winkelgebieden. Bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> buiten bestaand winkelgebied zijn gemeenten verplicht om advies te vragen aan de Regionale Adviescommissie. Het winkeloppervlak van de nieuwe supermarkt bedraagt niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>. Op grond van de PRV gelden dan ook geen extra voorschriften.

#### 3.3.3 *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.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

#### 3.3.4 *Detailhandels- en leisurevisie Noord-Holland (2009)*

In 2009 heeft de provincie de ‘Detailhandels- en leisurevisie Noord-Holland’ vastgesteld. Hierin geeft de provincie aan dat het haar opgave is om de juiste randvoorwaarden te scheppen die het mogelijk maken dat de sector en de daarbij behorende detailhandelsstructuur zich verder kan ontwikkelen en versterken, afgestemd op regionale behoeftes. De provincie wil ruimte bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel en leisure, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. De ambitie en het beleidsdoel is

dat de markt onder voorwaarden de ruimte moet krijgen om in te kunnen spelen op nieuwe trends en ontwikkelingen en veranderende consumentenbehoeftes. Op basis van dit beleid en overeenkomstig de provinciale Structuurvisie zijn regionale detailhandelsvisies ontwikkeld.

### 3.3.5 *Provinciaal Waterplan 2010 – 2015*

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen waterschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer.

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld.

Voor de planperiode zijn twee speerpunten gekozen waarmee de provincie zich de komende planperiode wil profileren:

- De zandige versterking van de Noordzeekust wordt aangegrepen om de regio, ruimtelijk en economisch te versterken. Er is 13 miljoen euro gereserveerd voor het veiliger en aantrekkelijker maken van de Noord-Hollandse Kust en een kwaliteitsimpuls voor de badplaatsen.
- Er wordt extra aandacht besteed aan de economische kant van het water.

### 3.3.6 *Conclusie Provinciaal beleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

## 3.4 **Regionaal beleid**

### 3.4.1 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, 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 slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan nodig om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan waar behoefte aan is. In de woonvisie is dan ook afgesproken om dit te monitoren. De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid. Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de in de regio gemaakte afspraken over woningbouwaantallen en aan de doelstelling binnenstedelijk woningbouw te realiseren.

### 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 concept Regionaal Actie Programma<sup>4</sup> is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010.

In het RAP is aangegeven dat in de periode tot 2020 in de regio als totaal geen sprake is van overplanning. Binnen de gemeente Langedijk sluit de totale verwachte woningbouwproductie goed aan bij de verwachte huishoudensgroei. De gemeente Langedijk maakt daarbij vooral gebruik van locaties binnen bestaand bebouwd gebied (waaronder het Veilingterrein). Circa 600 à 700 woningen van de totale opgave kunnen niet 'binnenstedelijk' worden opgelost en staan gepland in Westerdel.

In het RAP wordt ingezet op levensloopbestendige woningbouw. Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. De eisen uit WoonKeur behouden de individuele consument voor ontwerpfouten die nu of in de toekomst ongemak kunnen opleveren. Een woning met WoonKeur is een levensloopbestendige woning. De ontwikkelaar van het onderhavige plangebied heeft de ambitie om volgens de specificaties van WoonKeur te bouwen.

### 3.4.3 *Detailhandelsvisie Regio Alkmaar*

In de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar (2011) wordt aangegeven dat er geen ruimte is voor aanzienlijk meer aanbod. Wel is vanuit kwalitatieve overwegingen uitbreiding van bestaande winkelcentra mogelijk. De voorgenomen nieuwbouw van een supermarkt op het Veilingterrein is in de visie opgenomen als 'zacht plan'. In het kader van de visie is afgesproken regionale afstemming plaatsvindt bij ontwikkelingen die meer dan meer dan 1500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte omvatten. Hier is in dit plan geen sprake van.

## 3.5 **Gemeentelijk beleid**

### 3.5.1 *Structuurvisie Langedijk 2012 - 2030*

Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid weer voor de lange termijn.

Langedijk bezit nu een relatief groot aantal eengezinswoningen. Onder invloed van vergrijzing en ontgroening (minder geboorten) wordt een sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens verwacht en tegelijk een daling van het aantal meerpersoonshuishoudens. De grotere groep ouderen zal deels bestaan uit vitale ouderen en deels uit ouderen met een zorgbehoefte en zorgvraag.

De opgave ligt in het inspelen op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, met vernieuwende concepten en dichtbij dagelijkse voorzieningen. Voor Langedijk ligt de ruimtelijke vertaling hiervan voor de hand wanneer de extra eenpersoonshuishoudens gerealiseerd worden in of nabij het voor Langedijk karakteristieke centrale en cultuurhistorisch waardevolle lint (Dorpsstraat en Bovenweg). Naast nieuwbouw op lege plekken kan daarbij ook gedacht worden aan woningaanpassing, woningsplitsing, herbestemming winkelpanden, wonen nabij of boven winkels en transformatie en herbestemmen van bedrijfspanden.

Wat betreft het werken is het beleid gericht op het beter beheren van de bestaande werkgebieden. Er zijn volgens de gemeente mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in het bestaand stedelijk gebied wanneer deze hier geen milieuhinder veroorzaken.

<sup>4</sup> Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio, 8 december 2011

Het beleid is wat betreft de voorzieningen gericht op het ontwikkelen van een goed voorzieningenaanbod voor de dorpen alsook voor de gemeente:

- Wat betreft de mogelijkheden voor detailhandel in Noord- en Zuid-Scharwoude is het 'Facetbestemmingsplan bestemming Gemengd Noord- en Zuidscharwoude' vastgesteld;
- In Langedijk is er ook in de toekomst geen plaats voor grootschalige bovenlokale horeca in de vorm van discotheken en uitgaansconcentraties. Wel blijven er mogelijkheden voor versterking en vernieuwing van de huidige horeca in de lintstructuren waarvan Dorpsstraat en Bovenweg de aders vormen. Juist daar is blijvend behoefte aan goede en goed functionerende dorpscafés, vooral in en nabij de voorzieningencusters.
- Onderwijsvoorzieningen zullen evenwichtig over de verschillende dorpen moeten worden verspreid. Het goed mogelijk benutten van de bestaande voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. Het streven van de gemeente is om voorzieningen voor voortgezet onderwijs te behouden;
- Maatschappelijke voorzieningen voor de buurt of wijk moeten zo worden verspreid dat er sprake is van een bijdrage aan een betere leefbaarheid van de buurt of wijk.
- In haar beleid streeft de gemeente naar een herkenbare historische structuur van de dorpen. Wat betreft de voorzieningen voor de recreatie en het toerisme is het beleid gericht op het versterken van het 'lint van Langedijk' door historische kenmerken te behouden en te versterken en op de daarvoor geschikte plaatsen wanneer mogelijk winkels, musea en dergelijke voorzieningen uit te breiden. In de bestaande buurten moeten voldoende voorzieningen voor recreatie in het eigen woongebied zijn. In de dorpen moeten goede voorzieningen zijn voor de verenigingen.

De ontwikkeling 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*

Het beleid zoals vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015' (vastgesteld in 2006) voldoet niet meer aan de huidige omstandigheden. Sinds de kredietcrisis eind 2008 is er heel wat veranderd in de woningbouwmarkt. In de lokale woonvisie uit 2006 werd nog uitgegaan van een 'maakbare' woningmarkt. Een hoog sociaal programma voor de periode 2005-2009 werd geëist en dit was ook mogelijk vanwege de opbrengsten uit de vrije sector. De opbrengsten uit de vrije sector zijn momenteel lager en onzekerder maar de vraag naar sociale woningbouw (betaalbare koop en sociale huur) is eerder toegenomen dan afgenomen. Er is nu sprake 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.

Het is duidelijk dat Langedijk, net als bijna heel Nederland, de komende tijd steeds meer te maken krijgt met de vergrijzing. De vergrijzing wordt daarbij versterkt doordat jongeren wegtrekken en er steeds minder jongeren en jonge gezinnen zich vestigen in Langedijk. De vergrijzing leidt ertoe dat met name het aantal huishoudens de komende decennia nog toeneemt. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn. Maar aangezien veel senioren het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen, ligt het niet voor de hand dat alle nieuwbouwwoningen uitsluitend geschikt moeten zijn voor senioren. 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 minuscenario 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.

