



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ruimtelijke onderbouwing
Scharwoude 9
Gemeente Koggenland**
Definitief



colofon

projectnaam
**Ruimtelijke onderbouwing
Scharwoude 9**

datum
13 september 2023

projectnummer
P05047

opdrachtgever
Elfi Vastgoed SPV A1 B.V.

BRO
projectleider
RFe

projectteam
RFe, CVo

bron kافت
Elfi Vastgoed SPV A1 B.V.

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl



1 Inleiding

1.1 Inleiding

De initiatiefnemer van voorliggend plan is eigenaar van het pand aan de Scharwoude 9 te Scharwoude. Dit pand heeft momenteel een kantoorbestemming. De initiatiefnemer is voornemens om het huidige pand te transformeren ten behoeve van woningbouw. Daarbij zal het pand tevens verduurzaamd worden. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van circa 42 appartementen. Daarnaast zullen circa 42 bergingen worden gerealiseerd. De voorgenomen functiewijziging is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Op figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Kadastraal staat de locatie bekend als Wester-Koggenland, sectie W, nummer 894, 1080 (gedeeltelijk), 1112, 1113 1117 (gedeeltelijk) en 1118.

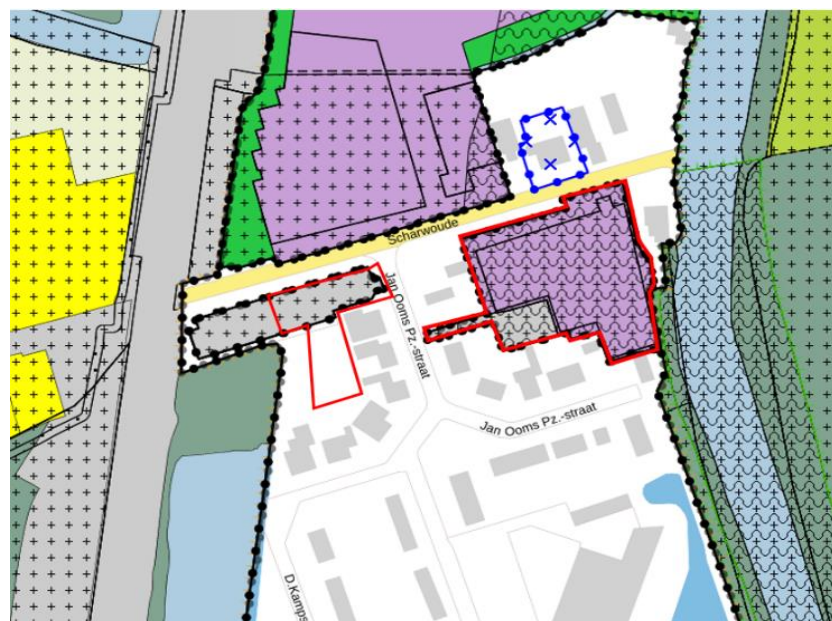


Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Op de beoogde locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ooms Scharwoude', vastgesteld op 1 juli 2013 (zie figuur 1.2).

Op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ooms Scharwoude' heeft de locatie de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functieaanduiding 'kantoor'. Ook is de functieaanduiding 'parkeergarage' opgenomen ten behoeve van onderliggende parkeerkelder. Op basis van de bestemming 'Bedrijventerrein' is wonen niet passend in het bestemmingsplan. Hierdoor is het ruimtelijk initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er dient derhalve een juridisch-planologisch procedure te worden doorlopen om van het bestemmingsplan af te wijken.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

De beoogde ontwikkeling kan middels een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden. Voor deze planologische procedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden dat aan dient te tonen dat het ruimtelijk initiatief bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief in overeenstemming met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is.

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het projectprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Projectgebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied waarop voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, betreft een locatie aan de oostzijde van de kern Scharwoude. Aan de oostzijde van het plangebied is de dijk met daarachter het Markermeer gelegen.

Het plangebied ligt in een gebied met voornamelijk woonbestemmingen. Het terrein rondom het huidige pand bestaat voornamelijk uit verhard gebied in de vorm van bebouwing en bestrating. In het noorden grenst het plangebied aan de Scharwoude. Ten oosten is een woning gelegen met daarnaast de IJsselmeerdijk en het Markermeer. In het zuiden en oosten zijn eveneens woningen gelegen.

De ontsluiting van het gebied geschiedt via de Jan Ooms Pz Straat op de Scharwoude. De Scharwoude loopt in oostelijke en westelijke richting.

Kadastraal staat de locatie bekend als Wester-Koggenland, sectie W, nummer 894, 1080 (gedeeltelijk), 1112, 1113 1117 (gedeeltelijk) en 1118.

Op het betreffende perceel staat een kantoorpand, bestaande uit een ouder deel langs de Scharwoude en een nieuwer deel dat parallel ligt aan de IJsselmeerdijk (zie figuren 2.1 t/m 2.4). De bouwhoogte van het oudere kantoorpand bedraagt 7,5 meter en de bouwhoogte van het nieuwere kantoorpand bedraagt 11,27 meter.



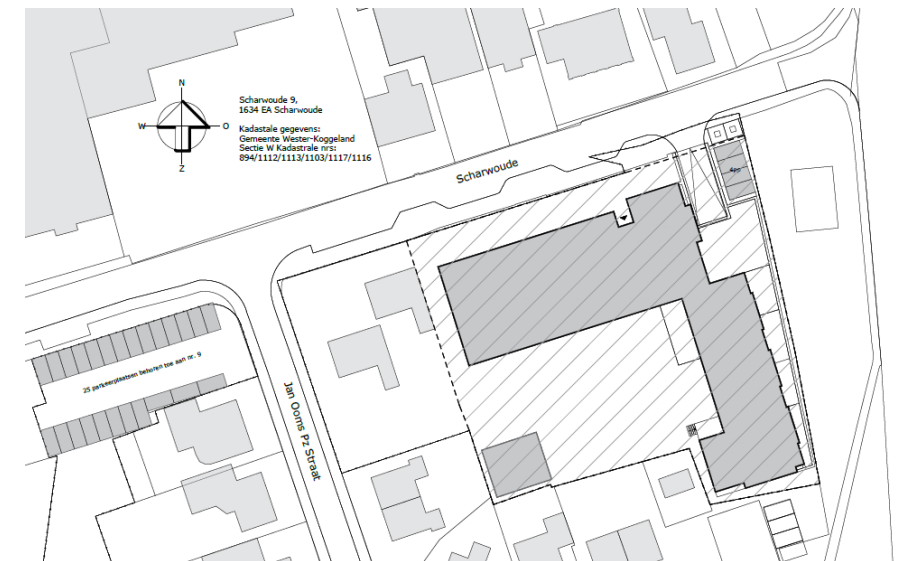
Figuur 2.1: Zicht op het oostelijke deel van het bouwvolume dat evenwijdig is gelegen aan de IJsselmeerdijk



Figuur 2.2: Zicht op het westelijke deel van het bouwvolume dat gelegen is aan de Scharwoude



Figuur 2.3: Zicht op achtergevel vanaf binnenplein



Figuur 2.4: Plattegrond huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het huidige kantoorpand te herontwikkelen tot een woongebouw. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van 42 appartementen, waarvan 21 appartementen in het bestaande bouwvolume (evenwijdig aan de IJsselmeerdijk) en 21 appartementen in een nieuw te realiseren bouwvolume aan de Scharwoude.

