

# **Ruimtelijke onderbouwing Appartementen boven Rabobank Noord-Scharwoude**

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning  
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Definitief

Gemeente Langedijk

Grontmij Nederland B.V.  
Alkmaar, 22 mei 2013

# Verantwoording

**Titel** : Ruimtelijke onderbouwing Appartementen boven Rabobank Noord-Scharwoude

**Subtitel** : Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

**Projectnummer** : 329176

**Referentienummer** : GM-0101109

**Revisie** : 01

**Datum** : 22 mei 2013

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

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

**Gecontroleerd door** : F. Sinoo

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : R. Jongenburger

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 72 547 57 57  
F +31 72 850 26 57  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling .....	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan .....	4
1.3	Leeswijzer .....	4
2	Huidige situatie .....	5
2.1	Locatie.....	5
2.2	Huidige functie en inrichting.....	5
3	Beleidskader .....	6
3.1	Algemeen.....	6
3.2	Rijksbeleid.....	6
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	6
3.3	Provinciaal beleid.....	6
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	6
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid .....	7
3.4.1	Structuurvisie .....	7
3.4.2	Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 .....	8
3.4.3	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	8
4	Planbeschrijving .....	9
4.1	Algemeen.....	9
4.2	Functionele aspecten.....	9
4.3	Ruimtelijke aspecten.....	9
5	Milieu- en omgevingsaspecten .....	11
5.1	Algemeen.....	11
5.2	Water.....	11
5.3	Bodem.....	11
5.4	Archeologie .....	11
5.5	Flora en fauna.....	12
5.5.1	Gebiedsbescherming .....	12
5.5.2	Soortenbescherming.....	12
5.6	Geluid.....	12
5.7	Luchtkwaliteit.....	12
5.8	Parkeren.....	13
5.9	Externe veiligheid.....	13
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	13
5.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....	14
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	15
7	Procedure omgevingsvergunning .....	16
7.1	Algemeen.....	16
7.2	Vorbereiding.....	16
7.3	Besluitvorming .....	16
7.4	Beroep en hoger beroep .....	16

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Projectontwikkelingsmaatschappij Brolan B.V. is voornemens om het pand van de Rabobank aan de Voorburggracht 285 te Noord-Scharwoude te revitaliseren. In 2007 is Rabobank Langedijk-Harenkarspel gefuseerd met Rabobank Alkmaar-Heerhugowaard e.o. De naam van de gefuseerde banken is Rabobank Alkmaar e.o. In 2012 heeft deze bank een nieuw hoofdkantoor geopend in Alkmaar waarbij ruimte is ontstaan om verschillende diensten te centraliseren. Gevolg hiervan is dat er ruimte is vrijgekomen in het pand aan de Voorburggracht 285 te Noord-Scharwoude. Brolan heeft het voornemen om op de begane grond een kantoor/winkel toe te voegen. Daarnaast blijft op de begane grond een kantoorruimte van de Rabobank gevestigd. Op de verdieping is het voornemen om 6 appartementen te realiseren.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan "Dorpsstraat Midden 1975" dat is vastgesteld door de raad op 13 mei 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 april 1977. In het bestemmingsplan is het besluitgebied waar deze ruimtelijke onderbouw op ziet, bestemd als 'Openbare gebouwen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke, culturele en educatieve activiteiten. Met een binnenplanse vrijstelling is binnen het gebouw één dienstwoning mogelijk.

Het toevoegen van een kantoor/winkel functie in het pand, is passend binnen het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van appartementen op de verdieping van het gebouw is met betrekking tot het gebruik niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouw aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouw.

Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die gevolgd moet worden alvorens kan worden overgegaan tot verlening van de omgevingsvergunning. Op basis van deze ruimtelijke onderbouw kan het bevoegd gezag een afweging maken of tot verlening van de omgevingsvergunning wordt overgegaan.

Overigens is voor Noord- en Zuid-Scharwoude een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het besluitgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. De toekomstige functies op de begane grond van het pand zijn passend binnen deze bestemming. Tevens is binnen deze bestemming per bouwperceel 1 woning mogelijk, tenzij het bestaande aantal meer is. Omdat het voornemen bestaat uit de realisatie van 6 woningen is dit voornemen ook strijdig met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouw wordt een beschrijving van de huidige situatie van het besluitgebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de wettelijke procedure beschreven.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Locatie

Het pand van de Rabobank te Noord-Scharwoude is gelegen aan de Voorburggracht 285. Aan de Voorburggracht zijn aan de overzijde van het gebouw verschillende detailhandels- en dienstverleningsfuncties gevestigd. Deze twee- en drielaagse panden hebben een ingang aan de achterliggende Dorpsstraat en zijn voor een groot deel voorzien van woonappartementen op de verdieping. Aan de noordzijde loopt de straat De Nederlanden, aan de zuidzijde de Raadhuisbuurt, beide met woonbebouwing.