### 3.5.3 *Milieubeleidsplan 2009-2012*

Het Milieubeleidsplan 2009-2012 beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van energie en duurzaam bouwen, groen en water, luchtkwaliteit, geluid, bodem, afval en externe veiligheid.



Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een zeer belangrijk aanknopingspunt voor de toepassing van het gemeentelijk milieubeleid.

### 3.5.4 *Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk*

Op 12 juli 2011 is door de gemeenteraad de nota Visie op de detailhandelstructuur (gedeeltelijk) vastgesteld. Deze visie is de basis voor het nog vast te stellen detailhandelsbeleid van de gemeente.

Het doel van de detailhandelsvisie is het bieden van een zo goed mogelijke consumentenverzorging voor de inwoners van Langedijk. Hiervoor moet aangesloten worden bij de kernwaarden van de gemeente (rust, betrokkenheid en menselijke maat). Er wordt gestreefd naar het behoud van zoveel mogelijk voorzieningen in de centrumgebieden van de verschillende kernen. In de detailhandelsvisie is aangegeven dat "het detailhandelsaanbod op de oude veilinglocatie wordt beperkt tot een supermarkt en eventuele verplaatsingen van voorzieningen die daar reeds gevestigd zijn. Naar de toekomst wordt het gepositioneerd als dorpssteunpunt." De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Visie op de detailhandelstructuur.

### 3.5.5 *Kadernotitie Veilingterrein Noord-Scharwoude*

De Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude<sup>5</sup> geeft het allesomvattende kader (inhoudelijk en procedureel) weer waarbinnen de herontwikkeling van het gehele Veilingterrein in Noord-Scharwoude dient te worden gerealiseerd. Het doel van deze kadernotitie is dat Bouwfonds Ontwikkeling BV (thans genaamd BPD) en de gemeente Langedijk, voorafgaande aan het ontwikkelen van een bouwplan afspraken vastleggen. Met betrekking tot het programma is aangegeven dat in het plangebied gemengde bebouwing voor wonen en werken is voorzien, in combinatie met een te realiseren supermarkt en een agrarisch toeleveringsbedrijf (verplaatsing van Welkoop). Tevens is men voornemens om Combitec binnen het plangebied een nieuwe plek te geven in het gebouw met de Drie Bogen. Dit programma is vertaald in een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan en mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.

Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt het plangebied een gemengde invulling met wonen en bedrijvigheid. In dit bestemmingsplan zijn drie locaties bestemd voor detailhandel, te weten:

- Gebouw met de drie bogen (verplaatsing Combitec);
- Welkoop (verplaatsing);
- Supermarkt (herprojectering eerdere supermarkt).

Deze bedrijven zijn reeds in de door de gemeente vastgestelde Kadernota aangewezen als gewenst in het nieuw te ontwikkelen gebied. Voor de Broekenzolder is het huidige gebruik voor detailhandel toegestaan. Er is echter een bestemming Gemengd opgenomen voor deze locatie om dit gebruik bij bedrijfsbeëindiging op te heffen. Conform de gemeentelijke Visie op de detailhandelstructuur is de detailhandelsfunctie beter passend in de centrumgebieden.

### 3.5.6 *Economische visie, Langedijk Onderneemt*

De economische visie Langedijk Onderneemt is vastgesteld op 24 januari 2012. De gemeente Langedijk wil graag haar vitale economie in stand houden en een productief en aantrekkelijk vestigingsklimaat blijven bieden. Met de economische visie wil de gemeente laten zien welke doelen ze de komende jaren nastreeft en met welke ambitie zij de doelen wil bereiken, gezamenlijk met het bedrijfsleven in Langedijk.

Belangrijk onderdeel is dat bedrijven die te groot zijn geworden of door stedenbouwkundige veranderingen niet meer op de huidige locatie passen, elders in de gemeente gehuisvest kunnen worden. Het vestigingsklimaat, omschreven in het ruimtelijk beleid, moet waar nodig verbeterd worden om elders in de gemeente tegemoet te komen aan de vestigingseisen en – ontwikkelingen van zittende en potentiële ondernemers.

<sup>5</sup> Kadernotitie herontwikkeling Veilingterrein Noord Scharwoude, Gemeente Langedijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 2010

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de herontwikkeling van het plangebied. In dit 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. De onderzoeken waarin de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk zijn gemaakt, zijn uitgevoerd voor zowel het centrale deel van bedrijventerrein De Wuyver als het aangrenzende voormalige veilingterrein.

### 4.2 Water

De watertoets<sup>6</sup> 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.

#### 4.2.1 Watersysteem

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

#### 4.2.2 Waterkwantiteit

Door de afname van verhard oppervlak tussen het 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 onderhavig bestemmingsplan en het bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude, 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 maken van dit wateroverschot uit de waterbank. Het verdient de aandacht om het wateroverschot van 1.487 m<sup>2</sup> dat in de herontwikkeling van het veilingterrein wordt gecreëerd in overeenstemming met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in een waterbank vast te leggen.

#### 4.2.3 Riolering

De bestaande riolering is gedimensioneerd op het afvoeren van zowel afvalwater als hemelwater. In de toekomstige situatie zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. In een vervolgstadium wordt afvoercapaciteit van de riolering nader uitgewerkt in een rioleringsplan.

#### 4.2.4 Beheer en onderhoud

Momenteel ligt het beheer en onderhoud van het water bij de gemeente. Momenteel is de gemeente in overleg met HHNK over de overdracht van het beheer en onderhoud van het stedelijk water.

### 4.3 Bodem

Grontmij Nederland B.V. heeft een verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek<sup>7</sup> op het gehele gebied uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740

<sup>6</sup> Watertoets Veilingterrein, te Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 12 juli 2012

<sup>7</sup> Verkennend, actualiserend en nader bodemonderzoek Veilingterrein Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 25 januari 2012

(januari 2009), Bodem – Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707 (mei 2003), Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en/of de NEN 5897(januari 2006), Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouwen sloopafval en recyclinggranulaat.

Aanleiding voor het uitvoeren van het actualiserende bodemonderzoek is dat een deel van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken verouderd en/of onvolledig is. Actueel onderzoek is nodig voor het onderhavige bestemmingsplan en de aanvraag van vergunningen. Daarnaast dient de omvang van enkele aangetroffen verontreinigingen in de bodem in kaart te worden gebracht, zodat de saneringskosten kunnen worden berekend. Een dergelijk nader onderzoek is ook noodzakelijk voor het verkrijgen van een beschikking van de provincie Noord-Holland om de verontreinigde deellocaties te mogen saneren.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken en het uit het geactualiseerde bodemonderzoek 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 gronden ten oosten van de Eerste Industriestraat is de sanering reeds afgerond en is het evaluatierapport in procedure. Voor de gronden ten westen van de Eerste Industriestraat zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De bodemkwaliteit wordt daarom niet als een belemmering gezien voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### **4.4 Archeologie**

Op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Holland is het plangebied niet aangeduid met archeologische danwel cultuurhistorische waarde. De beleidsnota cultuurhistorie van de gemeente Langedijk geeft aan dat archeologisch onderzoek benodigd is bij een planomvang groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm.

Het plangebied bestaat uit een oude vaarpolder. Zoals in paragraaf 4.3 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.

#### **4.5 Natuur**

ProCensus heeft voor het plangebied een Flora- en faunaonderzoek inclusief vleermuizenonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd. Onderzocht is of er bij de geplande werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van mogelijk aanwezige beschermde dier- en plantensoorten.

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000 gebied. Er is dan ook geen sprake van effecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op deze beschermde natuurgebieden.

##### *Soortenbescherming*

Tijdens de veldonderzoeken zijn de beschermde meervleermuis en dwergvleermuis waargenomen. Daarnaast zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een kerkuil. Met het uitvoeren van geplande werkzaamheden kunnen beschermde soorten worden verstoord.

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitge-

<sup>8</sup> Natuurtoets inclusief vleermuizenonderzoek - Veilingterrein Noord-Scharwoude, ProCensus, November 2009

voerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan.