Een deel van het bestaande bouwvolume zal daarmee gesloopt worden. Het betreft hier het tweelaagse westelijke deel van het bouwvolume, welke verouderd en ongeschikt is voor de beoogde herinvulling. Het nieuw te bouwen bouwvolume zal bestaan uit 3 bouwlagen. Het gebouw zal compacter worden uitgevoerd, binnen de maatvoeringseisen van het huidige bestemmingsplan, de bouwhoogte zal niet meer bedragen dan 12 meter. Het totale plan krijgt een kleinere footprint dan het bestaande gebouwcomplex. Ook zal het te realiseren pand significant kleiner in omvang zijn dan er planologisch reeds is toegestaan. Middels een schetsmatige massastudie is het nieuwe bouwvolume weergegeven in relatie tot de huidige en de planologische situatie (zie figuur 2.7 t/m 2.11). Het volume aan de oostzijde blijft gehandhaafd en zal met name intern worden aangepast. Navolgend zijn enkele afbeeldingen van het ruimtelijk initiatief weergegeven.

Op het binnenplein wordt een gemeenschappelijke fietsenberging voor de woningen gerealiseerd op basis van de Amsterdamse Brief.¹ De Amsterdamse Brief gaat in op hoe een gemeenschappelijke fietsenberging gelijk staat aan het realiseren van individuele bergingen op basis van het Bouwbesluit (artikel 4.31 lid 1). Ook is er een kelder ruimte voor 34 parkeerplaatsen. De overige 25 parkeerplaatsen die benodigd zijn om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen zijn gesitueerd op het parkeerterrein aan de overzijde van de Jan Ooms Pieterszoonstraat, dat eveneens deel uitmaakt van het planvoornemen. Ter plaatse van deze parkeerplaats zijn echter geen wijziging voorzien. De ontwikkeling ziet derhalve uitsluitend

toe op het toevoegen van wooneenheden en het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming. Door de transformatie zal het pand een moderne uitstraling krijgen en wordt het pand tevens verduurzaamd (zie figuur 2.5 en 2.6).

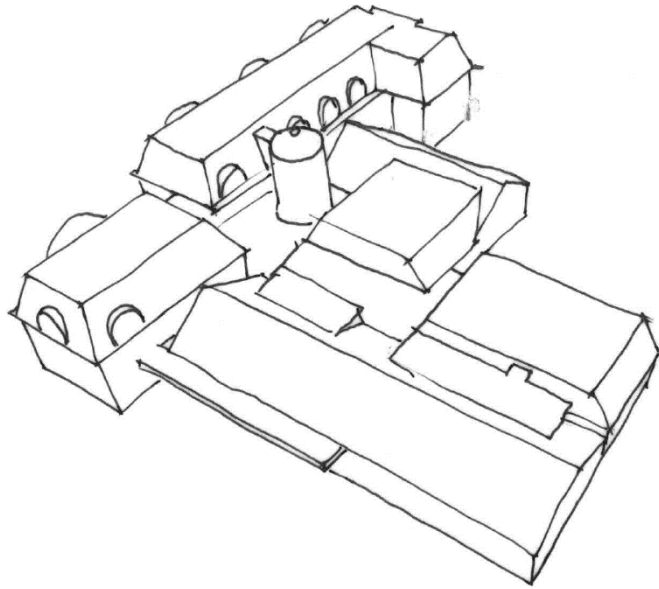


Figuur 2.5: Impressie toekomstige situatie

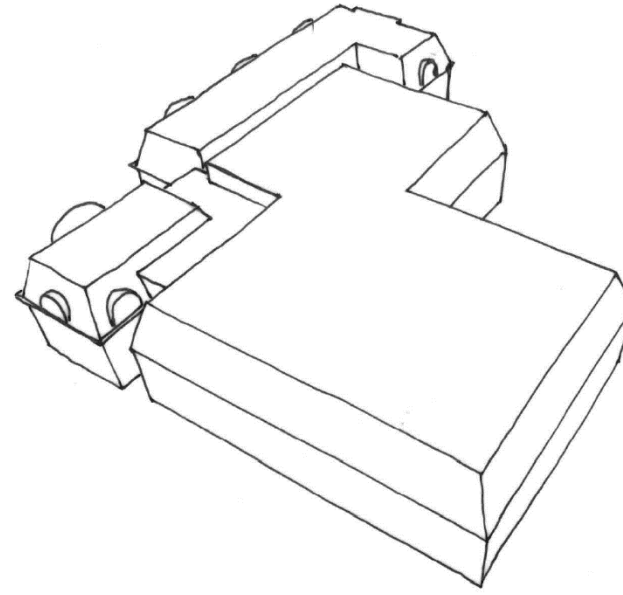


Figuur 2.6: Impressie toekomstige situatie vanaf de Dijk

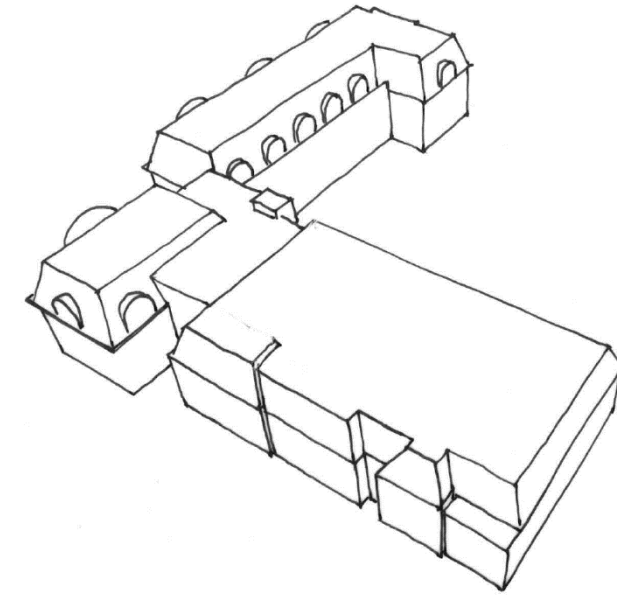
¹ Gemeente Amsterdam, Bouwbrief, Regels en afspraken bouwen en wonen Amsterdam, nummer 2015-130, maart 2015.