Figuur 2.1: Ligging besluitgebied (vanuit oostelijke richting)

### 2.2 Huidige functie en inrichting

Als gevolg van de fusie van verschillende Rabobank kantoren in 2007 en de opening van een nieuw hoofdkantoor in Alkmaar in 2012, is in het pand aan de Voorburggracht 285 ruimte vrijgekomen. Momenteel is slechts een beperkt deel van het pand in gebruik door de Rabobank.

Het pand heeft twee bouwlagen en is intern opgedeeld in verschillende spreekkamers, kantoorruimten en ondersteunende ruimten. De hoofdingang van het pand bevindt zich aan de zijde van de Voorburggracht, aan de achterzijde bevindt zich een personeelsingang. Op eigen terrein zijn 26 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 5 parkeerplaatsen aan De Nederlanden (gereserveerd voor bezoekers van de bank).

## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

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

### 3.2 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

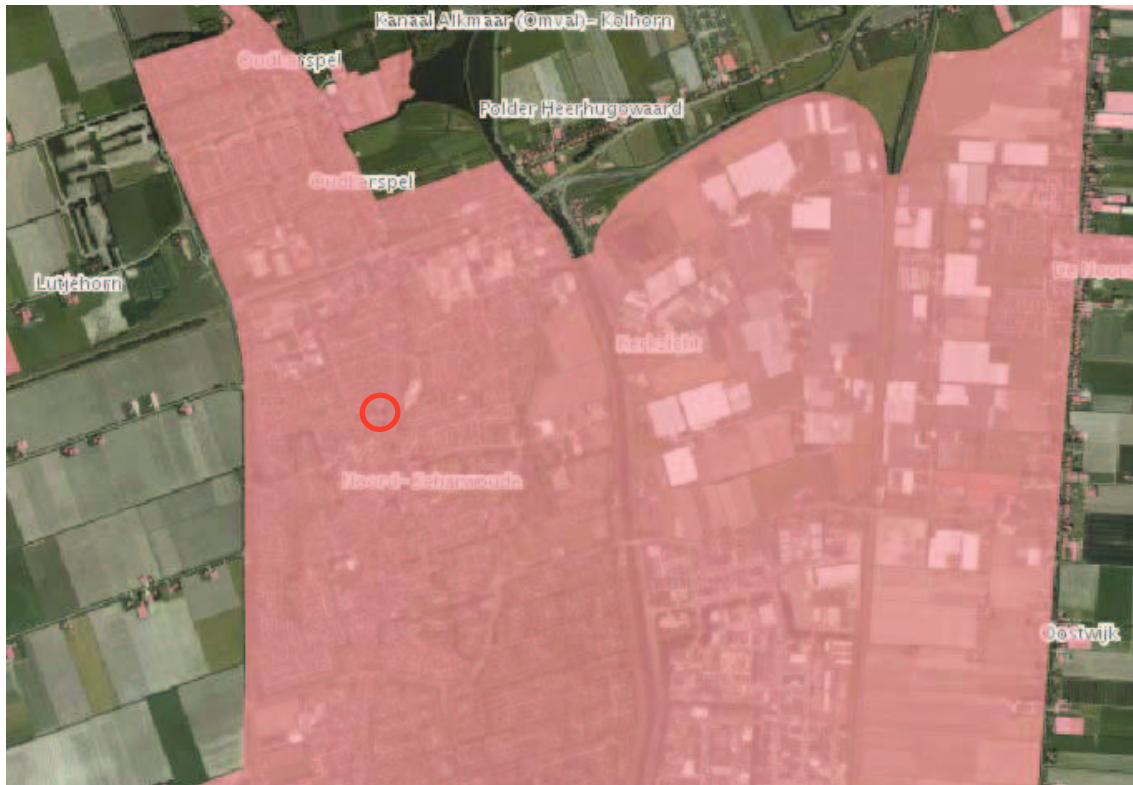
### 3.3 Provinciaal beleid

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

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

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

Tevens is het besluitgebied opgenomen als Bestaand Bebouwd Gebied. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan de gestelde doelen in de structuurvisie.



