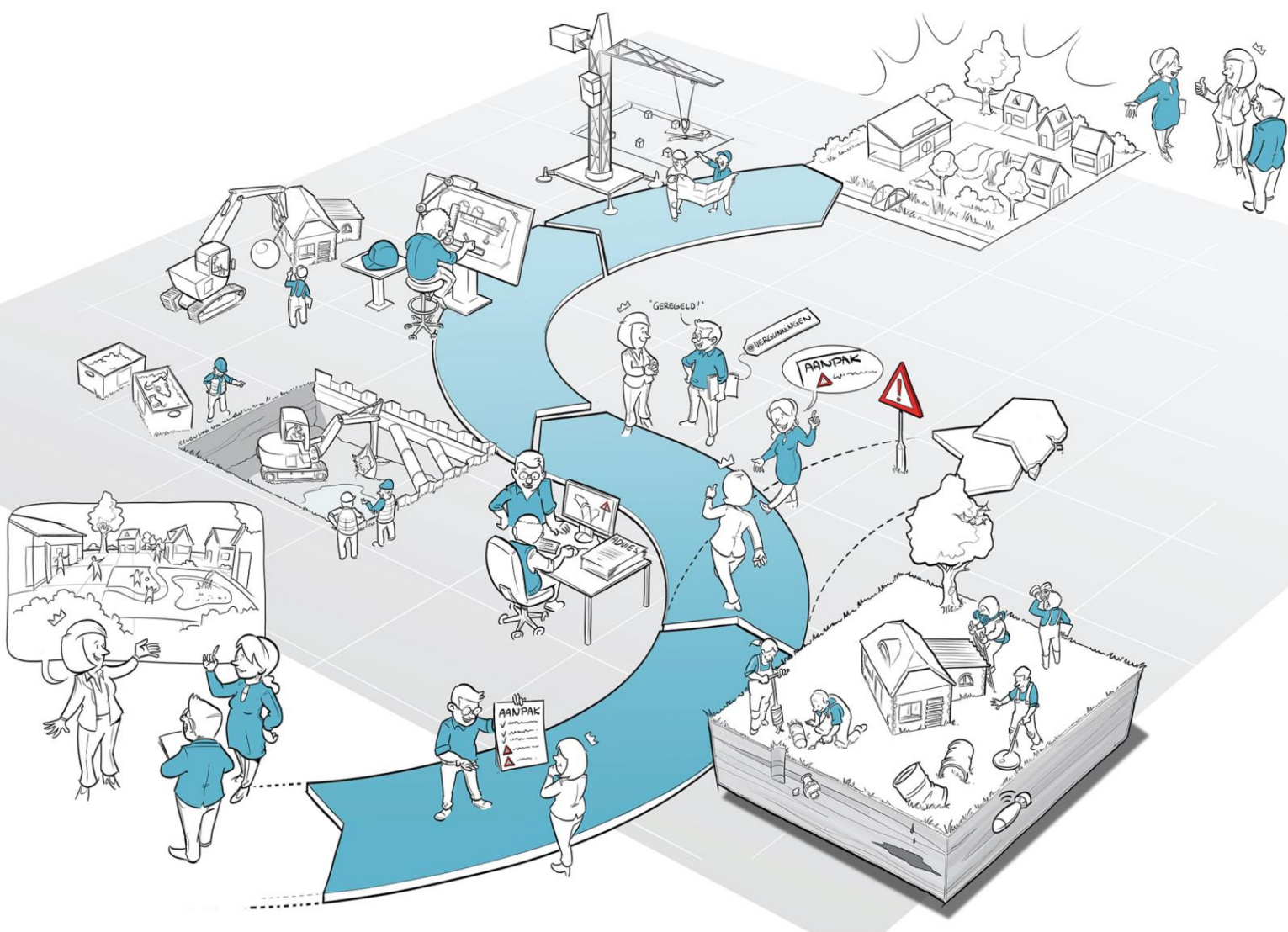




integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing Loopakker 3, Zuid-Scharwoude



IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22



Ruimtelijke onderbouwing
Loopakker 3, Zuid-Scharwoude

Datum : 20 april 2022 (gewijzigd 1 oktober 2024)
Kenmerk : A1932-07/JLA/rap1
Contactpersoon : Dhr. J.C. Langeweg MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Strijdigheid met het bestemmingsplan	7
2.	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Planvoornemen	12
3.	Beleidskader	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.	Milieuaspecten	23
4.1	Verkeer en parkeren	23
4.2	Bodemgeschiktheid	26
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4	Bedrijven en milieuzonering	28
4.5	Geluidhinder	30
4.6	Flora en Fauna	31
4.7	Stikstofdepositie	33
4.8	Luchtkwaliteit	33
4.9	Externe veiligheid	36
4.10	Watertoets	39
4.11	Duurzaamheid	46
4.12	M.e.r.-beoordeling	48
5.	Uitvoerbaarheid	49
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	49
5.3	Eindconclusie	50
6.	Bijlagen	51

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Loopakker, ter hoogte van adresnummer 3 in Zuid-Scharwoude, is in de huidige situatie een voormalig kinderopvang (BSO) gevestigd. Daarnaast is een kantoorfunctie aanwezig. Het gebouw wordt niet meer voor deze functie gebruikt.

Aangezien de locatie wordt omgeven door een groene natuurlijke en parkachtige omgeving in combinatie met woningen vormt de locatie een mooie ontwikkellocatie naar de functie wonen. Uit een marktonderzoek is daarnaast gebleken dat er behoefte is naar woonruimte voor ouderen. De gezinnen die zo'n 30 tot 40 jaar geleden binnen het gebied zijn gevestigd zijn toe aan een comfortabele appartement dat ook op hogere leeftijd en in geval van zorgbehoefte een zelfstandig leven mogelijk maakt. Dit vormt de aanleiding om de voormalige kinderopvang en kantoor te transformeren naar een appartementencomplex bestemd voor ouderen.

Het plan bestaat uit de volgende werkzaamheden:

- Het realiseren van 13 appartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Op het plangebied is vanuit het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening' van kracht. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren. De ontwikkeling kan door middel van een bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning met uitgebreide procedure worden mogelijk gemaakt. Dit rapport voorziet in de onderbouwing.

Het voorontwerp is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente goedgekeurd.

1.2 Ligging plangebied

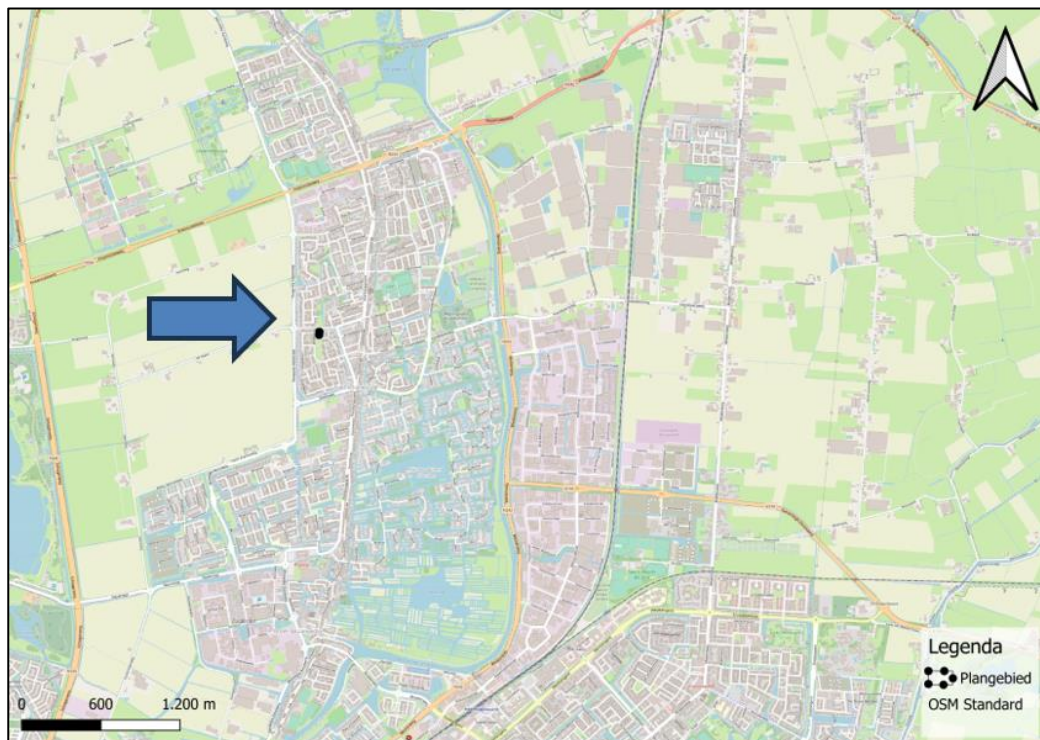
Onderstaand is het plangebied weergegeven op de geografische kaart in relatie tot de directe omgeving. Het plangebied bevindt zich op het perceel dat kadastraal bekend is onder de nummers B.2617, B.4197 en B.4198 van de gemeente Langedijk.

Het plangebied ligt op de rand van Zuid-Scharwoude en Noord-Scharwoude, langs de Loopakker. Het plangebied is omgeven door woningen. Ten noorden van de Loopakker ligt het Park Zuid-Scharwoude. Het groene karakter van het park loopt door richting de achterzijde van het plangebied.

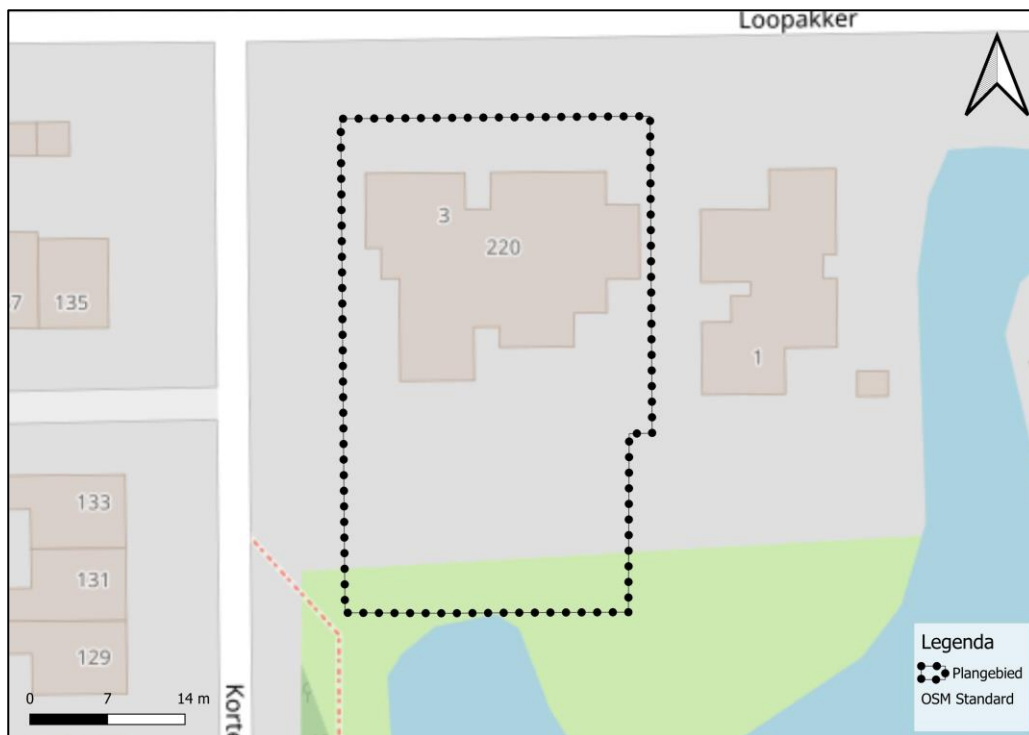
Aan de oostkant van het plangebied zijn evenwijdig aan de Dorpsstraat diverse functies aanwezig. Dit vormt het centrum van Zuid-Scharwoude. Het plangebied ligt verder van de Dorpsstraat af. Ten westen van het plangebied liggen agrarische landbouwgronden. Deze liggen ook op grotere afstand van de planlocatie.