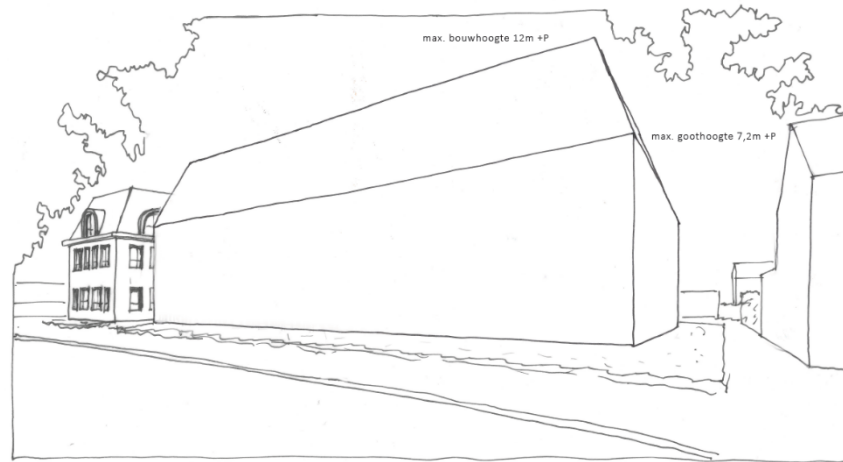
Figuur 2.7: Massa huidige bebouwing



Figuur 2.8: Massa maximale mogelijkheden huidig bestemmingsplan



Figuur 2.9: Massa beoogde situatie



Figuur 2.10: Massa maximale maatvoeringen huidig bestemmingsplan



Figuur 2.11: Massa beoogde situatie

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Barro heeft geen gevolgen voor dit plan, aangezien er geen nationale belangen in het geding zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan (of een ruimtelijke onderbouwing) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De eerste vraag die moet worden beantwoord, is of de beschreven ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Dit begrip is gedefinieerd als: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Doorwerking plangebied

In deze paragraaf wordt een samenvatting weergegeven van de belangrijkste conclusies uit de ladderonderbouwing, de gehele ladderonderbouwing is terug te vinden in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

In dit geval betreft onderhavige ontwikkeling het transformeren en Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en er meer dan 12 woningen worden toegevoegd.

Binnen bestaand stedelijk gebied:

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen "Woondoeleinden 1", "Woondoeleinden 2" en "Gemengd" vigerend. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

De beoogde ontwikkeling van maximaal 42 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Als de harde² plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad is in gemeente Koggenland sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 290 woningen. In de regio West-Friesland is eveneens een aanvullende behoefte, van circa 1.449. Het planinitiatief voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte aan woningen.
- In het Woonakkoord 2020-2025 (2020) stelt de regio de doelstelling om de komende vijf jaar jaarlijks 900 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Deze mismatch tussen vraag en behoefte ontstaat door de toenemende bevolkingsgroei. Het initiatief draagt bij aan de wens naar toevoeging en versnelling van woningbouw in de regio.
- Regionaal is afgesproken dat elke gemeente binnen de indicatieve lokale behoefte blijft (incl. buffer). In de gemeente Koggenland is in de periode 2016-2030 een indicatieve woningbehoefte van 1.000 woningen (RAP 2017). De totale plancapaciteit in de gemeente Koggenland is voldoende om in de woningbehoefte te voorzien, maar onvoldoende plannen hebben een harde status. Daarmee is er nog ruimte om woningen toe te voegen. Het initiatief aan de Scharwoude 9 voorziet in deze kwantitatieve woningbehoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendoms-situaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Het initiatief om 42 huurappartementen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal, regionaal en lokaal niveau heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding, om zo het buitengebied te beschermen. In alle kernen is ruimte voor sterke initiatieven. Met de transformatie van het bestaande pand en de realisatie van nieuwe woningen speelt het initiatief in op deze ambitie.
- Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is bij zowel de provincie, regio als gemeente een belangrijk speerpunt. Ook nieuwbouw dient zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en natuur- en landschapsinclusief te zijn. Het gaat hierbij vooral om het verminderen van het energieverbruik en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Het initiatief aan de Scharwoude 9 sluit goed aan bij deze ambitie. Naast de realisatie van extra woningen wordt het gebouw duurzaam getransformeerd. De toekomstige woningen zullen volledig gasloos worden opgeleverd. Daarnaast worden zonnepanelen geplaatst.
- Binnen de regio wordt gezocht naar initiatieven die een kwalitatieve impuls geven aan de bestaande woningvoorraad. Het creëren van aansprekende nieuwe woningen staat hierbij voorop. De renovatie van het kantoorpand, waarbij de combinatie tussen groen en wonen wordt gezocht, speelt goed in op deze ambitie. Het aanzicht van het pand aan de Scharwoude 9 krijgt hiermee een sterke kwalitatieve impuls. Niet ingrijpen zou negatieve gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid van het kantoorpand. De transformatie van het huidige kantoorpand is daarmee van grote waarde voor de gemeente Koggenland.
- Vanwege de vergrijzing is er zowel binnen de regio als binnen de gemeente behoefte aan levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen en appartementen. De toevoeging van de circa 42 appartementen speelt hierop in.
- Voor elk nieuw woningbouwplan is het uitgangspunt dat het past binnen de speerpunten van de Westfriese basis en minimaal op vijf van

de speerpunten uit het Westfries vooruitdenken positief scoort. Het initiatief past binnen de Westfriese basis omdat het plan voorziet in een regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief), past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl. buffer) en wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zijn er in het Westfries Vooruitdenken 8 speerpunten opgenomen. Deze speerpunten zijn opgenomen in bijlage 2 van deze ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Met het op 28 november 2018 vaststellen van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 heeft de provincie voor ogen om balans te creëren tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland: Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: Hierin wordt beschreven hoe de Metropool regio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: Hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economische duurzame agrarische sector centraal.

² De harde plancapaciteit is afgestemd met de VVRE West Friesland en medio februari 2022 akkoord bevonden

Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd

De metropool ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moet worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De provincie houdt ook een vinger aan de pols voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag. Regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen moeten bij de vraag blijven aansluiten.