Het ministerie van LNV heeft per brief<sup>9</sup> bevestigd dat het toegestaan is de geplande werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd. Doel van deze maatregelen is dat negatieve effecten van de werkzaamheden op vleermuizen tot een minimum worden beperkt. Het betreft hier onder andere het voorkomen van verstoring in de paartijd, het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen voorafgaand aan de werkzaamheden, het zoveel mogelijk voorkomen van lichtverstoring en compenseren door middel van vleermuis-kasten. De sloopwerkzaamheden zijn inmiddels voor het grootste deel uitgevoerd.

Voor het gebouw 'De Drie Bogen' is in 2013 aanvullend gekeken naar de mogelijke effecten op vleermuizen in verband met het gebruik van het gebouw als winkelruimte. Bij het locatiebezoek kon geen definitief uitsluitsel gegeven worden over de huidige aanwezigheid van vleermuizen. Meervleermuizen zijn echter plaatstrouw en gezien de recent aangetoonde aanwezigheid en de aanwezige sporen is het waarschijnlijk dat de verblijfplaats nog in gebruik is. Door rekening te houden met de verblijfplaats bij eventuele aanpassingen aan het gebouw voor gebruik als winkelruimte en opslag, kan voorkomen worden dat de functionaliteit van de verblijfplaats aangetast wordt.

- De spleten aan de buitenzijde onder de overkapping dienen toegankelijk te blijven voor de vleermuizen.
- Verlichting onder de overkapping dient vermeden te worden.
- Eventuele werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw ter hoogte van de verblijfplaats dienen 's winters uitgevoerd te worden.

Indien wordt voldaan aan deze voorwaarden, tast het gebruik van het gebouw als winkelruimte en opslag voor Combitec, de functionaliteit van de verblijfplaats voor meervleermuizen niet aan.

#### 4.6 Bedrijven en milieuzonering

De transformatie van een verouderd bedrijventerrein (nabij en onderdeel van projectgebied Veilingterrein) 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 Langedijk 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. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden wor-

<sup>9</sup> Brief Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, 7 mei 2010

den gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

De richtafstandenlijst van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden of zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. In de VNG brochure zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening en gekoppeld aan het omgevingstype, milieunormen opgenomen, waaraan de feitelijke milieubelasting kan worden getoetst.

#### *Rustige woonwijk*

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. Meer hierover is te vinden in de gebiedstypering. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

#### *Gemengd gebied*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Hiervan is sprake in het dorpscentrum. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Milieu cate- gorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woon- wijk en rustig buitengebied <sup>1</sup>	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Zittende bedrijvigheid is, voor zover geen sprake is van verplaatsing, bepalend voor de feitelijke mogelijkheid van wonen. Wonen nabij de bestaande en te behouden bedrijvigheid is alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad. Het primaat is hier aan de bedrijvigheid. Wonen moet zich hier dus aanpassen aan werken, met dien verstande dat woningen slechts kunnen worden gerealiseerd als dit geen belemmeringen oplevert voor de bestaande bedrijvigheid.

#### *Bestaande bedrijven*

Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die wonen en bedrijvigheid op elkaar hebben, is, hier onder, per bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de mogelijke hinder afkomstig van een bepaalde functie. Deze score betreft niet de feitelijke milieuhinder van een concreet geval, maar is gebaseerd op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke functie. De werkelijke milieubelasting wordt bepaald door de specifieke activiteiten van het bedrijf.

Het gehele terrein wordt aangemerkt als 'gemengd gebied'. De hieronder, per bedrijf, genoemde richtafstanden gelden dan ook voor 'gemengd gebied' en niet ten opzichte van een rustige woonwijk.

#### **Klaas Bruin Staalbouw, Industriestraat 16 b**

Binnen de richtafstand van het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw zijn woningen gepland. Om deze reden is voor dit bedrijf de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt op omliggende geprojecteerde woningen. In paragraaf 4.7.2 worden de resultaten en consequenties voor het plan beschreven.

#### **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 afstandsstep). 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

nabijgelegen bestaande panden worden toegestaan, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van dit bedrijf (zie paragraaf 4.7.2)

#### Meubelmakerij Aad Engeringh, 2<sup>e</sup> Industriestraat 13

Aan de 2<sup>e</sup> 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 4.7.2)

#### Combitex dumpstore, J. van Stolbergstraat 59

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. Dit bedrijf wordt verplaatst naar het gebouw 'De Drie Bogen' aan de Industriestraat 5.

#### 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  $\leq 2000$  m<sup>2</sup>). 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. Hiervoor is reeds een onherroepelijke vergunning verleend. 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.

#### Supermarkt

Binnen het plangebied kan een supermarkt worden 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 afstandsstap) 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.

#### Vroegop bouwbedrijf, Handelskade 15 (feitelijk aan de 2<sup>e</sup> Industriestraat 14)

Het betreft hier een bouwbedrijf dat is ingedeeld in categorie 3.1 (SBI 45 Bouwbedrijven algemeen b.o  $\leq 2000$  m<sup>2</sup>). 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  $\leq 2000$  m<sup>2</sup>). 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<sup>e</sup> Industriestraat, bestaat uit bedrijven met op de meeste locaties, daarboven woningen. In dit gemengde gebied kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen. De bestaande situatie wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan en staat de woningbouwontwikkeling niet in de weg.

## 4.7 Geluid

### 4.7.1 Wegverkeerslawaaï

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 en in de omgeving van het plangebied betreffen de Oostelijke Randweg, de N504 en de N242. Overige wegen in en in de omgeving van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/h. Deze wegen kennen in de Wet geluidhinder geen geluidzone. Vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten op deze wegen hoeft de geluidbelasting als gevolg van deze wegen niet te worden berekend.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek<sup>10</sup> blijkt dat in het plangebied ten gevolge van de N504 en de Oostelijke Randweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en 56 dB op de gevels van bestaande (bedrijfs)woningen. Vanwege de Oostelijke Randweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 53 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en 57 dB op de gevels van de bestaande (bedrijfs)woningen. Beide blijven daarmee onder de maximale grenswaarde 63 dB.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden is nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen<sup>11</sup> uitgevoerd. Volgens de Wet geluidhinder dient hierbij eerst gekeken te worden naar maatregelen aan de bron, vervolgens naar maatregelen in de overdracht. Wanneer deze maatregelen onvoldoende soelaas bieden, of stuiten op

<sup>10</sup> Akoestisch onderzoek, Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Grontmij Nederland BV, 14 januari 2015

<sup>11</sup> Notitie Geluidmaatregelen voor het project nieuwbouw op veilingterrein Noord-Scharwoude te gemeente Langedijk, 18 april 2012



bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard, dan kan gekeken worden naar maatregelen bij de ontvanger danwel ontheffing worden verleend.

Voor de N504 is van de doorgerekende maatregelen, het toepassen van stil asfalt voor de N504 de meest doelmatige. Toepassing van stil asfalt stuit echter op financiële bezwaren. Voor de Oostelijke Randweg kan gesteld worden dat maatregelen niet doelmatig zijn. Aangezien de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, zal door het bevoegd gezag een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

#### 4.7.2 Industrielawaai

##### *Klaas Bruin Staalbouw*

Vanwege de voorgenomen woningbouw in de nabijheid van het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw, is een akoestisch onderzoek<sup>12</sup> uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van dit bedrijf. De geluidbelasting is getoetst aan de wettelijke geluidnormen zoals opgenomen in het vigerende Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het onderzoek is gebruik gemaakt van aannames op basis van onderzoeken die verricht zijn bij gelijke bedrijven.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het bedrijf kan voldoen aan de normen geldend voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevels van zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woningen.

Aan de normen geldend voor de maximale geluidniveaus kan niet worden voldaan. Er zijn maatregelen onderzocht om de maximale geluidniveaus op met name de nieuwbouw te beperken. In het onderzoek is gekeken naar twee mogelijke overdrachtsreducerende maatregelen, te weten:

- het plaatsen van een geluidscherm van minimaal 2 m hoogte op de erfgrans aan de zuidzijde van het bedrijf;
- het plaatsen van een 2,5 m hoog scherm langs de noordzijde van de tuinen van het geplande bouwblok ten zuiden van het bedrijf.