Het plangebied is ontsloten door de Loopakker. De Loopakker zorgt via de Voorburggracht voor de aansluiting met de Dorpsstraat. Dit is de hoofdontsluitingsweg door Zuid-Scharwoude. Richting het westen sluit de Loopakker aan op de Westelijke Randweg. Dit is de ontsluitingsweg die langs de agrarische landbouwgronden buiten de dorpen om loopt. De Westelijke Randweg sluit richting het noorden aan op de N504.

Op de onderstaande kaarten is de exacte locatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Aanduiding planlocatie topografische kaart



Figuur 2: Plangebied Loopakker

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Zuid-Scharwoude
Locatie	Loopakker 3
Perceel	B.2617, B.4197 en B.4198 (deels), Langedijk (LGD00)
Aanleiding onderzoek	Realisatie appartementen
Oppervlakte plangebied	ca. 1.211 m ²



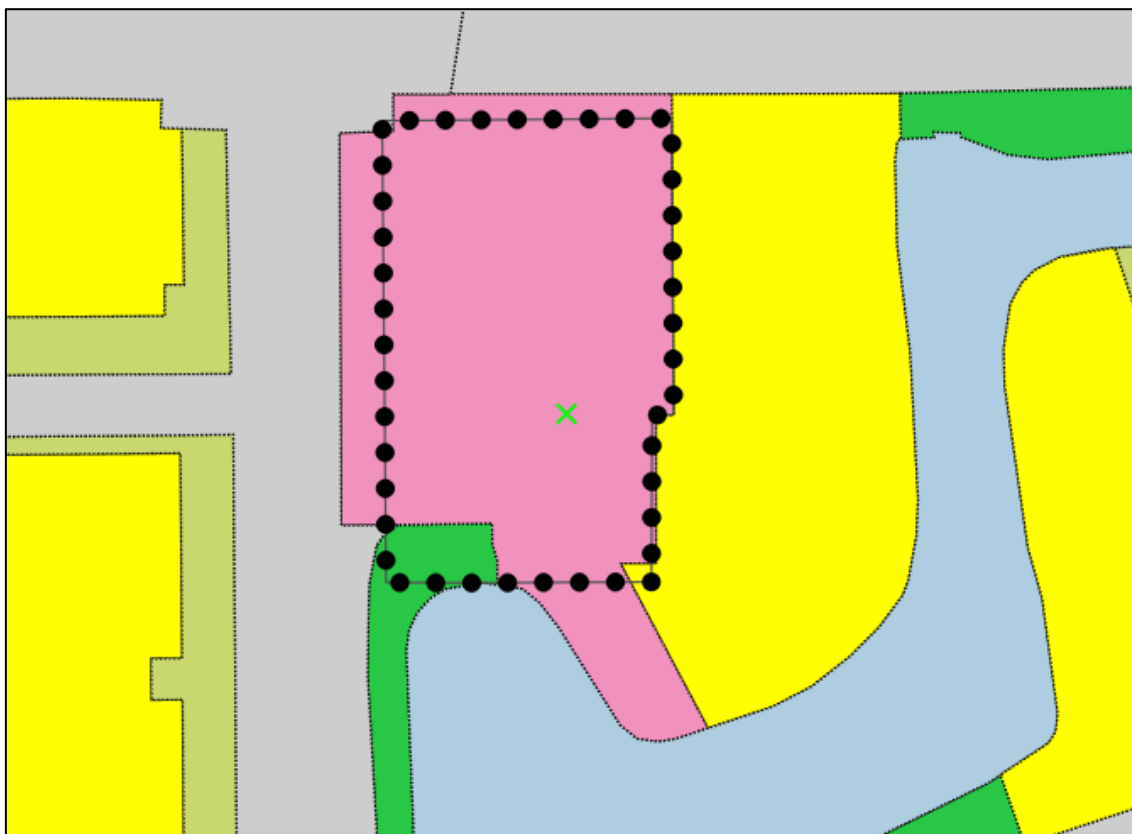
Figuur 3: Ligging plangebied op luchtfoto met percelen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie is op dit moment het bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' van kracht. Dit plan is onherroepelijk sinds 28-05-2013 en vastgesteld door de gemeente Langedijk. Op onderstaande bestemmingsplan uitsnede zijn de bestemmingen binnen en rondom het plangebied weergegeven.

Op het plangebied is in de huidige situatie de enkelbestemming 'Dienstverlening' van kracht. Deze is bestemd voor dienstverlening met bijhorende verkeers- en groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en water.

Ook is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing op het plangebied. Er zijn geen gebieds- of wijzigingsaanduidingen voor de planlocatie.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad I' met aanduiding plangebied (indicatief)

Tevens is de bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langewijk" van kracht voor dit gebied. De plangrens van dit bestemmingplan wordt gevormd door de gemeentegrens.

1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

De realisatie van woningen in een appartementencomplex is binnen de bestemming dienstverlening niet mogelijk. Er zijn in het vigerende bestemmingsplan geen afwijkingen opgenomen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Een binnenplanse afwijking is niet mogelijk.

Besluit Omgevingsrecht (Bor)

In bijlage II van het Bor zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit is de zogenoemde kruimelgevallenregeling, aangewezen door de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Er is hierin geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de ontwikkeling mogelijk kan maken.

Omgevingsvergunning, uitgebreide procedure

De ontwikkeling is enkel mogelijk middels een bestemmingplanwijziging of een afwijking door middel van een omgevingsvergunningaanvraag waarvoor op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo, de uitgebreide procedure geldt.

Waarde - Archeologie 5

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor herstel en behoud van archeologische waarden. In de algemene bouwregels geldt dat een archeologisch rapport dient te worden overlegd waarin is aangetoond in hoeverre archeologische waarden worden verstoord met de ontwikkeling.

De verplichting als gesteld in artikel 24.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:

1. Betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 10.000 m², én met een diepte van maximaal 40 cm beneden maaiveld;
2. Op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

Gelet op de bovenstaande vrijstellingsgrenzen is een archeologisch onderzoek niet nodig.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staat een één laags gebouw op de percelen. In het pand zat een voormalige Buitenschoolse opvang gevestigd. Daarnaast is er een kantoorfunctie op de locatie aanwezig. Het plangebied wordt omgeven door rijtjeswoningen van twee bouwlagen. De gehele woonwijk wordt daardoor gekenmerkt. Direct naast het plangebied staat een vrijstaande woning met twee bouwlagen.

Het plangebied heeft een groen karakter, waarmee wordt aangesloten op het park Zuid-Scharwoude, die aan de noordkant van de Loopakker ligt. Rondom het bestaande pand staan meerdere bomen en struiken. Langs de Loopakker is gras aanwezig.

Aan de westkant van het plangebied is de entree gesitueerd. Via de Korteweide is het terrein te bereiken. Op deze locatie zijn de parkeerplaatsen aanwezig behorende bij het huidige gebouw. Dit gedeelte van het plangebied bestaat uit verhard terrein met klinkers. Verder ten zuiden sluit het plangebied aan op een groene parkachtige omgeving.

Op de onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied



Figuur 6: (voormalige) kinderdagverblijf



Figuur 7: Park ten zuiden van het plangebied



Figuur 8: Park Zuid-Scharwoude (ten noorden van het plangebied)

2.2 Planvoornemen

Na de sloop van het bestaande gebouw, wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. Het complex bestaat uit 4 bouwlagen. Op de begane grond worden drie appartementen gerealiseerd. Op de eerste en tweede verdieping zijn 4 woningen voorzien en op de derde verdieping zijn twee appartementen aanwezig. In totaal worden 13 woonappartementen toegevoegd door de realisatie van het plan.

De bouwlocatie is gelegen op de hoek van Loopakker en Korteweide. Vanuit de Westelijke Randweg komend markeert het nieuwe gebouw met 4 lagen deze hoek en maakt de toegang naar de dorpskern herkenbaar. Qua materialisering en kleurstelling is in overleg met de welstandscommissie aansluiting gezocht bij het eraan gelegen pand Loopakker 1.

Het park Zuid-Scharwoude wordt rondom het gebouw doorgezet. Hiervoor is een landschap architectonisch ontwerp gemaakt. Door de groene inrichting loopt de parkzone om het gebouw heen door. Hiermee is de continuïteit van de groene ruimte gewaarborgd.

De nieuwe appartementen variëren in oppervlakte sterk van elkaar. De grootte varieert tussen de 55 en 100 m². Elk appartement bestaat uit een woonkamer, slaapkamer en badkamer. De appartementen op de derde verdieping hebben een dakterras aan de buitenzijde van en rondom het appartement. Dit betreft een deel van het dak van de tweede verdieping. De appartementen op de eerste en tweede verdieping hebben elke hun eigen balkon. De appartementen op de begane grond hebben elke hun eigen deel tuin. Op de begane grond zijn tevens enkele opslagplaatsen aanwezig.

In het midden van het appartementencomplex bevindt zich de trap en lift om de andere verdiepingen te bereiken. Gelijk aan de huidige situatie zijn er parkeerplaatsen ten zuiden van het pand. In de boogde situatie worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. De entree vanaf de Korteweide blijft ook behouden. De entree van het appartementencomplex is vanaf beide zijden te bereiken door middel van een voetpad.