De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten. Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden.

Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.

Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers

Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognose aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

Het ruimtelijk initiatief voorziet in het deels transformeren en het deels herbouwen van het bestaande kantoorpand in de kern Scharwoude van de gemeente Koggenland ten behoeve van de realisatie van 42 appartementen. Het ruimtelijk initiatief voorziet van een verduurzaming van het bestaande kantoorpand. Zo zullen de toekomstige woningen volledig gasloos worden gerealiseerd. Daarnaast worden zonnepanelen gerealiseerd op het dak van het pand. De beoogde appartementen worden bovendien gerealiseerd binnen de bestaande kern, deels binnen een bestaand bouwvolume. Het ruimtelijk initiatief is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samenge-

voegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Voor dit initiatief is met name artikel 6.3 van de Omgevingsverordening relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Doorwerking plangebied

Het ruimtelijk initiatief is volgens de Omgevingsverordening NH2020 gelegen in stedelijk gebied. Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling geldt dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

In de motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie hoofdstuk 3.1.3) is ingegaan op de schriftelijke afspraken in de regio waarbij is aangetoond dat het ruimtelijk initiatief in lijn is met de gemaakte schriftelijke afspraken. Het ruimtelijk initiatief is daarmee in lijn met de Omgevingsverordening NH2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2009-2020

De Structuurvisie 2009 - 2020 is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders binnen de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

De structuurvisie moet aangeven wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de



Figuur 3.1: Ontwikkelingsbeeld Koggenland (plangebied geel omcirkeld)

kernen én het landelijk gebied. Voor de kernen betekent dit een toekomstbeeld van wonen, werken, voorzieningen en recreatie. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

Doorwerking plangebied

Het plangebied van onderhavig ruimtelijk initiatief is gelegen in een zone dat is aangegeven als bestaand bebouwd gebied. Hiervoor geldt dat er kleine ontwikkelingsmogelijkheden zijn die nauwelijks impact hebben op het landschap.

Qua wonen is opgenomen dat er uitbreidingslocaties zijn waar woningbouw plaats zal vinden. Echter zijn er binnen de bestaande kernen ook mogelijkheden. Ingezet wordt op ouderen en andere zorgvragers en starters/middeninkomens. Ook wordt ingezet op de leefbaarheid van de woonomgeving. De voorliggende ontwikkeling sluit daarbij aan doordat er wordt ingezet op het toevoegen van circa 42 appartementen, deels in het bestaande kantoorpand. Bovendien wordt het pand verduurzaamd. Hiermee draagt het initiatief bij aan de verbetering van de woonomgeving in de kern Scharwoude.

Concluderend kan worden gesteld dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de Structuurvisie 2009 - 2020.

3.3.2 Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) is in 2013 vastgesteld. Dit GVVP is een kaderstellend plan waarin een samenhangend beleid is vastgelegd ten aanzien van verkeer en vervoer. Het GVVP heeft een planperiode van 10 jaar (2013-2023).

Koggenland is een landelijke gemeente die gekarakteriseerd wordt door een samenhangend patroon van linten langs de dijken en kaden met bebouwing en beplanting, en daarachter een open overwegend agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing. De lintstructuren zijn belangrijke

en duidelijk herkenbare cultuurhistorische elementen. De linten liggen zowel in het open buitengebied als in de kernen. Het beeld van de dorpslinten is nog steeds van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur in de gemeente Koggenland. De linten, en ook de daarop aansluitende ontwikkelingen, vormen een belangrijk aandachtspunt in de verkeerstructuur van de gemeente Koggenland.

Gemeente Koggenland hanteert Duurzaam Veilig als uitgangspunt binnen het te voeren beleid op het gebied van verkeer. Duurzaam Veilig is een visie op verkeer om verkeersonveiligheid zo veel mogelijk terug te dringen. Kern van deze visie is niet alleen de verkeersonveiligheid te bestrijden, maar deze te voorkomen door een wegsysteem te ontwerpen waarin evenwicht bestaat tussen drie elementen, namelijk: functie, vorm en gebruik.

Doorwerking plangebied

De wijze waarop het verkeer zich in de toekomstige situatie af ontwikkelt is nader onderzocht in een verkeersstudie. Op basis van luchtbeelden wordt niet verwacht dat het verkeer van de woningen die worden ontsloten via de Scharwoude samen met het verkeer van de ontwikkeling leidt tot overschrijding van de maximaal wenselijke intensiteiten. Op de verkeersaantrekkende werking wordt nader ingegaan in paragraaf 4.7.

3.3.3 Welstandsnota Koggenland

De welstandsnota van Koggenland is vastgesteld in 2012. Het daarin beschreven beleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving moet en wil behartigen. Het beleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen. Daarnaast speelt de welstandsnota een rol bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. De gebieds- en objectgerichte aanpak beoogt de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing te beschermen en te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. Zo ook voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

Doorwerking plangebied

Het plan ligt aan het dorpslint Scharwoude (gebied 2, dorpslinten), er geldt een bijzonder welstandsniveau. Voor plannen binnen dit gebied gelden diverse criteria. Het beoogde pand zal vormgegeven worden binnen de kaders die zijn geformuleerd in de welstandsnota. Het plan is inmiddels (1 februari 2023) op hoofdlijnen door de welstandscommissie akkoord bevonden.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan beschreven moet worden in hoeverre er onderzoek is verricht naar de bodemgesteldheid van het plan en hoe deze zich verhoudt tot de ontwikkeling en plangebied. In het kader van een voorgenomen ontwikkeling zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse, wanneer er een wijziging plaatsvindt naar een gevoeligere functie of wanneer er nieuwe bebouwing waarin voortdurend mensen verblijven wordt opgericht.

Onderzoek

Er is door Econsultancy een vooronderzoek bodem NEN 5725 uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek worden genoemd in deze paragraaf, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen binnen de bestaande bouwcontouren.

Verder zal de huidige parkeerkelder gehandhaafd blijven voor het realiseren van de appartementen als parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners. De huidige kelder wordt niet groter gemaakt, er vinden geen (graaf)werkzaamheden plaats. In het “oostelijk” gedeelte van het plangebied, waar nog geen verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd, is sprake van enkel bovengrondse (verbouwings)activiteiten.

Ten westen van het pand is in 2012 een peilbuis geplaatst met een grondwaterstand van circa 1 m-mv. De huidige vloer in de parkeerkelder ligt lager dan de destijds opgehaalde grondwaterstand. Bij het doorboren van

de vloer in de parkeerkelder zal sprake zijn van een voorkeurstroom van het grondwater in de richting van de parkeerkelder (kwelstroming), waardoor de parkeerkelder onwenselijk onder water komt te staan.