Door het toepassen van een geluidscherm van minimaal 2 m hoogte op de erfgrans van het bedrijf wordt op de nieuwbouwblokken een maximaal geluidniveau van ten hoogste 75 dB(A) berekend. Het plaatsen van een geluidscherm op de erfgrans van het bedrijf is de meest doeltreffende maatregel, waarmee het bedrijf aan de norm kan voldoen op de begane grond van de achtergevel van het zuidelijk geplande bouwblok en op een groot gedeelte van de voor-gevel van dit bouwblok.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften die maximale geluidniveaus toestaan tot 75 dB(A). Hiermee hoeven de gevels die een maximaal geluidniveau ondervinden tot 75 dB(A) niet doof te worden uitgevoerd. De gevels van de woningen worden met een dusdanig hoge geluidisolatie uitgevoerd, dat het binnenniveau ten gevolge van maximale geluidniveaus acceptabel is. Op deze wijze kan een aanvaardbaar akoestisch klimaat worden gerealiseerd.

##### *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 een akoestisch onderzoek<sup>13</sup> 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.

<sup>12</sup> Akoestisch onderzoek Geluid in de omgeving van Klaas Bruin Staalbouw, het Geluidburo, 13 maart 2012

<sup>13</sup> Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Akoestisch onderzoek diverse bedrijven, Grontmij Nederland BV, 15 december 2014

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  $\leq 50$  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 voor het optredende maximale geluidsniveau van 70 dB(A) in de dagperiode. De overschrijding wordt veroorzaakt door laad- en losactiviteiten. Volgens het Activiteitenbesluit mag het geluidniveau veroorzaakt door laad- en losactiviteiten in de dagperiode buiten beschouwing blijven. Maximale geluidsniveaus  $\geq 65$  en  $\geq 60$  dB(A) in respectievelijk de avond- en nachtperiode op de inrichting treden niet op.
- K. Ootjers Groentehandel BV kan niet voldoen aan de gestelde richtwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van  $\leq 50$  dB(A). Er kan wel worden voldaan aan de grenswaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van  $\leq 55$  dB(A) etmaalwaarde. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften op te stellen tot een waarde van 55 dB(A) zonder dat het bedrijf aanvullende voorzieningen moet treffen. Dit omdat de gevel van een geluidgevoelige bestemming welke na 1996 gebouwd is of nog gebouwd moet worden een geluidwering conform het Bouwbesluit heeft  $\geq 20$  dB(A). Op de zuidgevel van 2<sup>e</sup> Industriestraat 19 is een geluidbelasting  $> 55$  dB(A) berekend. Op de begane grond en eerste verdieping is het voornemen om woningen te vergunnen. Op beide lagen is de achtergevel reeds doof uitgevoerd. Een dove gevel hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

In de bouwregels van de bestemming Gemengd is voor 2<sup>e</sup> Industriestraat 19 geregeld dat wonen hier enkel is toegestaan als voldaan wordt aan een geluidbelasting van 55 dB(A) op de gevel (door middel van te nemen maatregelen) danwel de dove gevel gehandhaafd blijft.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving 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).

In de regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3% grens bereikt is. De realisatie van het plan valt niet binnen één van de categorieën zoals genoemd in de regeling NIBM. Om deze reden is een onderzoek naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit uitgevoerd<sup>14</sup>.

Voor zowel de huidige situatie als de situatie in 2022 blijkt dat de grenswaarden voor de concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet worden overschreden. Gebaseerd op de resultaten van dit onderzoek kan het plan wat betreft de effecten op de luchtkwaliteit zonder meer worden uitgevoerd.

#### 4.9 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.

<sup>14</sup> Onderzoek luchtkwaliteit, Nieuwbouw op het voormalige veilingterrein te Noord-Scharwoude, Grontmij Nederland BV, 19 april 2012

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 QRA<sup>15</sup> (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 advies<sup>16</sup> van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, waarin een verantwoording van het groepsrisico is opgenomen, 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 persoonsdichtheid langs de N504 toenemen. Om de toename van het groepsrisico te bepalen is een groepsrisicoberekening<sup>17</sup> 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.

<sup>15</sup> QRA 3 LPG stations - Kwantitatieve Risicoanalyse voor drie LPG tankstations in de gemeente Langedijk, DHV, april 2010

<sup>16</sup> Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 8 juni 2012

<sup>17</sup> Veilingterrein Noord-Scharwoude, Gemeente Langedijk, Externe Veiligheid: QRA van het transport van gevaarlijke stoffen over de N504, Grontmij Nederland BV, 10 september 2012

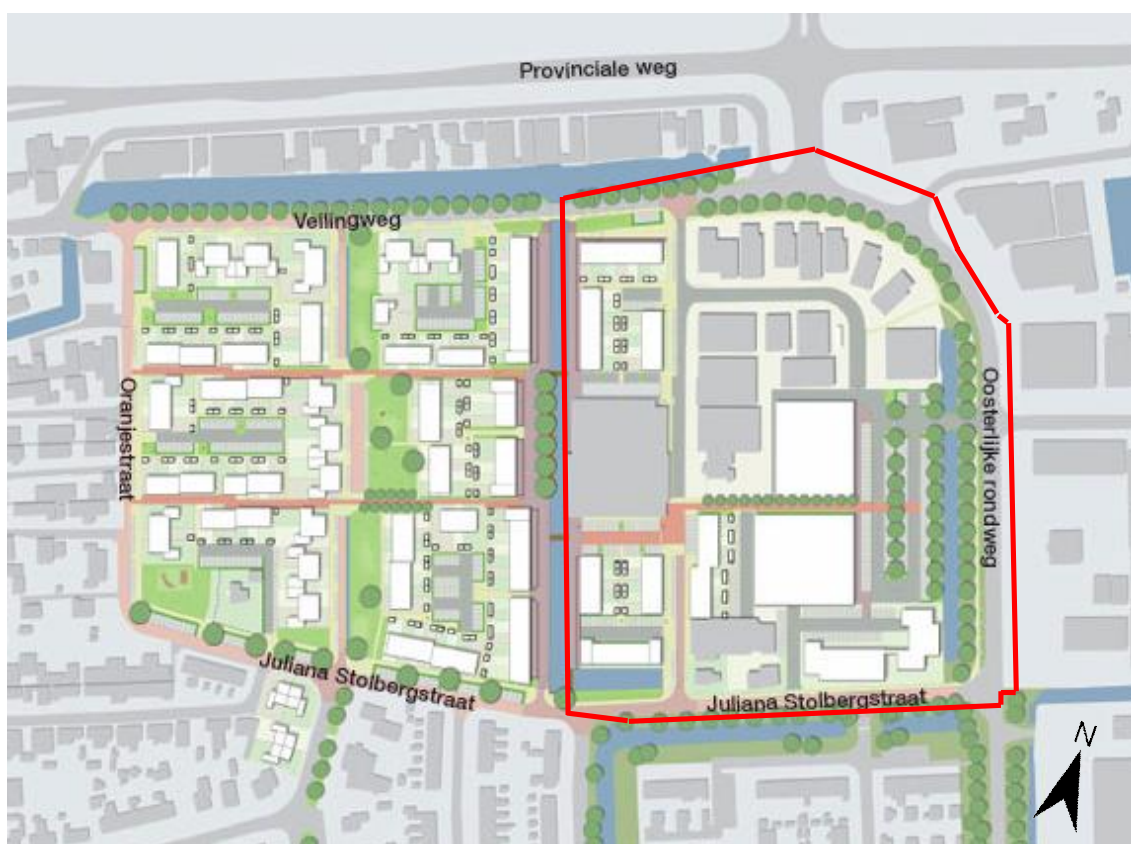
## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de voorgenomen 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 en herontwikkeling naar een gemengd gebied.

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. Voor wat betreft de samenhang gaat het over het aansluiten op de dorps bebouwing van de Oranjebuurt en het aansluiten op de aanwezige openbare hoofdruimten. 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.

De planbeschrijving is gebaseerd op het op 3 april 2012 vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Veilingterrein.