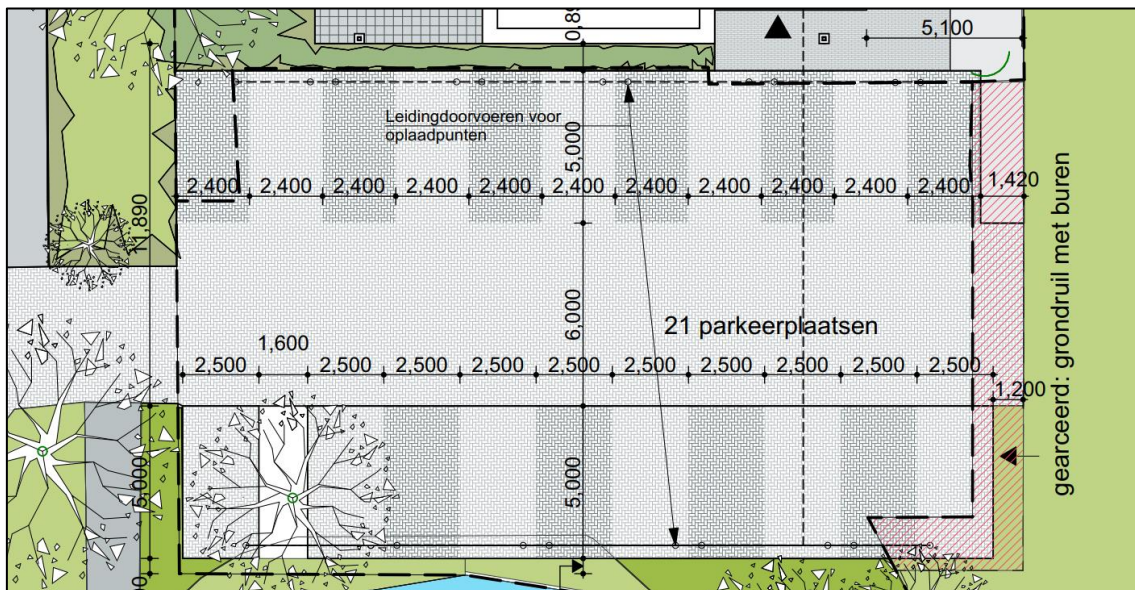
Op de onderstaande afbeeldingen is het planvoornemen verbeeld.



Figuur 9: Impressie planvoornemen



Figuur 10: Impressie vanaf de kruising tussen de Loopakker en de Korteweide



Figuur 11: Verkavelingsplattegrond planvoornemen met parkeerplaatsen

Als separate bijlage zijn de plattegrond, gevels en doorsneden bijgevoegd.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

3.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen,

ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Het voorliggende initiatief raakt niet aan een van de onderwerpen van nationaal belang uit de nationale omgevingsvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijkswaarswegen, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het voorliggende initiatief raakt niet aan een van de onderwerpen van nationaal belang uit het Barro.

Beoordeling nationaal beleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Conclusie nationaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Noord-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie.

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De omgevingsvisie Noord-Holland geeft de visie van de provincie Noord-Holland op de toekomst van Noord-Holland weer. De visie gaat over de periode tot 2050 en verder. Het geeft kansen en opgaven weer voor Noord-Holland inclusief ambities voor de toekomst. De leidende hoofdambitie betreft: *de balans tussen economische groei en leefbaarheid*.

Binnen de hoofdambitie zijn deelambities toegespitst op de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en energietransitie. Deze ambities vormen de kern voor alle ontwikkelingen waar de provincie Noord-Holland bij betrokken is. De sturingsfilosofie hiervoor heeft het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

In Noord-Holland moet een basiskwaliteit voor de leefomgeving worden gegarandeerd om het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland hoog te houden voor toekomstige generaties. Duurzame economische ontwikkelingen zijn nodig voor de bestaanszekerheid. Duurzame ontwikkeling moet plaatsvinden binnen de fysieke leefomgeving, samenleving en gebruik

leefomgeving.

Specifieke beleid wonen

De ambitie van de provincie Noord-Holland is om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. Dorpen, steden en regio's moeten hun identiteit behouden of ontwikkelen en hierin zijn verschillende type kernen complementair. Het versterken van centrumsteden aan de ene kant en van groen-binnenstedelijke en dorpskernen aan de andere kant zal beide versterken en aanvullen. Regio's moeten vitaal blijven en zich blijven ontwikkelen. Hierbij speelt de op dat moment aanwezige vraag naar woningen een belangrijke rol.

Beoordeling Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Het realiseren van (zorg)appartementen voor senioren binnen het bestaand stedelijk gebied, nabij verschillende voorzieningen zoals het dorpscentrum en een park, sluit goed aan bij de ambitie om de regio te versterken en aan te vullen met woningen om aan de aanwezige vraag te voldoen. Zoals nader is onderbouwd sluit de realisatie aan bij de behoeften die er zijn.

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De ambities en koers die in de Omgevingsvisie van Noord-Holland staan vermeld werken door in de regels die zijn samengevoegd in de verordeningen van Noord-Holland die gelden van 17 november 2020.

In de verordeningen staan regels beschreven voor nieuwe stedelijke en landelijke ontwikkelingen. De volgende relevante artikelen hebben betrekking op de planlocatie:

Artikel 6.82 Peilbesluit

- a. Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit.
- b. Peilbesluiten moeten actueel zijn en in ieder geval rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen.

Beoordeling Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Artikel 6.82 Peilbesluit

Het planvoornemen zorgt voor geen belemmering betreft het peilbesluit. De ontwikkelingen vinden buiten de oppervlaktewateren en daarbij behorende beschermingszones plaats. Dit is nader toegelicht onder paragraaf 4.10 Watertoets.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Vraag en aanbod van woon- en werklocaties moet beter met elkaar in overeenstemming komen. Hierbij is duurzaamheid van de totale voorraad uitgangspunt en woningbouw vindt voornamelijk plaats in of aansluitend op bestaande verstedelijkingsgebieden. Voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen is het uitgangspunt. Er wordt gestimuleerd om zoveel mogelijk natuurinclusief te bouwen. Onder andere met groene daken en gevels. Hergebruik van bouwmaterialen is ook belangrijk.

Betreffende woonagenda biedt een kader voor verdere invulling door gemeentes. Hierbij helpt de provincie met regionale afspraken en zijn er speerpunten opgezet. Deze speerpunten zijn:

- a. Een woning voor iedereen;
 - 1. Adaptief en vraaggestuurd programmeren;
 - 2. Productie op peil: aanjagen van woningbouwproductie;
 - 3. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod;
- b. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie

Beoordeling Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Het planvoornemen sluit aan op de speerpunten van de woonagenda. Er wordt aangesloten door de realisatie van betaalbare appartementen voor senioren, van waar de vraag uitkomt. Aangezien de woningen ook voorzien in eventuele zorg voor de ouderen wordt daarnaast aangesloten op de ambitie om gezond en toekomstbestendig te kunnen wonen.

Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

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

De woningvoorraad in de regio bestaat uit 75% eengezinswoningen en 72% koop. Naarmate de gemeenten landelijker worden nemen deze percentages toe. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen in vergelijking met de regio. De woontevredenheid in de regio Alkmaar is hoog.

Er zijn ruim 30.000 mensen die neigen naar een verhuizing, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden zijn op zoek naar een eengezinsovername (44%), daarna een meergezinswoning (30%).

Tot 2040 zal het aantal huishoudens regionaal blijven toenemen, waarbij het aandeel 75+ zal verdubbelen. Door de vergrijzing zal wonen in combinatie met zorg een belangrijk thema worden.

Beoordeling planvoornemen regionale woonvisie

Het planvoornemen is in lijn met de trends en ambities uit de regionale woonvisie. Met de realisatie van 13 woningen, geschikt voor zorg, wordt aangesloten op de vraag en bijgedragen aan de regionale opgaven.

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 staan de afspraken tussen regio's en provincie over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het Regionaal Actie Programma is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (bestaande uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, GraftDe Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer).

In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale

prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd.

Beoordeling planvoornemen RAP

Zoals hiervoor beschreven wordt aangesloten op de provinciale prognoses en ambities. Het planvoornemen is in lijn met de afspraken zoals opgesteld in de RAP.

Conclusie Provinciaal en regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal en regionaal beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het woningprogramma pas bij de verstedelijkingsopgave.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Langedijk 2012-2030

De structuurvisie 2012-2030 is een hernieuwing van de structuurvisie 2000-2020. Aanleiding voor deze vernieuwing zijn de ontwikkelingen op economie, woningbouw en overheidsfinanciën, maar ook Wet ruimtelijke ordening.

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030 op hoofdlijnen weer en biedt het kader voor tussentijdse initiatieven. De visie die in de structuurvisie staat beschreven luidt:

‘Langedijk, ondernemend samenleven’ (2008); een ondernemende gemeente waarin het goed wonen is en de mensen oog hebben voor elkaar. Een gemeente ook met een dorpskarakter en een landelijke uitstraling’.

Wat betreft het dorps karakter wil de gemeente zorgen voor rust, menselijke maat, en verbondenheid. Langedijk wil haar rijke cultuurhistorie levend houden naar de toekomst. Dat kan door open te staan voor nieuwe ontwikkelingen en daarbij rekening te houden met de waardevolle objecten en hun specifieke eigenschappen uit het verleden.

Dit vertaalt zich in 12 kwaliteitsopgaven waarmee de gemeente Langedijk zich wil verbeteren:

1. Versterking historische lint;
2. Waardevolle en vitale cultuurhistorie;
3. Waterrijk Langedijk;
4. Openbare ruimte die verleidt om te wandelen en fietsen;
5. Ruimtelijk meebewegen met de ontwikkeling van de bevolking;
6. Meer eenpersoonswooneenheden, dichtbij elkaar en dichtbij voorzieningen;
7. Groen en natuurlijk Langedijk;
8. Duurzaam Langedijk;
9. Ondernemend Langedijk;
10. Recreatief en toeristisch aantrekkelijk Langedijk;
11. Duurzame infra gebaseerd op landschap en structuur Langedijk;
12. Verbeteren en versterken bestaand stedelijk gebied.

Onderstaand wordt ingegaan op de meest relevante opgaven met betrekking tot de ontwikkeling:

- **Ruimtelijk meebewegen met de ontwikkeling van de bevolking**

Opgave voor dit speerpunt vertaalt zich in het continu afstemmen van het aanbod van woningen op de vraag, zowel voor het aantal, de aard en de locatie van woningen. De toekomstige bewoners laten naar verwachting een andere woning achter, waardoor doorstromers de kans krijgen om die vrijgekomen woning te bewonen.

- **Meer woningen voor eenpersoonshuishoudens, dichtbij elkaar en dichtbij voorzieningen**

Opgave voor dit speerpunt vertaalt zich in het inspelen op groei van aantal eenpersoonshuishoudens, dichtbij dagelijkse voorzieningen. Op loopafstand van het plangebied zijn alle centrumvoorzieningen aanwezig.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen sluit aan op de structuurvisie van Langedijk. Met de realisatie binnen het bestaand stedelijk gebied, en de aansluiting op de woningvraag wordt bijgedragen aan het meebewegen met de bevolking. De locatie is uitermate geschikt, mede door de nabijheid van de centrumvoorzieningen.