Er kan geconcludeerd worden dat met het in stand houden van zowel de vloer van de parkeerkelder als die van het overig terreindeel van het pand er in de huidige en toekomstige situatie geen contact is met bodem wat van invloed gaat zijn op de toekomstige woonfunctie, de vloeren fungeren als gesloten verharding.

Met als bovengenoemde onwenselijke kwelstroming van het grondwater bij het doorboren van de huidige parkeervloer en de verklaring dat er enkel bovengrondse (verbouwings)activiteiten worden uitgevoerd, is het niet noodzakelijk om reeds niet onderzochte terreindelen te onderzoeken conform de NEN5740 in het licht van het verkrijgen van de aangevraagde vergunningen.

Conclusie

Het aspect “bodem” zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh dient bij een bestemmingsplan een geluidsonderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde

voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een geluidsonderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Ten aanzien van spoorweglawaai geldt vergelijkbare regelgeving als voor wegverkeerslawaai. Voor spoorwegen geldt echter een voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten opzichte van woningen. Voor overige geluidsgevoelige gebouwen en terreinen geldt een voorkeursgrenswaarde van 53 dB.

Onderzoek

Er is door De Roever onderzoek uitgevoerd wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek worden genoemd in deze paragraaf, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In het uitgevoerde onderzoek is de geluidbelasting vanwege het rail- en wegverkeerslawaai berekend voor de beoogde appartementen aan de Scharwoude 9 in Scharwoude.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat de berekende geluidsniveaus komend van de IJselmeerdijk en de spoorlijn Zaandam – Enkhuizen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (weg) en 55 dB (rail) liggen.

Cumulatie

Aangezien voor geen van de geluidsbronnen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is cumulatie op basis van de wet Wgh niet nader onderzocht. Wel is in het kader van de benodigde gevelwering en het woon- en leefklimaat de geluidbelasting van weg- en railverkeerslawaaai gecumuleerd.

Benodigde gevelwering

De gecumuleerde geluidbelasting van weg- en railverkeer bedraagt ten hoogste 56 dB ter plaatse van de gevel die het dichtst op de Scharwoude is gelegen (alle etages). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $56 - 33 = 23$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in de praktijk vrijwel altijd behaald. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit voor de beoogde appartementen wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Matig'. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting van weg- en railverkeer een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Het aspect "geluid" zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie en cultuurhistorie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

- Beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Onderzoek

Archeologie

Ter plaatse van het desbetreffende perceel is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Koggenland blijkt eveneens dat de locatie van het plangebied is voorzien van de archeologische waarde 'Waarde – Archeologie 2'. Voor ontwikkelingen met een oppervlak groter dan 100 m² en grondwerkzaamheden dieper dan 35 cm – mv dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het ruimtelijk initiatief voorziet uitsluitend in het realiseren van circa 42 appartementen binnen de bebouwingscontouren van het huidige bouwvolume. De realisatie van de 42 appartementen betreft deels een interne verbouwing van het huidige kantoorpand en een deel van het gebouwencomplex wordt gesloopt en herbouwd. Ook de parkeerkelder onder het gebouw is reeds aanwezig. Hierdoor zullen er geen grondroerende activiteiten plaatsvinden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied heeft zelf geen cultuurhistorische en monumentale waarde. Het landschap om het plangebied heen heeft kernkwaliteiten die met de ontwikkeling in het plangebied niet geschaad worden.

Conclusie

Onderhavig ruimtelijk initiatief betreft het transformeren en verduurzamen van een bestaand kantoorpand. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de realisatie van onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Woningen worden als zelfstandige categorie niet benoemd in de VNG-brochure. Ten aanzien van de woningen zelf kan redelijkerwijs worden gesteld, dat geen milieuhinder (geluid, geur of stof) te verwachten is. Een woning is een milieugevoelig object, waardoor omliggende bedrijven mogelijk in hun bedrijfsmogelijkheden worden beperkt.

Onderzoek

Om te inventariseren of de beoogde 42 woningen in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' inpasbaar is, is navolgend ingegaan op de richtafstanden van omliggende functies.

Figuur 4.1 betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Komplan 2008'.
Figuur 4.2 betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ooms Scharwoude en 'Landelijk Gebied'.

Het gebied kent een verstedelijkt karakter, met relatief veel bebouwing. Rondom het projectgebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Doordat



Figuur 4.1: Uitsnede bestemmingsplan Komplan 2008

er in de nabijheid van het plangebied voornamelijk woningen zijn gelegen, kan worden verondersteld dat het plangebied gelegen is in 'rustige woonwijk'. Dit houdt in dat de richtafstand van het plangebied ten opzichte van omliggende milieubelastende functies niet met een traprede verlaagd mag worden.

Scharwoude 16

Aan de Scharwoude 16 is een bedrijf gevestigd. Het gaat hierbij om Ooms bouw & Ontwikkeling B.V. en betreft een bouw/aannemersbedrijf. Op de plank kaart is de locatie aan de Scharwoude 16 bestemd als zijnde 'Bedrijventerrein'. De gronden bestemd als 'Bedrijventerrein' zijn uitsluitend bedoeld voor een wegebouw- en aannemersbedrijf. Anders dan op de locatie van de Scharwoude 9 is hier geen sprake van een functieaanduiding 'kantoor'. Hierdoor betreft Ooms Bouw & Ontwikkeling een wegebouw/aannemersbedrijf. Een wegebouw/aannemersbedrijf een bedrijf in milieucategorie 3.1 waarvoor een maximale richtafstand geldt van 50 meter. Het plangebied is gelegen op circa 10 meter van het bedrijf aan de Scharwoude 16. De richtafstand wordt hierdoor niet behaald.



Figuur 4.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Echter zijn er reeds bestaande woningen aanwezig (aan de Scharwoude 10 en Jan Ooms Pz straat 1) tussen het plangebied en het bedrijf aan de Scharwoude 16. Deze woningen zijn maatgevend voor het bedrijf aan de Scharwoude 16. De nieuw te realiseren appartementen zullen de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet in toenemende mate belemmeren. Hierdoor kan worden verondersteld dat de bedrijvigheid van het bedrijf aan de Scharwoude 16 geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Scharwoude 23

Op de locatie van Scharwoude 23 is een bloemenhandelaar gevestigd. Dit is een bedrijf in milieucategorie 2. Doordat deze milieucategorie tevens de maximaal toegestane milieucategorie betreft, wordt getoetst aan de richtafstanden behorende bij milieucategorie 2. Deze richtafstand bedraagt 30 meter. Het ruimtelijk initiatief is gelegen op circa 170 meter afstand van het plangebied. Hierdoor wordt er ruimschoots voldaan aan de maximale richtafstand.