Figuur 5.1: Stedenbouwkundig ontwerp

## 5.2 Wonen, bedrijven en detailhandel

Hoewel de aanwezigheid van bedrijvigheid een belangrijk kenmerk is van 'bedrijventerrein' De Wuyver, ligt de nadruk voor wat betreft de herontwikkeling van het gebied op de functie wonen. Ten westen van de loswal liggen alleen woningen terwijl ten oosten van de loswal (het plangebied van dit bestemmingsplan) een combinatie tussen wonen, werken en detailhandel wordt gerealiseerd. De bestaande bedrijven, de verplaatste Welkoop en Combitec en de nieuwe supermarkt worden gemengd met woningbouw..

In de te herontwikkelen plangebieden van respectievelijk het westelijk en oostelijk deel van het Veilingterrein worden circa 265 woningen voorzien. Het percentage woningen in categorieën 1 en 2 (sociale sector) bedraagt over beide plangebieden samen 40%. De nadruk van het woonprogramma in de marktsector ligt vooral op categorie 3 woningen. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn circa 100 woningen voorzien, grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast is circa 5.650 m<sup>2</sup> detailhandel opgenomen, verdeeld over drie locaties. Voor twee locaties betreft het een verplaatsing van bestaande bedrijven, te weten de Welkoop (1.750m<sup>2</sup> BVO, 1.322 WVO) en Combitec (2.550m<sup>2</sup> BVO, 1.133 WVO). Voor zowel de Welkoop als Combitec geldt dat de nieuwe vestigingen stedenbouwkundig beter inpasbaar zijn in het gebied dan het voortbestaan van beide vestigingen op de huidige locatie. Daarnaast wordt de nieuwbouw van een supermarkt (1.346m<sup>2</sup> BVO, 956 WVO) gemaakt. BVO staat voor bruto vloeroppervlak, WVO staat voor winkelvloeroppervlak.

Om de sfeer van de veiling te bewaren is gekozen de loswal op te nemen in het ontwerp (bestemmingsplan Veilingterrein, Noord-Scharwoude). Aan de oostzijde van de loswal staat het gebouw met de drie bogen. Dit gebouw wordt in ere hersteld en krijgt een nieuwe functie. Samen met de loswal vormt dit gebouw het icoon van de voormalige veiling.

Het kopgebouw langs de loswal aan de Juliana van Stolbergstraat refereert aan het oude veilinggebouw. Door de mooie ligging van dit gebouw wordt het een toekomstig herkenningspunt van de nieuwe wijk. Ook bij het ontwerp van de nieuwe voorzieningen aan de Oostelijke Randweg komt het verleden tevoorschijn in de schaal en maat van de gebouwen en de dakvormen. Op de hoek van de Juliana van Stolbergstraat en de Oostelijke Randweg staat een appartementengebouw bestaande uit maximaal vier bouwlagen. Ook dit gebouw krijgt een architectuur die past bij het beeld van het voormalige veilingterrein. Het gebouw is opgedeeld in segmenten die ieder een eigen karakteristieke kapvorm krijgen. Het gebouw markeert de nieuwe woonbuurt aan de Oostelijke Randweg. Net als in het dorpsplandeel wordt langs de loswal gekozen voor een inrichting van de openbare ruimte die past bij het verleden. De sfeer van de oude veiling moet voelbaar worden bij de keuze van de verhardingsmaterialen, groen en straatmeubilair.

## 5.3 Verkeer

In 2011 is verkeerskundig onderzoek<sup>18</sup> verricht waarbij inzichtelijk is gemaakt wat de omvang is van de verkeerstoename door de nieuwbouwplannen, hoe deze toename van verkeer zich verdeelt over de verschillende straten en welke parkeerbehoefte er bestaat. Omdat de Veilingweg en de Juliana van Stolbergstraat een ontsluitingsfunctie krijgen, valt de toekomstige verkeersintensiteit op alle beschouwde wegvakken ruim binnen de acceptatienormen. In de uitwerking vormen de ontsluiting en bevoorradingsroute van de supermarkt en het kruispunt Oostelijke Randweg – N504 een aandachtspunt.

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. De woningen worden met woonstraten verbonden met de Juliana van Stolbergstraat en de Veilingweg. Het gehele gebied, waaronder de Industriestraat, wordt 30 kilometergebied met uitzondering van de Oostelijke Randweg. Dit is een 50 kilometerweg. De Veilingweg behoudt zijn functie voor tweerichtingsverkeer. De Veilingweg krijgt een nieuw profiel voorzien van kruispuntplateau's, een versmalling ter plaatse van de brug over de loswal en mogelijk een uitritconstructie bij de overgang van de Veilingweg naar de Oostelijke Randweg. De verwachting is dat genoemde maatregelen afdoende zijn om af te

<sup>18</sup> Verkeersonderzoek Veilingterrein Langedijk, Grontmij Nederland BV, 28 juli 2011

zien van een éénrichtingsverkeer-situatie bij de aansluiting van de Veilingweg op de Dorpsstraat. Het vertrek van de Welkoop naar een andere locatie alsmede de belangen van het reeds gevestigde autogaragebedrijf Bossen en De Bakker op deze locatie hebben een belangrijke rol gespeeld bij de keuze om tweerichtingsverkeer op deze plek te handhaven. Uiteraard blijft de Handelskade aangesloten op de Veilingweg. Voor de wegen geldt dat er wordt gefietst op de weg. Voor fietsers worden geen speciale voorzieningen opgenomen.

Bij het maken van het stedenbouwkundig ontwerp zijn onderstaande parkeernormen gehanteerd die in de gemeente Langedijk gelden:

- Dure woning (cat. 4) 2,0 parkeerplaatsen per woning
- Middensegment woning (cat. 3) 1,8 parkeerplaatsen per woning
- Goedkope woning (cat. 1 + 2) 1,7 parkeerplaatsen per woning
- Woning met zorgindicatie 0,6 parkeerplaatsen
- Supermarkt 4,0 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.
- Bouwmarkt (Welkoop) 2,2 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.
- Opslagruimte (Combitex) 0,8 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.
- Showroom 1,6 (Combitex) parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.
- Winkel 2,2 (Combitex) parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.
- Garage met oprit geldt als 1,0 parkeerplaats
- Garage zonder oprit geldt als 0,3 parkeerplaats
- Carport geldt als 0,7 parkeerplaats
- Tuinparkeerplaats geldt als 0,7 parkeerplaats

Ook geldt het algemene uitgangspunt dat er zo veel mogelijk op de eigen kavel wordt geparkeerd. 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. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende parkeeroplossingen. Zo wordt er geparkeerd in semi-openbaar gebied in binnenhoven, in eenzijdige parkeerkoffers en op de meer traditionele vormen van parkeren langs de weg. Met name de afwisseling zorgt er voor dat de auto niet te veel het beeld bepaald in de woonomgeving. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat wordt voldaan aan de bovenstaande parkeernormen.

#### **5.4 Groen en spelen**

In het naastgelegen Veilingterrein komen voldoende speelmogelijkheden voor kinderen van verschillende leeftijden. In het park komt een nieuwe speelplek en er is plaats voor een klein trapveldje. Het park wordt toegankelijk gemaakt voor wandelaars en er is bijzondere aandacht voor de sociale veiligheid. Hoge opgaande struikbeplantingen worden vermeden. Daarnaast wordt het park sociaal veilig doordat er woningen op het groen uitkijken. Het wordt geen anoniem groengebied. De speelplaats aan de Oranjestraat wordt ingepast. De speelplek wordt heringericht en het groen wordt aangepast.

#### **5.5 Water en doorvaarbaarheid**

De gemeente Langedijk heeft haar plannen en ambities om het vaarrouwennet te vergroten vastgelegd in het Masterplan Doorvaarbaarheid Langedijk (maart 2008). Uitgangspunt is het veilingterrein zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande vaarrouwen. Daarom wordt het water van de loswal verbonden met het water langs de Handelskade. Hierdoor wordt de loswal in- en uitvaarbaar. Hiervoor wordt een hoge duikerbrug gemaakt in de Veilingweg. De duikerbrug krijgt een doorvaarhoogte van circa 1.55 meter. Uiteraard kunnen straks boten aanleggen aan de loswal. Een mogelijke vaarverbinding in oostelijk richting door het bedrijventerrein De Wuyver wordt voor de toekomst niet geblokkeerd. Langs de Juliana van Stolbergstraat wordt het water van de loswal omgebogen zodat in de toekomst op een relatief eenvoudige wijze ook hier een duikerbrug kan worden ingepast. Het volmaken van de vaarverbinding in oostelijke richting is een uitdaging voor de toekomst.