Woonvisie Langedijk 2014-2030

In de Woonvisie Langedijk 2014 – 2030 is aangegeven dat momenteel sprake is van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'.

Van de woningvoorraad in Langedijk bestaat ruim 88% uit eengezinswoningen en bijna 12% valt in de categorie meergezins. Van de totale woningvoorraad bestaat 19% uit huurwoningen. Aangezien trends zich verder ontwikkelen, zoals de bevolkingsgroei, vergrijzing en prijsstijgingen, zijn er meer woningen en in verschillende categorieën nodig.

In de visie staat dat er een flink aantal woningen moet worden gebouwd, om aan de groei te voldoen. In de Woonvisie wordt onder andere voorgesteld om uit te gaan van het minimumscenario qua woningbouw dat bestaat uit 1910 woningen tot 2030. In de periode 2014 t/m 2030 wordt minimaal 30% aan betaalbare woningen (cat. 1 en 2) gerealiseerd.

Bij de realisatie van de woningen wordt ingezet op:

- a. Mensen met een laag inkomen en starters;
- b. Senioren.

Daarbij gaat ook veel aandacht uit naar zorg en woningen.

Beoordeling planvoornemen

Het beoogde plan sluit naadloos aan op de ambities uit de woonvisie. Met de realisatie van 13 appartementen voor senioren wordt aangesloten op de vraag en doelgroep. Daarnaast worden de woningen zo gerealiseerd dat zorg in de toekomst er kan plaatsvinden.

Prestatieafspraken Langedijk 2018

Op 28 november 2017 zijn prestatieafspraken vastgelegd voor Langedijk. Hierin staan afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de huisvesting van Langedijk.

Zo zijn er meerdere afspraken gemaakt voor de beschikbaarheid van wonen, waarvan onder andere relevant zijn:

- We willen voorzien in voldoende aanbod aan huurwoningen om aan de vraag van bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en personen die uitstromen uit een (zorg)instelling te kunnen voldoen.
- We willen vooral woningen toevoegen die duurzaam, betaalbaar (en daarmee kleiner) en levensloopbestendig zijn.

Dit vertaalt zich in de volgende toevoegingen:

1. Woningbouwvereniging Langedijk levert 69 nieuwe sociale huurwoningen op.
2. Woningbouwvereniging Langedijk biedt minimaal 100 sociale woningen te huur aan. In 2018 verwachten we minimaal 150 woningen te verhuren, in verband met oplevering nieuwbouw sociale huur. Het gaat hierbij om vrijkomende woningen (op basis van mutatiegraad uit het verleden), nieuwbouw en aankoop en vervolgens verhuur van woningen.

Beoordeling planvoornemen

Het plan sluit aan bij de prestatieafspraken. Met de realisatie van de appartementen voor senioren wordt voorzien in betaalbare, duurzame en levensloopbestendige woningen. Er wordt bijgedragen aan de toevoeging van woningen voor Langedijk.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Beleid

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen ladderplichtig zijn. Indien een ontwikkeling ladderplichtig is dienen volgende treden doorlopen te worden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Toetsing

Het beoogde planvoornemen voorziet in de realisatie van 13 appartementen voor senioren. De appartementen zijn geschikt voor eventuele zorgbehoefte in de toekomst. In het voorgaande beleid is aangetoond dat er een regionale en lokale behoefte is waarin wordt voorzien. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Zuid-Scharwoude. Immers wordt het appartementencomplex op de plaats van de voormalige pand gerealiseerd. Het planvoornemen is niet strijdig met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorgenomen plan past binnen de het beleid van de gemeente Dijk en Waard.

4. Milieuaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Op het plangebied is het parapluplan Parkeernormen en laad- en losvoorzieningen van kracht, welke is vastgesteld door de gemeente Langedijk op 17 juli 2018. Sinds de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK dienen stedenbouwkundige bepalingen, waaronder parkeervoorschriften in bestemmingsplannen te worden opgenomen. Daarnaast dienen nieuwe plannen te zijn voorzien van een regeling voor parkeren en laden en lossen.

Het parapluplan stelt de algemene regelingen op. In het plan is opgenomen dat de parkeernormen zijn gebaseerd op de Nota parkeernormen 2016 van de gemeente Dijk en Waard. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2016. Inmiddels is de opvolger van het parkeerbeleid vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de 'Nota Parkeernormen 2022' van de gemeente.

Verkeersgeneratie

Met de realisatie van de 13 appartementen zal het aantal vervoersbewegingen in het gebied lichtelijk toenemen. Het plangebied bevindt zich in de rest bebouwde kom van Zuid-Scharwoude, waarvan wordt geconcludeerd dat relatief veel vervoersbewegingen aanwezig zijn. Dit heeft onder andere te maken met de ligging dichtbij de Westelijke Randweg en dicht bij de Dorpsstraat. Er zijn geen verkeersbelemmeringen bekend in de huidige situatie.

Het plangebied ligt ten westen van de Dorpsstraat, dat wordt gezien als de hoofdontsluitingsweg door Zuid-Scharwoude. Aan de westkant van het plangebied ligt de Westelijke Randweg. Deze weg verzorgt de aansluiting met de N504 ten noorden van Zuid-Scharwoude. Via de Dorpsstraat en Voorburggracht wordt ook op de N504 aangesloten.

Voor de realisatie van de appartementen is een berekening gemaakt van het aantal vervoersbewegingen die toenemen met het plan. Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen' volgen de volgende toename van verkeersbewegingen door realisatie van het project.

De omgevingsadressendichtheid van Buurt 'Zuid-Scharwoude' bestaat uit 1.107 adressen. Op basis van dat aantal is er uitgegaan van een matig stedelijk gebied. Gezien de ligging verder van de dorpsstraat en voorzieningen af, en tegen de agrarische gronden wordt uitgegaan van de rest bebouwde kom. Op basis van deze gegevens volgen de onderstaande vervoersbewegingen:

Onderdeel	functie	Aantal	Norm per woning	Totaal
Koop, appartement, midden	Appartement	13	6,0 vervoersbewegingen per dag	78 vervoersbewegingen per dag

In de bovenstaande tabel is uitgegaan van huurappartementen in het middensegment met het worst-case verkeersgeneratiegetal.

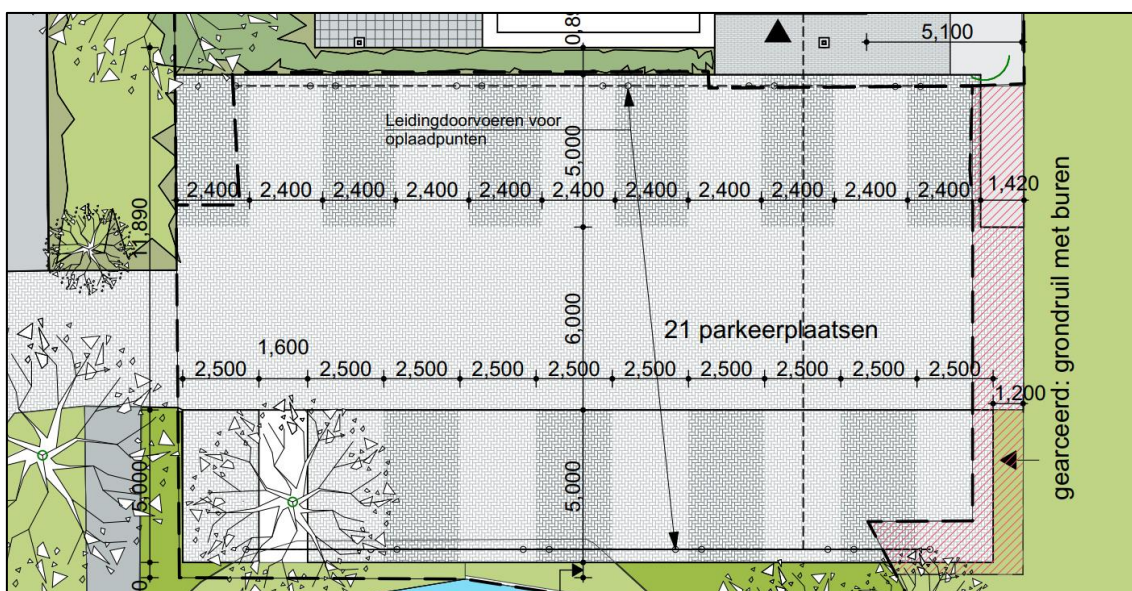
Uit de berekening blijkt dat er worst-case 78 vervoersbewegingen ontstaan in de rest bebouwde kom van Zuid-Scharwoude. Dit aantal vormt een dermate klein aantal ten opzichte van de bestaande vervoersbewegingen dat dit voor geen belemmeringen zorgt voor de huidige

verkeerssituatie. Met de ligging dicht bij de Westelijke Randweg worden geen belemmeringen voorzien.

Immers is dit de worst-case berekening en zullen de vervoersbewegingen in praktijk lager liggen. Men zal ook gebruik maken van de fiets en het openbaar vervoer. Ook zullen deze vervoersbewegingen zich zowel in richting als tijdstip verspreiden over de dag. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Autoparkeerplaatsen

Gelijk aan de verkeersgeneratie ontstaat een andere parkeereis ten door de verandering van het gebruik op de locatie. In het Nota parkeernormen 2022 is ingegaan op de stedelijkheidsgraad en het kenmerk van stedelijke zone. In de Nota is ook het stappenplan beschreven om te bepalen wat de parkeereis van een plan is.



Figuur 12: Ontwerp parkeerplaatsen

Het plan bestaat uit het realiseren van 13 koopwoningen. De parkeervoorziening wordt gerealiseerd op eigen terrein.

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten en de normen uit de Nota zijn in onderstaande tabel het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend:

Tabel 2: Parkeernomen

Onderdeel	functie	Aantal	Norm per woning	Totaal	Aandeel bewoners	Aandeel bezoekers
Koop, etage, appartement, midden (> 75 m ² ≤ 125 m ² BVO)	Woning	9	1,8	16,2	13,5	2,7
Koop, etage, appartement, klein (≤ 75 m ² BVO)	Woning	4	1,6	6,4	5,2	1,2
Totaal				22,6	18,7	3,9

Gelet op dat zowel bewoners en bezoekers gebruik maken van de parkeervoorziening is het volgens de Nota parkeernormen 2022 mogelijk gebruik te maken van dubbelgebruik. In onderstaande tabel is de parkeerbalans te zien voor bewoners en bezoekers met de aanwezigheidspercentages.