Overig

Ten zuidwesten van het plangebied is een (nuts)bedrijf (elektriciteitshuis) gelegen en ten noordoosten is een maatschappelijke functie (begraafplaats) gelegen. De maatschappelijke functie (begraafplaats) betreft milieucategorie 1 waarbij een maximale richtafstand van 10 meter geldt. De werkelijke afstand tussen de begraafplaats en de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedraagt 20 en vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van het nutsbedrijf treden geen veranderingen op. Daarnaast zal de bestaande bebouwing niet dichterbij de huidige nutsvoorziening worden gerealiseerd. De ligging van de nutsvoorziening vormt derhalve geenbelemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van 42 appartementen.

4.5 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen hoogspanningslijnen o.i.d. in de omgeving aanwezig.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden.

Onderzoek

Met deze ruimtelijke onderbouwing worden woningen mogelijk gemaakt binnen de bouwcontouren van een bestaand kantoorpand. Gezien de aard van deze functie is er sprake van een kwetsbaar object in de zin van het Bevi. Navolgend worden mogelijke risicovolle inrichtingen, routes en buisleiding kort beschouwd.

Navolgend wordt ingegaan op risicovolle transportroutes, buisleidingen en inrichtingen toegelicht. Voor de beschouwing hiervan is gebruik gemaakt van de Risicokaart.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Transportroutes

De spoorlijn ten westen van het plangebied (Purmerend - Hoorn) is in het (concept) Basisnet Spoor niet aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing hoeft er daarom geen aandacht besteed te worden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de snelweg A7 (ca. 620 meter) en de Provincialeweg N247 (ca. 430 meter). Voor het deel van de Rijksweg A7 tussen Purmerend en Hoorn is de PR 10-6 contour 0 m van

de as van de weg en is het GR ca. 0,01 maal de oriënterende waarde. Dit is een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Regulier transport van zeer toxische stoffen over de Provincialeweg is niet aannemelijk, gelet op de bedrijvigheid die via deze weg ontsloten wordt. Omdat het plangebied buiten 200 meter van de weg is gelegen, heeft deze geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

De brandweer en veiligheidsregio hebben de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, de bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de zelfredzaamheid. De brandweer en veiligheidsregio hebben per brief op 1 mei 2023 geadviseerd.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van risicovolle activiteiten op een afstand van ongeveer 430 m. Op deze afstand zijn alleen gevaarlijke stoffen scenario's van invloed als een stof zeer toxisch is. De kans op een dergelijk ongeval is uiterst klein en de handelwijze is dan het uitzetten van mechanische ventilatie en sluiten van ramen en deuren. Externe veiligheid is dan ook niet van invloed op de bestrijdbaarheid.

De transformatie van een kantoorgebouw naar een woongebouw kent andere risico's voor de toekomstige bewoners. Daarom wordt de brandweer betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Voor een adequate bestrijding is het van belang dat er voldoende mogelijkheden tot waterwinning in de nabijheid van het woongebouw aanwezig zijn. De Veiligheidsregio heeft reeds geconstateerd dat er in de directe omgeving van het plangebied er voldoende bluswatervoorzieningen in de vorm van openbare brandkranen aanwezig zijn. Als secundaire bluswatervoorziening is open water aanwezig op 190 meter afstand.

Zelfredzaamheid

Er zullen zich geen verminderd zelfredzamen bevinden, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. De in de toekomst aanwezige bewoners vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die als zelfredzaam wordt beschouwd.

Het plangebied is te bereiken via Scharwoude en de IJsselmeerdijk. De locatie is daarmee voldoende bereikbaar en voorziet in voldoende mogelijkheden om in afzijdige richting van de risicobron te vluchten.

Er zijn ter plaatse diverse mogelijkheden om te vluchten, te schuilen en te handelen in geval van gevaarlijke situaties.

Bereikbaarheid

De opkomsttijden voor de brandweer dienen te voldoen aan het Besluit Veiligheidsregio's. Voor de herontwikkeling van het voormalige kantoorcomplex in Scharwoude geldt een wettelijke opkomsttijd van 8:00 minuten. Tijdens de avond-, nacht- en weekendsituatie bedraagt de werkelijke opkomsttijd van het eerste blusvoertuig 10:00 minuten. In de dagsituatie is dit ook 10:00 minuten. Er wordt niet voldaan aan de opkomsttijden.

Het bouwwerk bevindt zich dus op een locatie waar de brandweer niet kan

voldoen aan de wettelijke opkomsttijden zoals vastgelegd in het Besluit Veiligheidsregio's. Knelpunten die zich voor zouden kunnen doen dienen geïventariseerd en ingevuld te worden door middel van risicobeheersende maatregelen. Er wordt in het kader van de omgevingsvergunning bouwen in overleg met de brandweer nader afgestemd op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt in het ontwerp van het plan.

Conclusie

Vanuit externe veiligheidsoogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van 42 appartementen. Ten behoeve van de omgevingsvergunning bouwen zal het plan nader uitgewerkt worden in overleg met de brandweer.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit een kantoorpand, het bijbehorende parkeerterrein en binnenterrein. In de toekomst treedt er een (juridisch-planologische) wijziging op aan de bestemming van het terrein van 'Bedrijventerrein' naar 'Wonen'. Er zullen circa 42 appartementen worden gerealiseerd, deels in het huidige kantoorpand en deels in een nieuw te realiseren bouwvolume. Door het toevoegen van circa 42 appartementen zal er een wijziging te verwachten zijn in het aantal verkeersbewegingen.

In Scharwoude worden twee ontwikkelingen beoogd: Scharwoude 9 en Scharwoude 15. De beide locaties zijn gelegen aan, of worden ontsloten via de weg Scharwoude. Ook de locatie aan de Scharwoude 15 wordt getransformeerd naar woonfuncties. Om de effecten op de verkeersafwikkeling inzichtelijk te maken, heeft Goudappel een verkeersonderzoek uitgevoerd voor beide ontwikkelingen tezamen. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Voor het bepalen van de toekomstige verkeersgeneratie van de ontwikkelingen is inzicht in het aantal verkeersbewegingen per woning benodigd. Het gemeentelijk verkeersbeleid heeft geen eigen kencijfers voor verkeersgeneratie. Hiervoor is in de uitgevoerde studie gebruik gemaakt van CROW kencijfers. De hoeveelheid motorvoertuigbewegingen (mvt) is afhankelijk van de stedelijkheidsgraad en ligging van de locatie. Binnen deze studie wordt voor de ontwikkellocaties conform het gemeentelijke parkeerbeleid de parkeerkundige uitgangspunten uitgegaan van 'niet stedelijk gebied' en een locatie gelegen in 'rest bebouwde kom'.