#### **5.6 Cultuurhistorie**

Voor het handhaven van de sfeer van de veiling is gekozen de loswal op te nemen in het ontwerp. Water is namelijk een karakteristiek onderdeel van Langedijk en van het veilingterrein. De loswal wordt verlengd en in oude staat terug gebracht. De kade met haar stalen hoekijzers wordt hersteld en biedt straks weer de mogelijkheid om bootjes af te meren. Over het water komen kippenbruggen. Langs de loswal staat het gebouw met de drie bogen. Dit gebouw wordt

in ere hersteld en krijgt een nieuwe functie. Samen met de loswal vormt dit gebouw het icoon van de voormalige veiling. Het kopgebouw aan de Juliana van Stolbergstraat refereert letterlijk aan het oude veilinggebouw. De woningen worden ondergebracht onder 1 lang glooiend dak zoals bij de oude veiling en delen worden van hout gemaakt. Het gebouw staat in het water en een smalle voetgangersbrug maakt het beeld compleet. Door de mooie ligging van dit gebouw wordt het een toekomstig herkenningspunt van de nieuwe wijk. Ook bij het ontwerp van de nieuwe voorzieningen aan de Oostelijke randweg komt het verleden te voorschijn in de schaal en maat van de gebouwen en de dakvormen. Op de hoek van de Juliana van Stolbergstraat en de Oostelijke randweg staat een appartementengebouw bestaande uit maximaal vier bouwlagen. Ook dit gebouw krijgt een architectuur die past bij het beeld van het voormalige veilingterrein. Het gebouw is opgedeeld in segmenten die ieder een eigen karakteristieke kapvorm krijgen. Het gebouw markeert de nieuwe woonbuurt aan de Oostelijke randweg.

## **5.7 Beeldkwaliteit**

Een beschrijving van de beeldkwaliteit biedt een garantie voor ruimtelijke kwaliteit nu en in de toekomst. Het gaat hierbij om het vastleggen van essentiële voorwaarden die de identiteit van de nieuwe woonwijk bepalen. Met eenvoudige regels wordt de ruimtelijke samenhang gefixeerd. Het gaat daarbij niet over details maar over de hoofdlijn. De beeldkwaliteit spitst zich toe op die architectonische elementen die bepalend zijn voor de stedenbouwkundige structuur. De afspraken omtrent de beeldkwaliteit laten voldoende ruimte voor de architecten om goed functionerende en mooie bouwplannen te realiseren. Het is niet de bedoeling architecten te beperken in hun creativiteit. De omschreven regels zijn gebaseerd op de uitwerkingen die zijn gedaan door de betrokken architectenbureaus in de workshops. De beeldkwaliteit is tot stand gekomen uit overleg tussen de stedenbouwkundigen en de architecten. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is op 3 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk.

## 6 Juridische aspecten

### 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 en ontwikkelaar 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 bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

### 6.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf;
- Detailhandel;
- Gemengd;
- Groen;
- Tuin
- Verkeer;
- Water;
- Wonen-1;
- Wonen-2;
- Leiding – Riool (dubbelbestemming).

Het voorliggende bestemmingsplan is een combinatie van gedetailleerde bestemmingen en een globale eindbestemming met directe bouwtitel. Voor het deel van het plangebied waar nieuwe woningbouw is voorzien, is de bestemming Wonen opgenomen. Bestaande en nieuwe winkels zijn met de bestemming Detailhandel opgenomen. De hoofdstructuur van de functies Groen, Water en Verkeer zijn als zodanig bestemd.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *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  
Het tweede artikel 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. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- een beschrijving van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- (eventueel) mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Bedrijf

Voor het bedrijf Klaas Bruin Staalbouw is nog geen duidelijkheid of dit bedrijf in het plangebied gehandhaafd zal blijven danwel zal vertrekken. Om deze reden zijn deze gronden conserverend in dit bestemmingsplan opgenomen. Het huidige gebruik is vastgelegd.

- Artikel 4: Detailhandel

Binnen het plangebied wordt op twee plaatsen perifere detailhandel mogelijk gemaakt. Het betreft de verplaatsing van Combitec en Welkoop die momenteel reeds in het onderhavige plangebied danwel het plangebied Veilingterrein, Noord-Scharwoude aanwezig zijn. Tevens wordt in het zuidoosten van het plangebied een supermarkt mogelijk gemaakt door herprojectering (zie ook paragraaf 3.2.2). Deze supermarkt is enkel mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Zowel de perifere detailhandelfuncties als de supermarkt zijn in de regels gemaximaliseerd met betrekking tot winkelvloeroppervlak. In het gebouw De Drie Bogen is momenteel een bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning wordt ook in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Tot slot is voor het gebouw dat grenst aan het gebouw 'De Drie Bogen' een functieaanduiding 'opslag' opgenomen. Dit gebouw mag uitsluitend ten behoeve van opslag worden gebruikt.

- Artikel 5: Gemengd

Voor bestaande bedrijven in het plangebied, met uitzondering van Klaas Bruin Staalbouw, is een bestemming Gemengd opgenomen. In het plangebied bevinden zich binnen deze bestemming een tweetal bedrijven die niet passen binnen de milieucategorieën 1 en 2 (een groothandel in groenten en een meubelmakerij). Voor deze bedrijven is een specifieke aanduiding opgenomen waarmee het huidige gebruik kan worden voortgezet. Wonen is binnen deze bestemming toegestaan ter plaatse van de bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 aangezien dit verenigbaar is met de bedrijfsactiviteiten. Voor het detailhandelsbedrijf De Broekenzolder is het huidige gebruik en het aantal m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak bestemd. Doel is dat het huidige gebruik kan worden voortgezet maar op termijn voor deze locaties een meer in het gebied passende functie is voorzien.

- Artikel 6: Groen;

Bestaande en nieuwe grotere aaneengesloten groenvoorzieningen hebben de bestemming Groen.

- Artikel 7: Tuin;

De voortuin behorende bij de bestaande woning aan de Industriestraat heeft de bestemming Tuin gekregen waarbij voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de systematiek die gebruikelijk is in de gemeente Langedijk.

- Artikel 8: Verkeer;

De hoofdverkeerstructuur, welke in de huidige situatie reeds aanwezig is, is met de bestemming Verkeer opgenomen. Ook de parkeerplaatsen die onder andere ten behoeve van de supermarkt, Combitec en Welkoop worden gerealiseerd zijn in deze bestemming opgenomen.

- Artikel 9: Water;  
Het te realiseren water en het reeds aanwezige water is met de bestemming Water in het plan opgenomen.

- Artikel 10: Wonen-1;  
De twee bestaande woningen zijn met de bestemming Wonen-1 bestemd. De huidige bebouwing is als zodanig als bouwvlak aangegeven.

- Artikel 11: Wonen-2:  
Voor het deel van het plangebied waar nieuwe woningbouw is voorzien, is de bestemming Wonen-2 opgenomen. De bestemming maakt maximaal 100 woningen mogelijk. Door middel van de specifieke bouwaanduiding 'gestapeld - 1' zijn in het zuiden van het plangebied appartementengebouwen met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een maximale goothoogte van 12 meter toegestaan (4 bouwlagen). Binnen de overige gronden met de bestemming Wonen-2 is de specifieke bouwaanduiding 'gestapeld - 2' opgenomen waar appartementengebouwen met een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter zijn toegestaan (3 bouwlagen). Voor de bouw van grondgebonden woningen bedraagt de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 9,5 en 11,5 meter. Het percentage van de gronden met de bestemming Wonen-2 dat bebouwd mag worden bedraagt ten hoogste 50%.