Tabel 3: Aanwezighedspercentages bewoners en bezoekers

Aanwezighedspercentages	Bewoners	Aantal parkeerplaatsen	Bezoekers	Aantal parkeerplaatsen	Totaal
Werkdag-ochtend	50%	9,35	10%	0,39	9,74
Werkddag- middag	50%	9,35	20%	0,78	10,13
werkdag-avond	90%	16,83	80%	3,12	19,95
Koopavond	80%	14,96	70%	2,73	17,69
Werkdag-nacht	100%	18,7	0%	0	18,7
Zaterdag-middag	60%	11,22	60%	2,34	13,56
Zaterdag-avond	80%	14,96	100%	3,9	18,86
Zondag-middag	70%	13,09	70%	2,73	15,82

Uitgaande van bovenstaande gegevens is er op werkdag-avond de piek van de aanwezigheid van zowel bewoners en bezoekers. In totaal zijn er 19,95 (=20) parkeerplaatsen nodig voor de beoogde ontwikkeling. Uit de aangeleverde tekeningen blijkt dat er in 21 parkeerplaatsen wordt voorzien ten zuiden van het gebouw. Dit is allen op het eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis voor de gebruikers van het appartementencomplex.

In de verkenning naar een parkeeroplossing is er door het Bureau de Groot Volker een parkeeronderzoek uitgevoerd om te bepalen of er voor deze ontwikkeling restcapaciteit in de openbare ruimte aanwezig is. Hiervoor is er op diverse maatgevende momenten bekeken wat de huidige bezettingsgraad in de omgeving is, en in hoeverre er nog restcapaciteit is. Op alle meetmomenten was de bezettingsgraad ruim onder de 85% (maximaal acceptabele bezetting). De restcapaciteit op het drukste meetmoment bedraagt 7 parkeerplaatsen. Doordat er wordt voorzien in 21 parkeerplaatsen op het eigen terrein, is dit onderzoek niet meer relevant voor de daadwerkelijke plannen. Voor de volledigheid is deze wel toegevoegd als bijlage.

Fietsparkeerplaatsen

Naast autoparkeerplaatsen heeft de gemeente beleidsregels voor fietsparkeerplaatsen. In bijlage 2 van de Nota staan de parkeernormen van de fiets.

Het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen in de onderstaande tabel berekend:

Onderdeel	functie	Aantal	Norm per appartement	Totaal
Appartement	Woning	13	0,9 (per kamer, met een minimum van 2 per woning) fietsparkeerplaatsen	26 fietsparkeerplaatsen

Uitgaande van bovenstaande gegevens zijn 26 fietsparkeerplaatsen nodig voor de beoogde ontwikkeling. De appartementen hebben eigen bergingen, waar fietsen kunnen worden gestald.

Binnen het plan zijn 13 bergingen aanwezig op de begane grond. Elke berging is geschikt voor 2 fietsen. Daarnaast is er voldoende ruimte binnen het plangebied om de fietsen te kunnen bergen. Hierdoor wordt er voldaan aan het fietsparkeerbeleid.

4.2 Bodemgeschiktheid

In het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening dient een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage inzake de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De doelstelling van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Beoordeling planvoornemen

Bovengrond

De bovengrond bestaat uit klei en/of zand. In de grond is sprake van bijmengingen met bodemvreemde materialen. Het betreft plaatselijk resten tot zwakke bijmengingen met baksteen, resten houtskool en/of resten tot zwakke bijmengingen met plastic. Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op basis van de analyse- en toetsingsresultaten blijkt de kleiige grond met bijmengingen licht verontreinigd te zijn met kwik. De zintuiglijke schone grond is licht verontreinigd met PAK.

Ondergrond

De ondergrond bestaat tot de geboorde dieptes van maximaal 2,7 m-mv uit klei en/of zand. In de grond is sprake van bijmengingen met bodemvreemde materialen. Het betreffen plaatselijk resten plastic. Zeer plaatselijk zijn resten slib aangetroffen. De sloot lijkt gedempt te zijn met gebiedseigen grond aangezien geen bodemvreemde lagen zijn waargenomen. Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op basis van de analyse- en toetsingsresultaten blijkt de ondergrond niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters.

Grondwater

Aan het bemonsterde grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging. De gemeten waarden voor de zuurgraad en het elektrisch geleidingsvermogen duiden niet op een eventuele verontreiniging van het grondwater. In het grondwater zijn de concentraties van de onderzochte parameters alle lager dan de

betreffende streefwaarden.

Resultaten

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond), dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Het rapport is als separate bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Conclusie bodemgeschiktheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodemgeschiktheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen

Op het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

In artikel 24.2, onder a van het vigerende bestemmingsplan staat een archeologisch rapport moet worden aangeleverd waarin is vastgelegd in hoeverre archeologische waarden worden geschaad met de ontwikkeling, om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Onder sub c staat dat de verplichting onder sub a niet geldt voor bouwplannen die:

betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 10.000 m² en met een diepte van maximaal 40 cm beneden maaiveld;

op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

Aangezien de oppervlakte van het beoogde planvoornemen onder de 10.000 m² blijft wordt binnen de vrijstellingsgrenzen gebleven. Een archeologisch onderzoek is niet benodigd.

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is er sprake van een dubbelbestemming cultuurhistorische vrijwaringszone.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarde, zoals beschermd kasteel- en landgoedbiotoop, in de nabijheid van een beschermd molenbiotoop of binnen het Natuur Netwerk Nederland en Natura 2000-gebieden.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

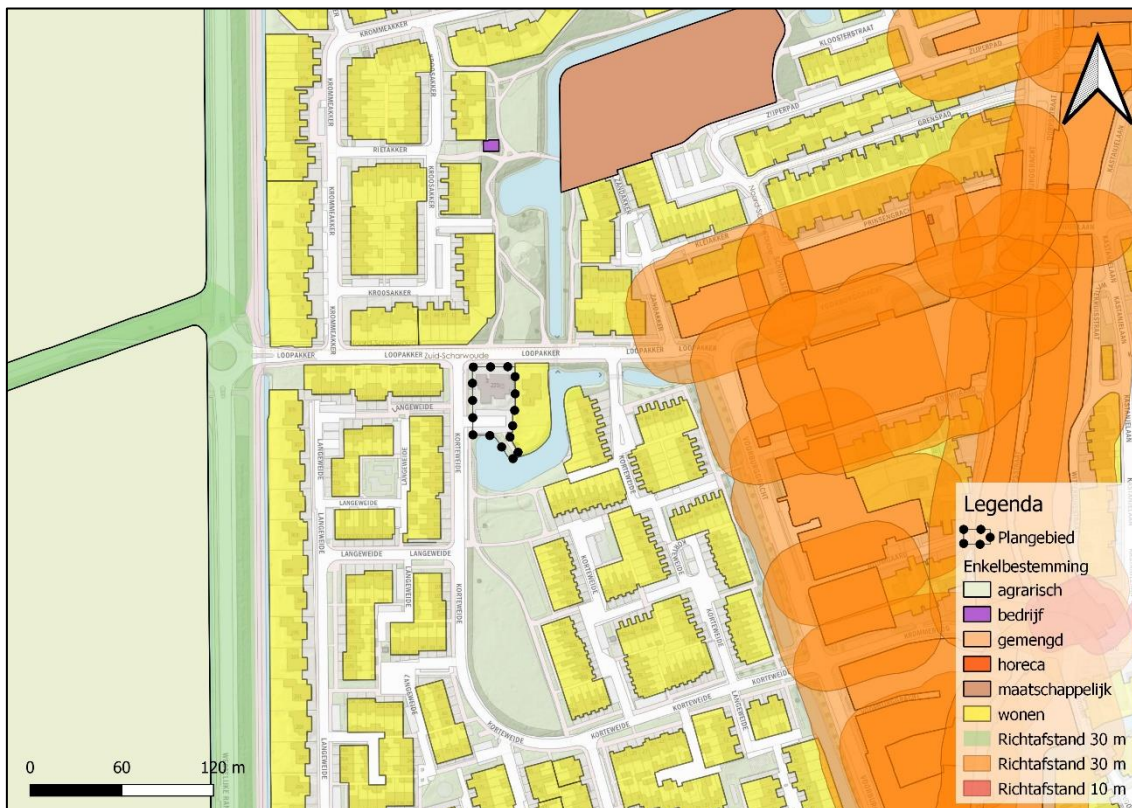
In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. Zoals valt op te maken uit de onderstaande figuur kenmerkt en de omgeving kenmerkt het plangebied en omliggende buurt zich als een rustige woonwijk. Rondom het plangebied bevinden zich in de directe omgeving voornamelijk woonbestemmingen. Daarnaast zijn er enkele maatschappelijke bestemmingen. Verder van het plangebied af liggen gemengde gebieden, ter hoogte van de Dorpsstraat richting he oosten. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven.

Worst-case, en gelet op de omgeving, wordt uitgegaan van een rustige woonwijk. De richtafstanden zoals opgenomen in de VNG=publicatie 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' zijn daarbij gehanteerd.

De volgende bedrijven en functies zijn relevant en liggen in de nabijheid van het plangebied:

- Ten oosten van het plangebied, langs de Dorpsstraat, bevinden zich meerdere gemengde bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en detailhandel toegestaan. Ook mogen hier zich bedrijven tot en met milieucategorie 2 vestigen. Voor deze bedrijven geldt een maximale richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. Op de onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied buiten deze richtafstand ligt.
- Verder ten oosten ligt een horeca bestemming. Binnen de bestemming zijn horecabedrijven toegestaan tot en met categorie 3 uit de Staat van horecatypen, zoals opgenomen in de bijlage van het vigerende bestemmingsplan. Van hieruit wordt voor categorie 3 bedrijven bedoeld voor het verstrekken van en ter plekke nuttigen van kleine etenswaren en dranken (zoals lunchroom, ijssalon en snackbar). De VNG-publicatie hanteert voor deze horeca een richtafstand van 10 meter (categorie 1).
- Rondom het plangebied bevinden zich enkele bedrijfsbestemmingen. Dit zijn nutsvoorzieningen waarvan geen belemmering ontstaat.
- Ten westen van het plangebied bevinden zich agrarische landbouwgronden. Dit zijn gronden voor akkerbouw. De VNG-publicatie hanteert hiervoor een richtastand van 30 meter.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn van omliggende bedrijven. De omliggende woningen zorgen ook voor geen belemmeringen. Andersom vormt de ontwikkeling voor geen belemmering voor de omgeving. Op onderstaande figuur is dat nader aangetoond.



Figuur 13: Afstand tot omliggende bedrijven (milieuzonering)

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenumen planontwikkeling.

4.5 Geluidhinder

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een (akoestisch) aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezonde industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeerslawaai).