Figuur 3.1: Uitsnede themakaart Bestaand Bebouwd Gebied

### 3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie

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

In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomendsgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door middel van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Hierbij wordt aangegeven dat het voor de hand ligt dat extra eenpersoonshuishoudens gerealiseerd worden in of nabij het voor Langedijk karakteristieke centrale en cultuurhistorisch waardevolle lint (Dorpsstraat en Bovenweg). Naast nieuwbouw op lege plekken kan daarbij ook gedacht worden aan woningaanpassing, woningsplitsing, herbestemming winkelpanden, wonen boven winkels en transformatie en herbestemmen van bedrijfspanden.

De realisatie van 6 kleinschalige appartementen in het bankgebouw aan de Voorburggracht te Noord-Scharwoude geeft invulling aan de hierboven genoemde opgave uit de structuurvisie.

### 3.4.2 Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

De regionale woonvisie presenteert het gezamenlijke woonbeleid van de gemeenten in Noord-Kennemerland voor de periode 2005 – 2015. In deze periode bestaat de minimale bouwopgave voor het gebied uit 15.100 woningen.

Uit de woningmarktanalyse is gebleken dat er de komende jaren met name een opgave voor starters en ouderen ligt. Voor starters is de locatie en de prijs van de woning zeer belangrijk (nabij centrumvoorzieningen), het type woning maakt niet zoveel uit.

In de Woonvisie staan vijf ambities benoemd, die betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling:

- Woningen realiseren voor de lokale woningbehoefte;
- Realiseren van een evenwichtige bevolkingsopbouw;
- Speciale aandacht voor starters / jonge gezinnen, mensen met lage inkomens, mensen met zorgbehoefte;
- Zorgen voor leefbare wijken en kernen;
- Actief invullen gemeentelijke regierol, de rol van andere partijen en samenwerking.

De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid. Met het voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de woningbouwtaakstelling en aan de doelstelling binnenstedelijk woningbouw te realiseren.

### 3.4.3 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

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

Het Regionaal Actie Programma<sup>2</sup> is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010.

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

---

<sup>2</sup> Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio, 8 december 2011



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

Projectontwikkelingsmaatschappij Brolan B.V. is voornemens om het pand van de Rabobank aan de Voorburggracht 285 te Noord-Scharwoude te revitaliseren. Met de nieuwbouw van een hoofdkantoor van Rabobank Alkmaar e.o. in Alkmaar, is ruimte ontstaan om verschillende diensten te centraliseren. Gevolg hiervan is dat er ruimte is vrijgekomen in het pand aan de Voorburggracht 285 te Noord-Scharwoude. Projectontwikkelingsmaatschappij Brolan B.V. heeft voor de toekomstige invulling een plan ontwikkeld.