- Artikel 12: 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 zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 13: Anti-dubbeltelbepaling  
Op grond van de anti-dubbeltelbepaling 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 14: Algemene bouwregels  
In de algemene bouwregels is geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

- Artikel 15: Algemene gebruiksregels  
In de algemene gebruiksregels worden onder andere de mogelijkheden voor beroep- en bedrijfsactiviteiten aan huis omschreven.

- Artikel 16: 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.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

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

- Artikel 17: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Hierin is geregeld dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd en bestaand gebruik mag worden voortgezet.

- Artikel 18: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### **6.3 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening 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 aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden 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.

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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. Tezamen met de leden van de projectgroep Veilingterrein (waarin de gemeente Langedijk, BPD, Woningbouwvereniging Langedijk en stedenbouwkundig bureau RROG participeren) is constructief gewerkt aan het stedenbouwkundig plan.

## 8 Procedure

### 8.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen 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 het geding zijn.

In verband hiermee is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan verschillende instellingen, diensten en organisaties. De volgende instanties hebben een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan gegeven:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- PWN;
- Liander.

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is tevens aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8.2 Inspraak

Op 29 juni 2015 heeft de gemeente Langedijk een inloopmiddag /-avond met betrekking tot dit bestemmingsplan georganiseerd. Met ingang van 25 juni 2015 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude" zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Staatscourant en "Langedijk Informeert". Daarnaast is het bestemmingsplan beschikbaar gesteld via de internetsites [www.gemeentelangedijk.nl](http://www.gemeentelangedijk.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon tijdens bovengenoemde periode een reactie op het voorontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door 4 instanties/personen.

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is tevens aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### 8.3 Ambtelijke wijzigingen

Naast enkele wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd als gevolg van ingediende overleg- en inspraakreacties, zijn er ook enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De betreffende wijzigingen zijn aangegeven in de Reactienota.

### 8.4 Procedure

Met ingang van 2 december 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude" zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op de gebruikelijke wijze op 1 december 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en "Langedijk Informeert". Daarnaast zijn de tekst en de plankaarten beschikbaar gesteld via de internetsite van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon tijdens bovengenoemde periode een reactie op het ontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door 3 omwonenden en instanties.

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Reactienota naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan d.d. 8 februari 2016, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de nota is tevens aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State. Op het bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

# REGELS

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 1.1      plan:

Het bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude met identificatienummer NL.IMRO.0416.BPVTO2014-VA01 van de gemeente Langedijk.

### 1.2      bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3      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.

### 1.4      aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5      aanbouw- of uitbouw:

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

### 1.6      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.

### 1.7      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.

### 1.8      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      appartementengebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.



**1.10 archeologie:**

de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving en van dierlijke resten.

**1.11 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 bebouwingsgebied:**

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

**1.14 bebouwingspercentage:**

een aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel of bestemming dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**1.15 bed and breakfast:**

een faciliteit waarbij in huiselijke sfeer tegen betaling overnachting en ontbijt kan worden verkregen, in een omvang die overeenkomt met aan huis verbonden beroepen of bedrijven en waarbij geen zelfstandige keukenfaciliteiten ter beschikking staan aan de tijdelijke bewoners.

**1.16 bedrijf:**

bedrijvigheid als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels behorende 'Staat van bedrijven', dan wel hiermee naar de aard en/of de invloed op de omgeving gelijk te stellen bestaande bedrijvigheid.

**1.17 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**1.18 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

**1.19 bestand:**

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

**1.20 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.21 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.22 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.23 bijgebouw:**

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.

**1.24 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.25 bouwlaag:**

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

**1.26 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.27 bouwperceel:**

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

**1.28 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.29 bouwvlak:**

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

**1.30 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

**1.31 coffeecorner:**

horecagelegenheid waar uitsluitend niet alcoholische dranken worden verstrekt, eventueel gecombineerd met de verstrekking van kleine etenswaren, evenwel met uitzondering van snackbars.

**1.32 detailhandel:**

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

**1.33 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, met uitzondering van milieugevoelige objecten en/of functies.

**1.34 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

**1.35 functieaanduiding:**

een aanduiding waarmee wordt aangegeven dat binnen een bestemming specifieke gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan, of juist niet.

**1.36 gebouw:**

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

**1.37 gevelbreedte:**

de breedte van een naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw.

**1.38 hogere grenswaarde:**

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder.

**1.39 hoofdgebouw:**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.40 horeca:**

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig wasverstreken van logies of schenken van dranken of bereiden/verstrekken van rookwaren of spijzen voor directe consumptie.

**1.41 infrastructuur:**

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (ontsluiting van) de bestemmingen die ingevolge deze regels aan gronden zijn toegekend, zoals aanlegsteigers, beeldende kunst objecten, bruggen, duikers, honden uitlaatvoorzieningen, kadewanden, keermuren, OV-haltes, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeersregelinstallaties, verlichting, stuwen en wachthuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

**1.42 maatschappelijke voorzieningen:**

levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

**1.43 normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

**1.44 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 transformatiegebouwen, gebouwen ten behoeve van gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

**1.45 overkapping (carport):**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met één wand is omgeven.

**1.46 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: de hoogte van het ter plaatse geldende waterpeil.

**1.47 perifere detailhandel:**

grootschalige detailhandelvevestigingen in de branches meubels, woninginrichting (uitsluitend indien de aard van de goederen aanleiding geeft tot een groot ruimtesbeslag), bouwmarkten, doe-het-zelfartikelen, keukens en sanitair en naar aard en/of omvang daarmee gelijk te stellen perifere detailhandel.

**1.48 seksinrichting:**

de 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.

**1.49 supermarkt:**

een zelfbedieningswinkel met een winkelverkoopvloeroppervlak van minimaal 500 m<sup>2</sup>, waar een breed assortiment algemene en verse levensmiddelen worden verkocht, met een additioneel assortiment non-food. Supermarkten zijn veelal onderdeel van een keten die in een regio, land of zelfs meerdere landen winkels heeft.

**1.50 verkeer:**

alle voertuigen en personen die de openbare weg gebruiken.

**1.51 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

**1.52 winkelvloeroppervlak:**

het vloeroppervlak in vierkante meters wat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen, exclusief de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten, zoals de ruimte voor bedrijfskantoor, administratieruimte, kantines, sanitair, magazijnruimte, ruimte voor ontvangst van goederen, distributieruimte, verwerkingsruimte en dergelijke.

**1.53 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## 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 geprojecteerd 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 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 2 opgenomen 'Staat van bedrijven' in de categorieën 1 en 2;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staal en machinebouw' voor een bedrijf in staal- en machinebouw;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken.

Detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie betreft, het afhaalpunt geen showroom heeft, geen reclame-uitingen plaatsvinden en ter plekke niet kan worden afgerekend.

De regels zoals opgenomen in artikel 14 Algemene bouwregels en artikel 15 Algemene gebruiksregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

#### 3.2.3 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 gesitueerde gebouw 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 gesitueerde gebouw te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.3.1 Parkeren**

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

#### **3.3.2 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan de bedrijven als genoemd in lid 3.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden gelegen voor de voorgevel van een gebouw voor buitenopslag.

## Artikel 4 Detailhandel

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 1' uitsluitend voor perifere detailhandel in producten op het gebied van tuin, dier en hobby;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2' uitsluitend voor perifere detailhandel in dumpartikelen, textiel, meubels en woninginrichting;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' voor een supermarkt;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning;
- e. opslag, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' de gronden uitsluitend zijn bestemd voor opslag;
- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

De regels zoals opgenomen in artikel 14 Algemene bouwregels en artikel 15 Algemene gebruiksregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. het winkelvloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' bedraagt maximaal 956 m<sup>2</sup>;
- c. het winkelvloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 1' bedraagt maximaal 1.322 m<sup>2</sup>;
- d. het winkelvloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer 2' bedraagt maximaal 1.133 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte, danwel de goot- en bouwhoogte, bedragen maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, respectievelijk goot- en bouwhoogte;
- f. voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de bouwregels als genoemd onder sub a en b met dien verstande dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup> bedraagt.

#### 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 gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het vastgestelde Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Veilingterrein Langedijk.