Beoordeling planvoornemen

Onderstaand is per geluidsaspect beschreven of er een belemmering ontstaat.

Industrielawaai

Onder Bedrijven en milieuzonering (4.4) is eerder al aangetoond dat zich geen bedrijven of andere voorzieningen in de directe nabijheid van het plangebied liggen van waaruit een belemmering ontstaat. Dit geldt ook voor het aspect geluid. Het plangebied ligt buiten alle richtafstanden die gelden voor geluid. Nader onderzoek is niet nodig.

Railverkeerslawaaai

In de omgeving van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Er vindt geen belemmering plaats vanuit railverkeer. Nader onderzoek is niet nodig.

Wegverkeerslawaaai

De Loopakker is een 30 km/u zone. De Wet geluidhinder geeft bescherming voor zones langs wegen. Een voorbeeld is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen langs de zone van een weg (en hoofdwegen). Dit geldt niet voor 30 km/u-wegen.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. 30 km/u-wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen die boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB komen. Echter kan dit wel voorkomen, bijvoorbeeld bij een klinkerweg of een weg waar relatief veel verkeer van gebruik maakt. Er geldt voor de Loopakker daarom geen noodzaak/verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Wel dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van een Goede Ruimtelijke Ordening.

Het meeste verkeer gebruik maken van de Westelijke Randweg, aangezien dit de doorgaande weg is en in verbinding staat met de N504 in het noorden. Het plangebied bevindt zich op zo'n 150 meter van de Westelijke Randweg. Minder verkeer maakt gebruik van de Loopakker. Door middel van de gangbare technische oplossingen voor wat betreft geluid, zoals isolatie, wordt gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie van het planvoornemen.

Luchtverkeer

Het plangebied bevindt zich op grote afstand van de afwegings- en invloedgebieden van het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB) en het Luchthavenbesluit Rotterdam – The Hague Airport. Er wordt geen overlast ervaren vanuit luchtverkeer.

4.6 Flora en Fauna

Bij het ruimtelijke plan toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde (Natura 2000) gebieden.

Onderzoeksresultaten

Op 2 maart 2022 is door IDDS een quickscan Wet natuurbescherming opgesteld voor de ontwikkeling aan de Loopakker. In de quickscan is onderzoek gedaan naar gebieds- en soortenbescherming. Daarover wordt het volgende geconcludeerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op

soorten.

Soortenbescherming

Er is geen nader onderzoek noodzakelijk naar beschermde soorten. Wel dienen enkele mitigerende maatregelen te worden getroffen:

Vogels zonder jaarrond beschermd nest en ekster:

binnen het plangebied en binnen de verstorende invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest en eksters broeden. Vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grofweg van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen zodat vogels niet tot broeden komen in het plangebied. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecoloog. Indien er tijdens een broedvogelinventarisatie broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

Naast de bovengenoemde maatregelen geldt te allen tijde de algemene zorgplicht. Deze plicht houdt in dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. In de quickscan staan enkele maatregelen opgesomd voor de werkzaamheden om hieraan te voldoen.

Bomen-effectenanalyse (BEA)

In verband met de bomen binnen het plangebied is een bomen effect analyse uitgevoerd op 08 december 2021 door Pius Floris Boomverzorging.

Vanuit de BEA is geconcludeerd dat een aantal bomen met een redelijke conditie en toekomstverwachting en een aantal met een matige conditie binnen het plangebied aanwezig zijn. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een belemmering op een deel van de bomen, door wortelverlies of het realiseren van nieuwbouw of verharding op de plek van bomen.

Geconcludeerd wordt dat 6 bomen niet te behouden zijn met de realisatie van het plan. Het advies hierbij luidt om de bomen te verwijderen en na afloop van de werkzaamheden te herplanten. Voor de verwijdering van deze bomen is een kapvergunning aangevraagd.

Voor 10 bomen geldt dat deze wel te behouden zijn. Hierbij wordt als advies gegeven om aan een aantal maatregelen te voldoen, zoals het beschermen van de bomen bij de sloop van het bestaande gebouw, het rekening houden met de bomen bij de nieuwbouw van het gebouw en schade te voorkomen bij veranderingen in de grond en verharding.

De volledige rapporten van de quickscan en BEA zijn als bijlagen aan deze onderbouwing toegevoegd.

Conclusie flora en fauna

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het onderdeel Flora en Fauna niet voor een belemmering zorgt. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet nodig. De te nemen maatregelen dienen te worden doorgevoerd.

4.7 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Deze wet heeft op een aantal aspecten wijzigingen aangebracht in de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming.

Aanleiding van deze wet is onder ander de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 waardoor er voor projecten met een geringe depositietoename al een vergunningsplicht gold (op grond van artikel 2.7 en 2.8 Wet natuurbescherming).

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwphase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwphase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van AERIUS Calculator is het planvoornemen voor de bouw- en gebruiksfase berekend. Er is gerekend met lichtverkeer, aangezien het verbruik voornamelijk uit de bewoners en bezoekers bestaat. Worst-case is uitgegaan van 2% middelzware vrachtwagens per dag.

Op basis van bovenstaande input en de berekening in de AERIUS Calculator zijn geen depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr berekend. Het planvoornemen vormt daardoor voor geen negatieve invloed op omliggende beschermde natuurgebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In de bijlage is de stikstofberekening met daarbij behorende bijlage ingevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij is er een berekening gemaakt van de uitstoot van het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen in de gebruiksfase. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te

stellen.

Tabel 4: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling "Niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de

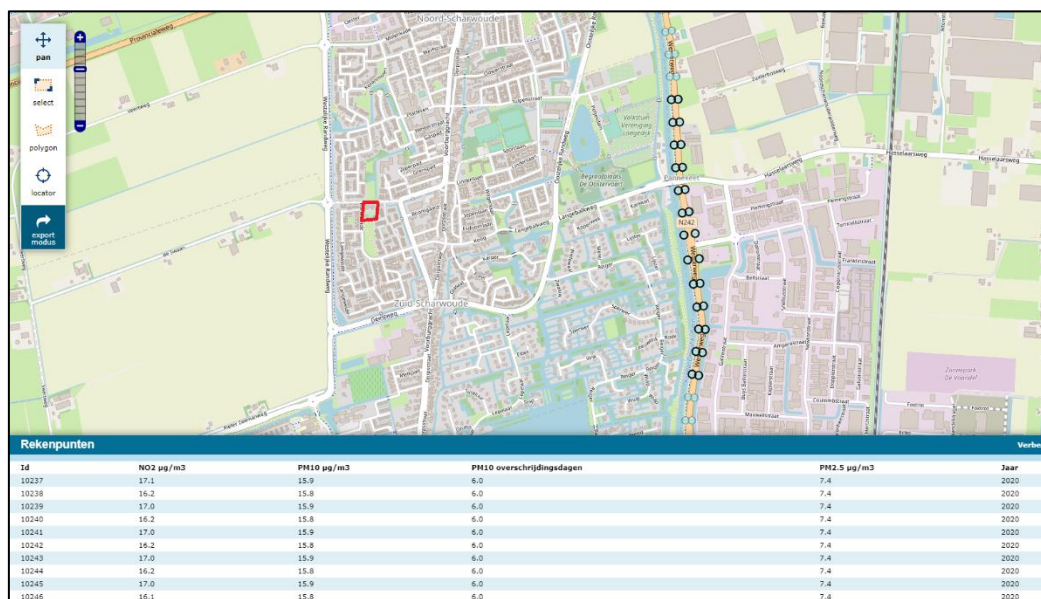
gebiedsontsluitende wegen.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenoemde planontwikkeling, met de bouw van 13 appartementen, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.



Figuur 14: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool) rond plangebied

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de Westerweg nabij het plangebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 17,1 en 16,0 µg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 7,7 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,0 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 5: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Jaargemiddelde grenswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
PM _{2,5}	7,7	25
PM ₁₀	16,0	40
NO ₂	17,1	40

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

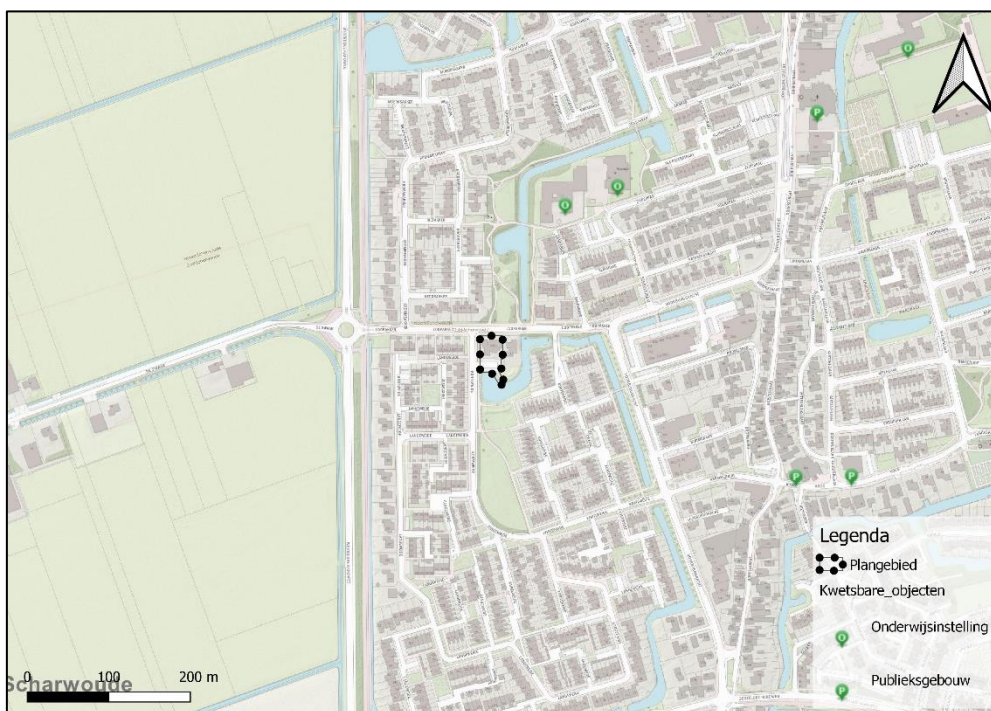
Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. In de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongevoen voorval kunnen leiden tot grotere

hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit. De aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron telt niet mee voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 15: Risicokaart externe veiligheid (Qgis)

Risicovolle inrichtingen

Rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Er is geen belemmering van risicovolle inrichtingen of op risicovolle inrichtingen.