### 4.2 Functionele aspecten

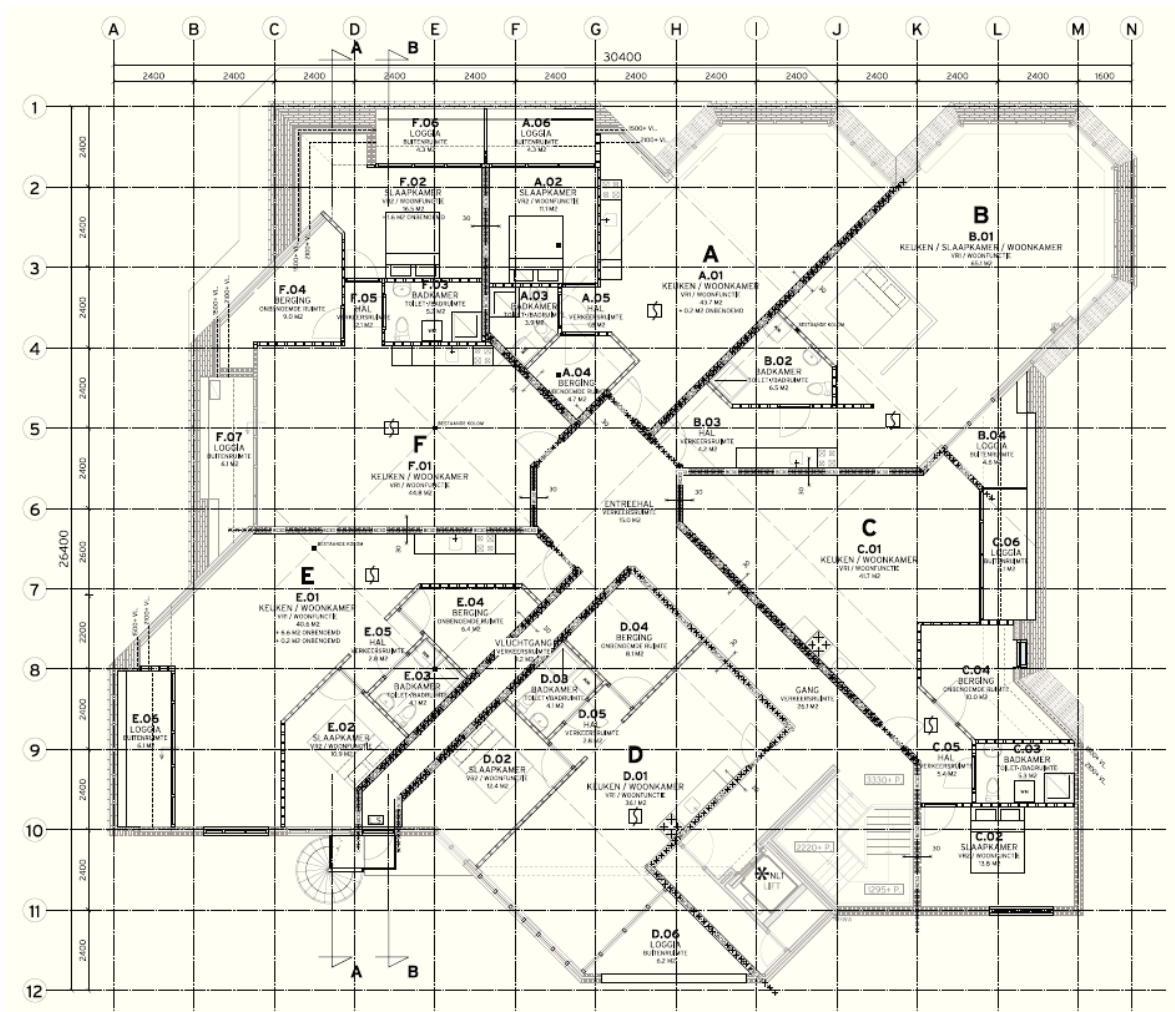
Brolan heeft het voornemen om op de begane grond van het bestaande pand een kantoor/winkel van circa 200 m<sup>2</sup> toe te voegen. Daarnaast blijft op de begane grond een kantoorruimte van de Rabobank gevestigd. Op de verdieping is het voornemen om 6 appartementen te realiseren. Omdat enkel dit laatste voornemen niet passend is binnen het vigerende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, beperkt de toelichting in deze ruimtelijke onderbouwing zich tot de appartementen.

Het bruto vloeroppervlak van de te realiseren appartementen is per type verschillend en bedraagt circa 60 tot 80 m<sup>2</sup>. Het betreft 2-kamer appartementen welke allen voorzien zijn van een eigen badkamer en een eigen buitenruimte/loggia. In figuur 4.1 is de toekomstige indeling van de verdieping weergegeven.

### 4.3 Ruimtelijke aspecten

De appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaande gebouw. Het betreft hoofdzakelijk een interne verbouwing waarbij de footprint van het gebouw niet wordt uitgebreid. Ten behoeve van de toekomstige woonfunctie worden aan de buitenzijde van het gebouw wel ramen en patio's toegevoegd, een noodtrap aangebracht en kwalitatief laagwaardige gevelplaten vernieuwd.

De huidige personeelsentree aan de achterzijde van het gebouw zal in de toekomstige situatie als entree naar de appartementen worden gebruikt. Het aantal parkeerplaatsen blijft gehandhaafd.



Figuur 4.1: Toekomstige indeling verdieping

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt

### 5.2 Water

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

Omdat er als gevolg van de ontwikkeling geen toename van verharding optreedt, zijn er geen compenserende maatregelen noodzakelijk om eventuele versnelde afvoer van hemelwater te compenseren.

Voor het afvalwater wordt, net als in de huidige situatie, op het riool aangesloten. In het kader van het verplichte Bro-overleg zal deze ruimtelijke onderbouwing met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) worden afgestemd. Omdat het gehele pand als kantoor in gebruik is geweest, wordt er geen belangrijk verschil in de afvalwaterproductie verwacht.

### 5.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Door Grondslag is een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd voor het perceel. In dit onderzoek, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgesteld. In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond die kunnen wijzen op een mogelijke verontreiniging. Op grond van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

### 5.4 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Met de ontwikkeling wordt de bodem niet geroerd. Archeologisch onderzoek is om deze reden niet nodig.