Uit de berekeningen blijkt dat de beide ontwikkelingen samen in de toekomstige situatie circa 590 mvt/werkdagemaal genereren. Waarvan de ontwikkeling aan de Scharwoude 9 circa 230 genereert.

Saldering

In bovenstaande berekeningen is worstcase gerekend daar het wegvallen van verkeer van de locaties in de huidige situatie buiten beschouwing wordt gelaten. In de praktijk ligt het planeffect van de beide ontwikkellocaties op de verkeersgeneratie hierdoor lager. In de huidige situatie zijn reeds functies op de ontwikkellocaties aanwezig. Aan de hand van de huidige functies en verkeersgeneratie wordt de berekende toekomstige verkeersgeneratie gesaldeerd om een zuiver planeffect van de ontwikkelingen te kunnen bepalen.

Op de ontwikkellocatie Scharwoude 9 is in de huidige situatie een kantoor van Strukton gevestigd. Het kantoor heeft op dit moment de tijdelijk ingevuld voor huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Hierbij is sprake van een tijdelijke situatie. Het kantoorgebouw heeft conform opgave opdrachtgever een omvang van 4.576 m² bvo. Conform het gemeentelijk beleid dient voor de parkeerbehoefte van de kantoorfunctie³ een norm van 8,75

³ Kencijfers CROW voor kantoor (zonder baliefunctie): 2,3 – 2,8 per 100 m²

motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo aangehouden te worden. Voor werkfunctie dient voor de omrekening van week- naar werkdagen conform CROW een omrekenfactor van 1,33 gehanteerd te worden. De kantoorlocatie op Scharwoude 9 genereert hiermee in de oude situatie (4.567/100) x 8,75 x 1,33 = 532,5 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

In tabel 4.1 is de saldering voor Scharwoude 9 uiteengezet. Uit de tabel blijkt dat de locatie in de toekomstige situatie leidt tot een verkeersafname van circa 300 motorvoertuigbewegingen op een werkdagemaal. In de spitsperiode neemt de verkeersgeneratie in van de ontwikkeling af met maximaal 35 motorvoertuigbewegingen in het drukste uur. Deze afname leidt tot een rustiger verkeersbeeld in de spitsperiode.

Tabel 4.1 Berekening verkeersaantrekkende werking huidige situatie (boven) en toekomstige situatie (onder)

	Aantal mvt/ etmaal per 100 m ² / per woning	Aantal m ² / woningen	Totaal aantal mvt
Huidige situatie			
Kantoor (zonder balie-functie)	9,6 mvt	3.645	533
Totaal			533
Toekomstige situatie			
Huur/ appartement, midden/goedkoop	4,6	11	45,1
Huur, appartement, duur	6,7	31	186,0
Totaal			231
Verschil			-302

Parkeren

Vanwege de leefbaarheid en verkeersveiligheid is het belangrijk om voldoende parkeerruimte te realiseren. Om parkeerproblemen in de omgeving te voorkomen, wordt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwplan, het bouwplan onder andere getoetst aan een uniforme en objectieve parkeernorm. Op basis van de in de Nota Parkeernormen Koggenland 2018 opgenomen normen kan de indiener een objectieve berekening maken van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij een bepaalde functie.

Het doel van deze nota is om de toepassing van de objectieve parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor inwoners, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag omgevingsvergunning. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW, toegepast op de situatie van Koggenland. De relevante parkeernormen zijn gebundeld in een document dat van toepassing is op de hele gemeente en deze nota kan in de toekomst eenvoudig geactualiseerd worden. In een bestemmingsplan volstaat het dat er in de regels wordt opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de nieuwe functie. Voor de concrete invulling hiervan wordt verwezen naar deze nota.

Deze Nota is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente, vastgesteld op 17 juni 2019. In dit bestemmingsplan is de manier waarop de parkeernormen in bestemmingsplannen opgenomen moeten worden vastgelegd.

Type	Aantal	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte totaal
Eenpersoonswoning/serviceflat/aanleunwoning (tot circa 80 m ²)	22	1,2	26,4
Eengezinswoning (vanaf ca. 80 m ²)	20	1,8	36
		Totaal	63

Tabel 4.2 Berekening parkeerbehoefte toekomstige situatie

Op basis van de 'Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018' is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op basis van de gehanteerde parkeernormen vereist het ruimtelijk initiatief 63 parkeerplaatsen (zie tabel 4.2), waarvan 13 parkeerplaatsen voor bezoekers. In de huidige parkeergarage is ruimte voor 34 parkeerplaatsen en op maaiveld naast de inrit van de parkeergarage zijn er 4 bestaande parkeerplaatsen. De overige 25 benodigde parkeerplaatsen zijn gesitueerd op het parkeerterrein aan de overzijde van de Jan Ooms Pieterszoonstraat (zie figuur 4.3).

Conclusie

Voor de realisatie van 42 appartementen voorziet het plangebied ruimschoots aan de parkeerbehoefte van het ruimtelijk initiatief. Verkeer en parkeren vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Op grond van de categorieën van gevallen kan worden gemotiveerd dat er niet in betekende mate wordt bijgedragen luchtkwaliteit. De wijziging is dermate kleinschalig ten opzichte van vergelijkbare ontwikkelingen die onder de NIBM vallen, dat mag worden aangenomen dat het realiseren van 42 appartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wel moet worden aangetoond of er sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat ter plaatse van de ontwikkeling. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen

achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in de onderstaande weergegeven.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrij- dingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
13571	15.0	14.9	6.0	7.5	2020
13573	15.0	14.9	6.0	7.5	2020
15545317	16.6	16.0	6.0	9.0	2020
15545315	16.7	16.0	6.0	9.0	2020
15536149	19.4	16.3	6.0	9.1	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.3 Achtergrondwaarden NSL-tool

Conclusie

Het aspect "luchtkwaliteit" zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Ecologie en stikstof

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wnb heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke

structuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden.

Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Doorwerking plangebied

Er is door BLOM ECOLOGIE B.V een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Door BRO zijn er stikstofberekeningen uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies benoemd, voor de gehele onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Markermeer & IJmeer' is gelegen op circa 160 meter ten oosten van het projectgebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitat-type is echter gelegen op circa 17 kilometer. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 42 appartementen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de bouw- of gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase en de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

De planlocatie maakt verder geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen of een Bijzonder Provinciaal Landschap.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

4.10 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Onderzoek

Er is door Aeres een waterparagraaf opgesteld voor het planvoornemen. De belangrijkste conclusies uit de waterparagraaf worden hier vermeld, de gehele waterparagraaf is opgenomen in de bijlage.

Men is voornemens om het voormalige kantoorpand aan de Scharwoude 9 in Scharwoude te verbouwen tot woningen. Het westelijk deel wordt gesloopt voor compactere nieuwbouw. Ter plaatse zullen circa 42 wooneenheden worden gerealiseerd. Oostelijk onder het kantoorpand is reeds een parkeerkelder aanwezig met ruimte voor auto's en individuele bergingen voor de nieuwe bewoners. De buitenruimte zal heraangelegd worden met (collectief) groen en een fietsenstalling. Westelijk van het kantoorpand zijn

twee bedrijfswoningen aanwezig, deze blijven behouden. Het bijbehorende parkeerterrein ten westen van het kantoorpand zal beschikbaar blijven/worden voor de nieuwe bewoners.

Het plangebied ligt deels in de beschermingszone van een waterkering (IJsselmeerdijk) en bij werkzaamheden en ontwikkelingen binnen deze zone dienen de geldende voorwaarden uit de keur in acht genomen te worden. Door hiermee rekening te houden bij de bouwplannen vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor de stabiliteit van de waterkering. Voor de bouwwerkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is toestemming van het hoogheemraadschap noodzakelijk geacht. Hiervoor dient een watervergunning aangevraagd te worden.

Het bouwvolume van het oostelijke deel van het kantoorpand zal ongewijzigd blijven. Er zullen enkele ondergeschikte aanpassingen plaatsvinden om de gebouwindeling te optimaliseren zoals de toevoeging van enkele dakkapellen en aanpassing van een galerij. Het westelijk deel zal gesloopt worden voor een compactere nieuwbouw. Verder wordt een fietsenstalling op het binnenterrein gebouwd. Door het planvoornemen met een bijkomende groene invulling zal het verhard oppervlak ter plaatse afnemen (na bij de Scharwoude en op het binnenterrein).

De functiewijziging van kantoor naar wonen leidt tot een toename in de toekomstige vuilwaterproductie vanuit het plangebied. In het ontwerp zijn 42 wooneenheden opgenomen waardoor de gemiddelde toekomstige afvalwaterstroom circa 1,3 m³/u zal bedragen. Deze lichte toename zal in combinatie met de nieuwe DWA-leiding op eigen perceel zonder aanpassingen door het bestaande rioolstelsel verwerkt kunnen worden. Voor de wijziging aan de rioolaansluiting dient te zijner tijd bij de gemeente Kogge-land een aanvraag ingediend te worden.

Door de groenere inrichting zal het verhard oppervlak binnen het plangebied enigszins afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Deze afname in verharding is positief voor het waterhuishoudkundige systeem. Vanuit

het bevoegd gezag is er geen verplichting tot hemelwatercompensatie voor het planvoornemen. Door de voorgenomen afwijking op het bestemmingsplan is er geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten.

Conclusie

Het aspect “water” zorgt niet voor belemmeringen.

4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapport nodig.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Conclusie

Op basis van de aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

er sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De voorgenomen ontwikkeling, is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 (er worden 42 appartementen gerealiseerd binnen een bestaand kantoorpand). Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Er dient nog een Anterieure Overeenkomst gesloten te worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Koggenland.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het ruimtelijk initiatief dient er een omgevingsdialoog georganiseerd waarbij het planvoornemen voorgelegd wordt aan de omwonenden en belanghebbenden.

5.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van het ruimtelijk initiatief dient er een omgevingsdialoog georganiseerd waarbij het planvoornemen voorgelegd wordt aan de omwonenden en belanghebbenden. Op 12 december 2022 is er door Elfi Vastgoed in samenwerking met de Wijde Blik een informatiebijeenkomst gehouden. In de bijlage zijn de uitgebreide verslagen van deze bijeenkomst en vragen opgenomen. De buurtbewoners werden geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling van het gebouwencomplex aan de Scharwoude 9. Naast de initiatiefnemers waren ook de architect, landschapsdeskundige en een afvaardiging van de gemeente Koggenland aanwezig.

Het gehele dorp is per huis-aan-huis brief uitgenodigd (ca. 240 adressen) voor een inloopbijeenkomst op maandag 12 december 2022. Geïnteresseerden liepen tussen 17.00 en 19.00 uur binnen. Circa 60 geïnteresseerden wandelden langs verschillende panelen voor informatie per thema en om persoonlijk in gesprek te gaan met het projectteam.

Op het eind van de route stond een paneel waarop bezoekers met post-its reacties konden achterlaten op woonwensen, architectuur, inrichting openbare ruimte en algemene aandachtspunten. Een uitgebreide reactie konden zij schrijven op het (anonieme) reactieformulier.

De reacties op de ontwikkeling zijn overwegend positief. Er zijn wel bij een aantal bewoners zorgen over of er wel genoeg parkeerplaatsen worden gerealiseerd en over de bezonning de privacy aangezien er een extra bouwlaag wordt toegevoegd.

Er is ook een peiling gehouden die was in te vullen tussen 12 en 19 december. Via deze weg heeft het projectteam de algemene aandachtspunten, wensen en ideeën verzameld.

Met de directe burens volgen er nog persoonlijke gesprekken over het ontwerp, privacy en bezonning.

5.3 Procedure

5.3.1 De uitgebreide voorbereidingsprocedure

Voor de omgevingsvergunning buitenplannen afwijken bestemmingsplan (het voormalige projectbesluit) is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Binnen de eerste 8 weken dient beslist te worden of termijn wordt verlengd met 6 weken. Procedure: ter inzagelegging van ontwerpbesluit met zienswijzengelegenheid van 6 weken, ter inzagelegging besluit, beroep en hoger beroep. De ter inzageleggingstermijn van het besluit bedraagt 6 weken en is geen onderdeel van de 6 maanden beslistermijn.

5.3.2 Bezwaar, beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan een bezwaarschrift worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Vervolgens kan tegen de beslissing op bezwaar beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Bijlage 1 - Historisch bodemonderzoek

Bijlage 2 - Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 3 - Stikstofberekening

Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek Railverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 - Waterparagraaf

Bijlage 6 - Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bijlage 7 - Verkeersonderzoek

Bijlage 8 - Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 9 - Verslag inloopbijeenkomst 12 december 2022

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