Kwetsbare objecten

Rondom het plangebied bevinden zich een meerdere kwetsbare objecten, waaronder:

1. Onderwijsinstellingen:
2. Publiekgebouwen.

De nieuwe woningen hebben geen negatieve invloed op de kwetsbare objecten. Andersom vormen de kwetsbare objecten voor geen risicovolle aspecten op de nieuwe woningen. Immers Zijn in de huidige situatie al meerdere woningen om het plangebied aanwezig. Er is geen belemmering van en op kwetsbare objecten.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Er bevindt zich geen weg in de nabije omgeving van het plangebied waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over wegen die van negatieve invloed op het planvoornemen zijn.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Daardoor is er geen negatief effect op het planvoornemen. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over een spoorlijn. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit aspect vormt geen belemmering voor planvoornemen.

Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (LIB)

Zoals eerder al vermeld onder de provinciale verordeningen in hoofdstuk 3, ligt het plangebied ver buiten de invloedssferen van het LIB. Luchtvaart vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen. Nader onderzoek is niet benodigd.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

4.10 Watertoets

Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. *Standstill beginsel*: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling);
2. *Verbetering*: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Watervisie 2021 provincie Noord-Holland

In de Watervisie 2021 heeft de provincie Noord-Holland het regionale waterbeleid tot 2040 beschreven en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water genoemd. De belangrijkste geofysische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn klimaatverandering, bodemdaling en verdere verstedelijking. Daarentegen wordt duurzaamheid een steeds belangrijkere kwaliteitseis. In de visie worden de doelen uiteengezet, waar het waterbeleid zich tot 2021 op moet gaan richten. Deze doelen hebben betrekking op de kwaliteit van oppervlakte- en bodemwater, maar ook op samenwerkingsopgave om met de verschillende partners een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving te realiseren.

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Waterschap Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (hierna HHNK) relevant voor het plangebied. Zij heeft als taak te zorgen voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het op peil houden van het waterpeil in de wateren.

Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het HHNK.

Waterprogramma 2016-2026, Hollands Noorderkwartier

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, dat als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater.

Met het Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2026. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water. Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen:

1. Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10^{-5}) om te overlijden door een overstroming;
2. Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
3. Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In de keur van het hoogheemraadschap staan de regels beschreven die betrekking hebben op water. De werkzaamheden bij nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de regels die in de keur, met bijbehorende uitvoeringsregels, staan beschreven. Zo staan er regels in over het graven en dempen van water, maar ook over het toevoegen van verharding. De regels voor wat betreft het toevoegen van verharding is in artikel 4.2 van de Keur beschreven:

Op grond van artikel 4.2 van de Keur is het verboden zonder vergunning van het bestuur neerslag versneld tot afvoer te laten komen:

- a. door bebouwing of verharding van 800 m² of meer onverharde grond;
- b. door realisatie van verscheidene min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² of meer;
- c. door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilgebied beslaat;
- d. door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m², indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het HHNK biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling

plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Beoordeling planvoornemen

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een groen terrein, met een gebouw in het midden van het perceel. Aan de zuidkant van het perceel ligt een deel verharding. Dit is de aansluiting op de Korteweide en zijn parkeerplaatsen.

In de gewenste situatie bestaat het plangebied uit een appartementencomplex met omliggende verharding en delen met onverhard terrein. Met het planvoornemen neemt het totaal verhard oppervlak lichtelijk toe. Dit is onder andere door het wandelpad en de verharding met betrekking tot parkeren.

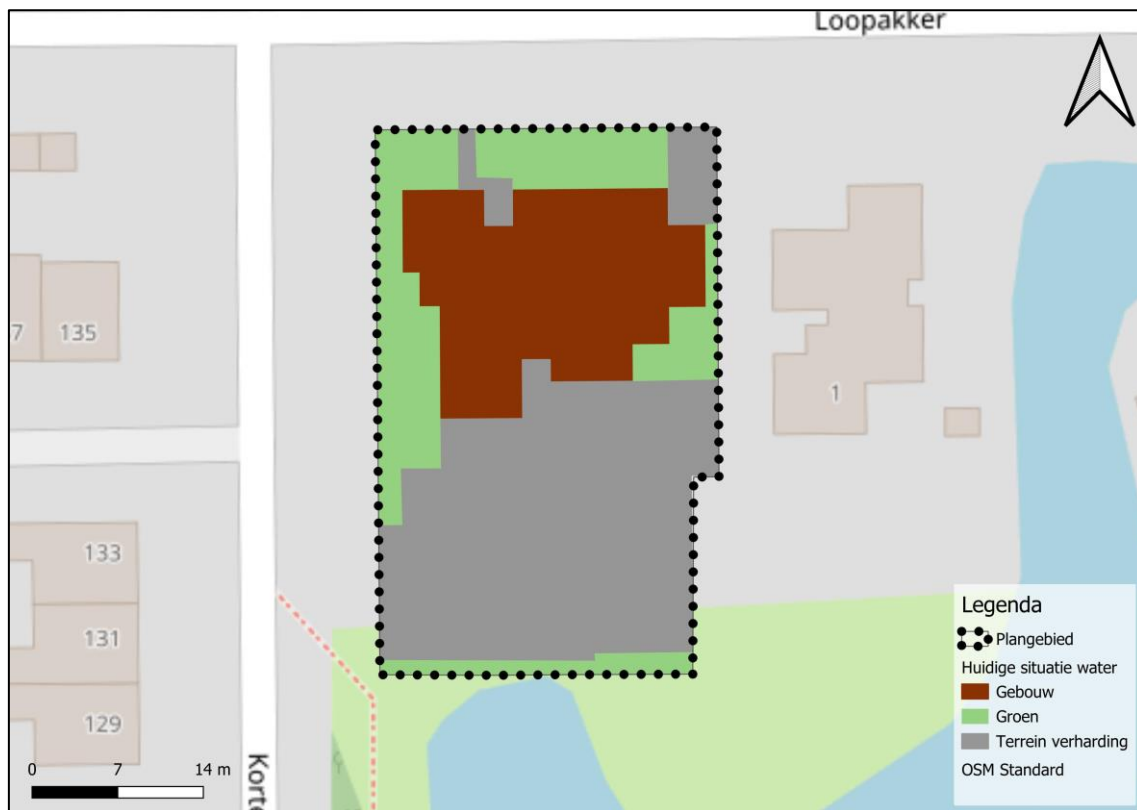
Onderstaand is volledigheidshalve de toename van het verhard terrein berekend:

Tabel 6: Toename verharding

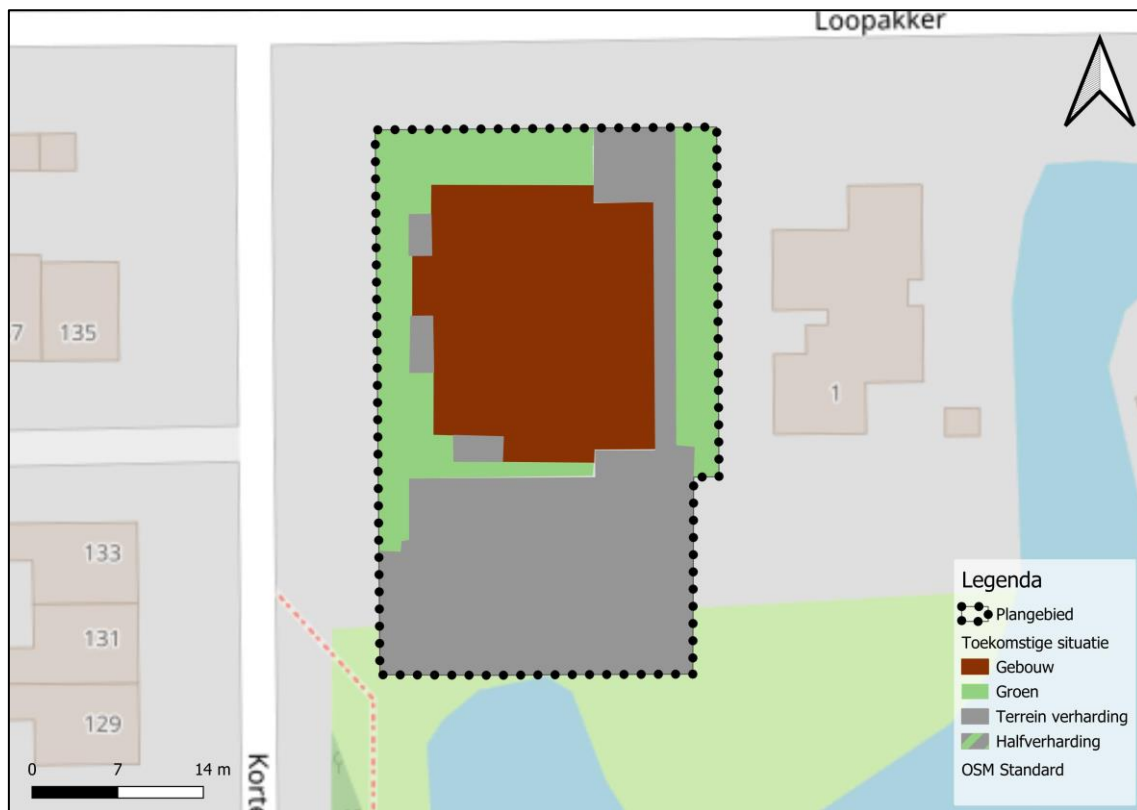
	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m ²]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m ²]	Saldo
Verhard	Verhard terrein	585	535	-50
	Half verhard terrein	0	0	0
	Bebouwing	341	395	54
	<i>Deeltotaal</i>	<i>926</i>	<i>930</i>	<i>4</i>
Onverhard	Groen	285	281	-4
	Water	0	0	0
	Half verhard terrein	0	0	0
	<i>Deeltotaal</i>	<i>285</i>	<i>281</i>	<i>-4</i>
	Totaal	1.211	1.211	

Vanuit de bovenstaande berekening wordt geconcludeerd dat het totaal aan verhard oppervlak toeneemt met circa 4 m². Onderstaande afbeeldingen tonen de verandering in beeld aan.

Geconcludeerd wordt dat de het verhard oppervlak met minder toeneemt dat 800 m². Op grond van artikel 23 van de algemene regels bij de Keur geldt dat geen vergunning nodig is. Compensatie ten behoeve van de toename van verharding is niet nodig.



Figuur 16: Huidige terreinindeling



Figuur 17: Gewenste terreinindeling

Digitale watertoets

Het plan is ingevoerd in de digitale watertoets. Hierbij is uitgegaan van een nieuwe ontwikkeling waarbij het bestaande wordt gesloopt. het verhard oppervlak neemt niet met meer dan 800 m² toe en er is uitgegaan van de afvoer via een gemengd stelsel. Het plan is geen onderdeel van een groter plan en er vinden geen activiteiten plaats waardoor het water verontreinigd van kan raken. Vanuit de ingevoerde gegevens ontstaat het volgende resultaat:

De Digitale Watertoets

- 1 Kies een activiteit
Gekozen activiteit:
Digitale watertoets
- 2 Kies een locatie
WATERSCHAP
HH Hollands
Noorderkwartier
- 3 Beantwoord de vragen

Resultaten

korte procedure

Advies verharding en compenserende maatregelen 0-800

Waterkwaliteit en riolering (gemengd stelsel)

Geen verontreiniging

Digitale Watertoets

Een eerste scan van de wateraspecten in uw plangebied

Resultaten op basis van uw antwoorden

Resultaten

Uitgesloten resultaten

Voor de activiteit Digitale watertoets is op basis van de gegeven antwoorden nodig:

Bij HH Hollands Noorderkwartier

korte procedure

Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de korte procedure moet worden gevolgd.