---

<sup>3</sup> Verkennend bodemonderzoek Voorburggracht 285 te Noord-Scharwoude, Grondslag, 8 april 2013

## 5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of natuurbeschermingsgebied. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

### 5.5.1 Gebiedsbescherming

#### *Natura 2000*

De werkzaamheden vinden buiten de Natura 2000-gebieden plaats, er treden dan ook geen directe effecten van vernietiging op, op de gebieden. De meest nabijgelegen gebieden uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft de Natura 2000-gebieden de Schoorlse duinen en het Noord-Hollands duinreservaat. Deze gebieden liggen op een afstand van respectievelijk 7,5 en 8 kilometer.

#### *Ecologische hoofdstructuur*

Het plangebied ligt niet binnen de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) en weidevogelgebied. Het natte weidegebied 't Waardje ligt op circa 800 meter afstand en is daarmee het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van de EHS.

### 5.5.2 Soortenbescherming

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt. De ontwikkeling behelst enkel een wijziging van functie en aanpassingen in en aan het gebouw. De opbouw en huidige staat van het gebouw geeft geen aanleiding voor de aanwezigheid van geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen of andere beschermde diersoorten. Daarnaast vinden er enkel beperkte aanpassingen plaats in de buitenzijde van het gebouw. Geconcludeerd wordt dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten optreden voor beschermde soorten in de Flora- en Faunawet. Een ontheffing van de Flora en Faunawet is dan ook niet nodig.

## 5.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op geluidgevoelige bestemmingen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Volgens de huidige wetgeving geldt geen zone voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Hierdoor is het geluid van deze wegen uitgesloten van de verplichte toetsing aan de wettelijke grenswaarden.

De wegen en straten in de omgeving van het plangebied kennen een snelheidsregime van 30 km/h. Toetsing aan de normen in de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Omdat er binnen het pand reeds een bedrijfswoning mogelijk is en er langs de gehele Voorburggracht woningen zijn gesitueerd (waarvan velen direct aan de weg), wordt gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 5.7 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

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

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

### 5.8 Parkeren

Op eigen terrein zijn 26 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 5 parkeerplaatsen aan De Nederlanden (gereserveerd voor bezoekers van de bank). Daarnaast zijn er parkeerplaatsen aan de Voorburggracht gesitueerd, waar ook gebruik van wordt gemaakt door bezoekers aan de bank.

Uitgaande van een parkeernorm van 1,7 voor een goedkope woning en een parkeernorm van 3 per 100 m<sup>2</sup> BVO kantoor met baliefunctie, resulteert de parkeerbehoefte in 26 parkeerplaatsen. Hierbij kan worden opgemerkt dat de parkeerbehoefte van de woningen in tijd over het algemeen tegengesteld is aan de parkeerbehoefte van het kantoor / de winkel. Omdat het huidige aantal parkeerplaatsen gehandhaafd blijft, kan met het plan worden voorzien in de parkeerbehoefte (zonder gebruik te maken van de parkeerplaatsen aan de Voorburggracht). Door de gemeente Langedijk is aangegeven dat het handhaven van het bestaande aantal parkeerplaatsen voldoet.

### 5.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Er vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N504. Aangezien het besluitgebied zich op circa 550 meter bevindt, is het niet nodig om hier nader aandacht aan te besteden. Het aspect externe veiligheid op grond van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is derhalve geen belemmering.

### 5.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

eu-categorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Het gebied kent een combinatie van woningen en bedrijvigheid en kan daarom worden aange-merkt als gebied met functiemenging. In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Zowel de activiteiten op de begane grond van het gebouw als de activiteiten in de directe omgeving vallen binnen Categorie A en zijn verenigbaar met woningen. Ter plaatse van de te realiseren appartementen kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat zowel de bedrijvigheid op de begane grond van het pand als omliggende bedrijven niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering als gevolg van de te realiseren appartementen.

#### **5.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen revitalisering van het Rabobankgebouw te Noord-Scharwoude.

## **6 Financiële uitvoerbaarheid**

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Omdat geen sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is geen verplichting tot kostenverhaal dan wel tot het opstellen van een exploitatieplan.

## **7 Procedure omgevingsvergunning**

### **7.1 Algemeen**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 van de Wabo is opgenomen dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Omdat de onderhavige ontwikkeling niet valt binnen één van deze categorieën, is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

### **7.2 Voorbereiding**

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht dient vooroverleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn bij de ontwikkeling.

### **7.3 Besluitvorming**

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

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

### **7.4 Beroep en hoger beroep**

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