## Artikel 5 Gemengd

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven als genoemd in de bij deze regels behorende als bijlage 2 opgenomen 'Staat van bedrijven' in de categorieën 1 en 2;
- d. detailhandel, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat detailhandel van kleding is toegestaan voor maximaal 491 m<sup>2</sup>, hetgeen overeenkomt met 57% van het bedrijfsvloeroppervlak;
- e. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. water en oeverstroken.

en tevens voor:

- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in groenten' voor een groothandel in groenten;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij' voor een meubelmakerij;

Detailhandelsverkoop via internet al dan niet in combinatie met afhaalpunt is uitsluitend in de bestemming begrepen voor zover de primaire bedrijfsactiviteit opslag en distributie betreft, het afhaalpunt geen showroom heeft, geen reclame-uitingen plaatsvinden en ter plekke niet kan worden afgerekend.

De regels zoals opgenomen in artikel 14 Algemene bouwregels en artikel 15 Algemene gebruiksregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de oppervlakte van woningen mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

#### 5.2.3 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 gesitueerde gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- e. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd;

- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.3.1 Parkeren**

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

#### **5.3.2 Dove gevel**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorwaardelijke verplichting' is wonen uitsluitend toegestaan indien de zuidoostgevel, voor wat betreft de verdiepingen waarachter het wonen plaatsvindt, voorzien is van een dove gevel tenzij maatregelen worden getroffen waardoor de geluidbelasting als gevolg van industrielawaai op de gevel niet meer bedraagt dan 55 dB(A) etmaalwaarde.

#### **5.3.3 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan de bedrijven als genoemd in lid 5.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan de detailhandel als genoemd in lid 5.1;
- c. het gebruik van gronden gelegen voor de voorgevel van een gebouw voor buitenopslag.

## Artikel 6 Groen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, groenstroken en bermen;
- b. paden;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. standplaatsen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## Artikel 7 Tuin

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen, uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van een aan- of uitbouw aan de gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een aan- of uitbouw niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
- b. de breedte van een aan- of uitbouw ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
- c. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 3,5 m.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg en het openbaar groen gesitueerd hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en perceelafscheidingsen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. voor het overige mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Overkappingen (carports)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 onder a, voor het bouwen van een overkapping (carport), met dien verstande dat:

- a. de overkapping (carports) in het verlengde van of achter de voorste bouwgrens van de woonbestemming wordt gebouwd;
- b. de oppervlakte van de overkapping niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

#### 7.3.2 Toepassingsregels voor afwijken van de bouwregels

De in 7.3.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

## Artikel 8 Verkeer

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer;
- b. groenvoorzieningen
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. water en oeverstroken;
- e. ondergrondse afvalcontainers;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. standplaatsen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd.

#### 8.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bruggen en duikers mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder geluidwerende maatregelen, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - luifel' is een overkapping met de bestaande afmetingen toegestaan.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag en de stalling van goederen.

## Artikel 9 Water

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. oevers en oeververbindingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, stuwen, duikers, beschoeiingen, dammen en steigers.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bruggen en duikers mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 9.3.1 Verbod

In het belang van de waterhuishouding en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige watervoerende watergangen, is het verboden, behoudens het bepaalde in 9.2.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) op en in de in 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen en vergraven van watergangen.

#### 9.3.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld artikel 9.3.1, sub a wordt slechts verleend nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### 9.3.3 Onderhoud

De in artikel 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning is niet vereist voor normale onderhoudswerkzaamheden.

## Artikel 10 Wonen - 1

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- b. erven.

De regels zoals opgenomen in artikel 14 Algemene bouwregels en artikel 15 Algemene gebruiksregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

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

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

#### 10.2.2 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aan- of uitbouwen en bijgebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;

#### 10.2.3 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per afzonderlijk bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
  1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied,
  2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>,
  3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>,
- b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen ten minste 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;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

#### 10.2.4 **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 m<sup>2</sup> 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.

#### 10.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen, in die zin dat de voorgevel moet worden gebouwd in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak;
- b. de plaats van bijgebouwen buiten het bouwvlak;
- c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

ter bevordering van de samenhang van het stedenbouwkundige beeld en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

#### 10.4 **Specifieke gebruiksregels**

##### 10.4.1 **Parkeren**

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het vastgestelde Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Veilingterrein Langedijk.

##### 10.4.2 **Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het bedrijfsmatig exploiteren van het zwembad (het zwembad is bestemd voor eigen gebruik);
- d. 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;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van het zwembad op een voor de omgeving schadelijke of hinderlijke wijze.



## Artikel 11 Wonen - 2

### 11.1 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. geluidswerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. ondergrondse afvalcontainers;
- l. maatschappelijke voorzieningen.

De regels zoals opgenomen in artikel 14 Algemene bouwregels en artikel 15 Algemene gebruiksregels, zijn tevens van toepassing op de bestemming.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

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

- a. grondgebonden woningen;
- b. appartementengebouwen;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de gronden bedoeld in artikel 11.1 bedraagt maximaal 100;
- b. het bebouwingspercentage mag, per bestemmingsvlak, niet meer bedragen dan 50%;
- c. de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedragen respectievelijk maximaal 9,5 en 11,5 m;
- d. de goot- en bouwhoogte van een appartementengebouw bedraagt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 1' respectievelijk maximaal 12 en 15 m, met maximaal 4 bouwlagen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een appartementengebouw bedraagt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld - 2' respectievelijk maximaal 9,5 en 12 m, met maximaal 3 bouwlagen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2- voorwaardelijke verplichting' mag pas worden gebouwd op het moment dat een geluidscherm is opgericht of anderszins maatregelen worden getroffen waarmee aan het maximale geluidniveau van 75 dB(A) op de gevels van de woningen kan worden voldaan.

#### 11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat uitbouwen vóór de voorgevel mogen worden gebouwd, mits:
  1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
  2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte van een uitbouw ten hoogste 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt, tot een maximum van 3,5 m;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per afzonderlijk bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
  1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied,
  2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>,
  3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>,
- c. 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;
- d. 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;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### 11.2.4 **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 m<sup>2</sup> 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.

#### 11.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen, in die zin dat de voorgevel moet worden gebouwd in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak;
- b. de plaats van bijgebouwen buiten het bouwvlak;
- c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

ter bevordering van de samenhang van het stedenbouwkundige beeld en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- ÿ de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- ÿ het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- ÿ de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
- ÿ de verkeersveiligheid;
- ÿ de milieusituatie;
- ÿ de sociale veiligheid.

## **11.4 Specifieke gebruiksregels**

### **11.4.1 Parkeren**

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het vastgestelde Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Veilingterrein Langedijk.

### **11.4.2 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.

## Artikel 12 Leiding - Riool

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, 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.

### 12.2 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.

### 12.3 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 12.2 sub a en lid 12.2 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.

### 12.4 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 13    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 14 Algemene bouwregels

### 14.1 Dakkapellen en dakopbouwen

In aanvulling op de bouwregels behorende bij de bestemmingen waarin (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen zijn toegestaan gelden voor dakkapellen en dakopbouwen bij de volgende aanvullend bouwregels:

#### 14.1.1 Achterdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het achterdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- 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;
- de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen.
- 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.

#### 14.1.2 Zijdakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het zijdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

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

#### 14.1.3 Voordakvlak

Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

- de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- 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;
- de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
- 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. .

#### 14.1.4 Dakopbouwen

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

- de bouwhoogte van een (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woning voorzien van een dakopbouw mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- 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;
- 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;
- de dakhelling van een dakopbouw en een (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woning dient hetzelfde aantal graden te bedragen.

## 14.2 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige ter plaatse van de aanduiding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en Wabo tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en Wabo tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## Artikel 15 Algemene gebruiksregels

### 15.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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 vergunningsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

### 15.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1 voor:

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

### 15.3 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 16 Algemene afwijkingsregels

### 16.1 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.

### 16.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.1 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.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a 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.

#### 17.2 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 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude

# Bijlagen bij de regels

# Bijlage 1

## Staat van bedrijven – aan-huis-verbonden bedrijven



## LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
75	84	-											
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

## Bijlage 2 Staat van bedrijven





## LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	-	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
75	84	-											
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJSZORG										
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		