Gebruik alstublieft de knop **"DIRECT AANVRAGEN"** om uw aanvraag voor een digitale watertoets daadwerkelijk naar het hoogheemraadschap te versturen. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd.

MEER INFORMATIE

DIRECT AANVRAGEN

Advies verharding en compenserende maatregelen 0-800

U heeft aangegeven dat er geen of slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van bebouwing en/of verharding.

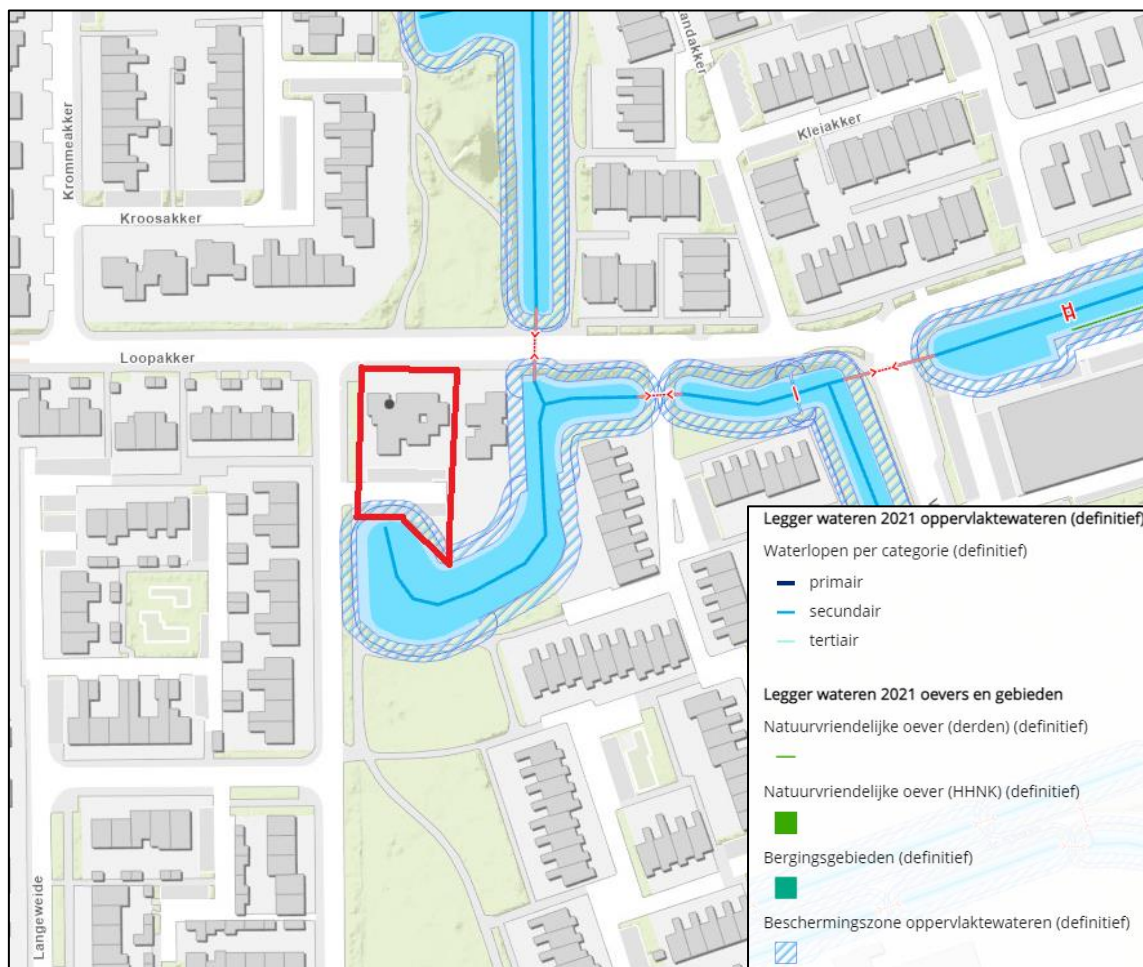
Figuur 18: Uitsnede digitale watertoets, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De digitale watertoets geeft als resultaat dat de korte procedure kan worden doorlopen en advies dient te worden aangevraagd bij het Waterschap, in dit geval het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Legger van oppervlaktewateren

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een Leggerkaart waarop beschermde oppervlaktewateren en regionale waterkeringen staan afgebeeld. Binnen de kernzone en beschermzones van deze wateren is niet alles mogelijk.

Vanuit de onderstaande uitsnede van de leggerkaart wordt geconcludeerd dat het plangebied niet nabij of binnen een zone van een waterkering of oppervlaktewater bevindt. Er vinden daarom geen veranderingen van wateren plaats. Er is geen vergunning benodigd vanuit dit aspect.



Figuur 19: Legger oppervlaktewater (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier)

Op de bovenstaande leggerkaart is te zien dat zich direct naar het plangebied een secundaire oppervlaktewater bevindt. Aangezien geen wijzigingen plaatsvinden binnen de beschermingszone van het secundaire oppervlaktewater zijn geen maatregelen of vergunning nodig. Het beoogde plan zorgt niet voor belemmering voor het aspect water.

Conclusie Watertoets

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het water voor geen belemmering zorgt. Er is geen compensatie van water nodig en er hoeven geen vergunningen te worden aangevraagd.

4.11 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14% van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC.

Structuurvisie Langedijk

In de structuurvisie staan een aantal opgaven beschreven om tot een duurzaam Langedijk te komen:

- Langedijk wil op termijn 'CO₂-neutraal' zijn. Hoewel de ruimtelijke impact op dit moment nog moeilijk is vast te stellen, wil de gemeente ontwikkelingen op het gebied van groene energie (zonne-, wind-, biogas e.d.) faciliteren.
- Een 'zo duurzaam mogelijk' energiegebruik binnen de gemeente.
- Duurzaam ruimtegebruik; waar mogelijk eerst 'inbreiden' en met behoud van de 'dorpse waarden'.
- Plaatsen windturbines.

In Langedijk lijken er goede mogelijkheden en perspectieven aanwezig voor elektrisch vervoer, zowel over land als over water. Een autoluw centraal lint met daaraan gekoppeld de huisvesting van veel eenpersoonshuishoudens, waaronder die voor ouderen, biedt – op korte of lange termijn - mogelijkheden voor elektrisch vervoer van personen en kleine vracht (pakketten).

Prestatieafspraken Langedijk 2018

In deze prestatieafspraken zijn een aantal afspraken gemaakt over de duurzaamheid van woningen en de kwaliteit van woningen. Vanuit kaderafspraken zijn de volgende prestatieafspraken geformuleerd:

1. Woningbouwvereniging Langedijk levert in 2018 69 nieuwbouwwoningen op, waarbij de woningen zonder gasaansluiting worden gebouwd. Er wordt gestart met de ontwikkeling van maximaal 20 Nul-Op-de-Meter woningen;
2. Eind 2018 hebben we een (concept)visie van de energieopgaven

- (aardgasloos/energieneutraal) die op ons afkomen. Goed voorbeeld daarbij is de brede samenwerking in Heerhugowaard tussen corporaties, gemeenten, HHNK, Alliander etc,
3. Huurders kunnen door bewust gebruik een belangrijke bijdrage energiebesparing realiseren.

Beoordeling planvoornemen

Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Zo worden de appartementen gasloos opgeleverd en worden er daar waar mogelijk duurzame materialen gebruikt.

De woningen worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering van Langedijk. Binnen het plan is rekening gehouden met de invulling van openbaar groen en afwatering. Daar waar mogelijk wordt er aangesloten op de 'groene long' van het huidige aanwezige groen door de groenstructuur te versterken.

Conclusie Duurzaamheid

Het plan voldoet aan de landelijke en gemeentelijke eisen en sluit aan op de ambities op het gebied van duurzaamheid.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een *stedelijk ontwikkelingsproject* met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Gelet op de aard en omvang van het beoogde plan, namelijk het toevoegen van 13 appartementen op de plaats van voormalige bebouwing, is het niet doelmatig een aanmeldnotitie op te stellen. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Het plan ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland en ligt niet op een beschermd landgoed- en kasteelbiotoop, waardoor er geen potentiële effecten ontstaan met het planvoornemen. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de vrijwaringszone van een beschermd molenbiotoop. Het plangebied ligt ook niet op cultuurhistorische gronden, zoals de Romeinse limes met archeologische waarden of binnen een beschermd dorps- of stadsgezicht.

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor geen belemmering op milieugevoelige thema's.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling.

Participatie

Op 23 maart 2022 heeft de eerste participatieronde plaatsgevonden in het huidige gebouw op de Loopakker 3. De uitnodiging is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. naar schatting zijn er in een tijdsbestek van 2 uur circa 40 geïnteresseerd buurtbewoners langsgekomen om de plannen te bekijken. De reacties waren overwegend positief. Op de avond waren er diverse personen ook al geïnteresseerd in de verkoopbrochure. Deze volgt echter pas later.

De reacties zijn verwerkt in de tekeningen en diverse personen hebben contactgegevens achter gelaten om op de hoogte te blijven van de verdere ontwikkelingen. Bij de verder ruimtelijke procedure wordt er uiteraard weer aandacht gegeven aan participatie. Meer informatie is te vinden via de website www.bbvd.eu.

Op 4 april 2024 is wederom een bewonersavond georganiseerd. Hiervoor zijn 125 brieven en 20 mails verzonden. Het verslag van die avond is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar.

De kosten voor de hiervoor beschreven gewenste ontwikkeling en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

5.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en plangebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Er zijn naar onze mening geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de realisatie van het plan.

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
Noordwijk (ZH)

6. Bijlagen

- Bijlage 1. Plattegronden, gevels en doorsneden
- Bijlage 2. Parkeeronderzoek
- Bijlage 3. Bodemonderzoek
- Bijlage 4. Quicksan ecologie
- Bijlage 5. Bomen Effect Analyse
- Bijlage 6. Stikstofonderzoek
- Bijlage 7. Digitale Watertoets
- Bijlage 8. Uitnodiging Participatie Loopakker 3 23 maart 2022
- Bijlage 9. Verslag Participatieavond Loopakker 3 04 april 2024