

Perceel achter Dijk 2a, Broek op Langedijk

Wijzigingsplan



Opsteller R. Dekker, DNS Planvorming

projectnummer 18_146

versie Vastgesteld

datum 26 januari 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project.....	5
2.1	Historische en huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	9
3.4	Regionaal beleid	9
3.4.1	Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	9
3.4.2	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	10
3.5	Gemeentelijk beleid	10
3.5.1	Structuurvisie Langedijk 2012-2030	10
3.5.2	Woonvisie Langedijk 2014 – 2030	11
3.5.3	Wonen langs de Lange Dijk	11
3.5.4	Nota Parkeernormen 2016.....	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	13
4.2	Bodemkwaliteit	13
4.3	Water.....	14
4.4	Afwatering en zettingen	15
4.5	Natuur	15
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.7	Geluid.....	18
4.8	Luchtkwaliteit.....	18
4.9	Externe veiligheid.....	19
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
4.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	21
5	Juridische planbeschrijving	22
5.1	Algemeen.....	22
5.2	Verbeelding	22
5.3	Planregels	22
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	25
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	26
7.2	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	26
7.3	Procedure wijzigingsplan	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om een woning te realiseren op het perceel achter de woning aan de Dijk 2a te Broek op Langedijk. In het bestemmingsplan 'Broek op Langedijk' heeft het perceel de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' zonder bouwvlak. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen – Vrijstaand' en 'Tuin' ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan het woningbouwplan planologisch worden mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Broek op Langedijk' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van Broek op Langedijk. De locatie ligt ongeveer 50 meter ten oosten van de Twuyverweg, achter de woning aan de Dijk 2a en ten westen van het kanaal Omval – Kolhorn.

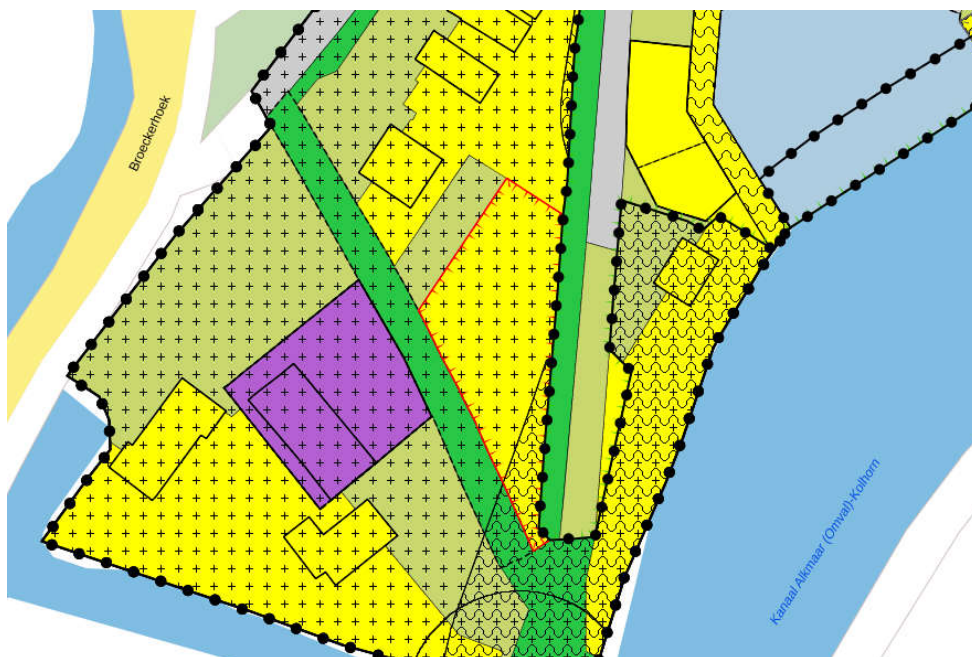


Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging van plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Broek op Langedijk, zoals het op 25 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen. De gronden zijn bestemd voor wonen maar binnen het perceel is geen bouwvlak aanwezig. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De zuidoosthoek van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ter bescherming van de waterkering nabij het plangebied.

Voor het plangebied is de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 5' opgenomen.



Abbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Broek op Langedijk' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 30 van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen op basis waarvan Burgemeester en wethouders onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5' de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' kunnen wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin' onder voorwaarde dat:

- het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1;
- het parkeren ten behoeve van de woning wordt gerealiseerd op het eigen terrein;
- voor het overige de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen – Vrijstaand' van overeenkomstige toepassing zijn.

Tevens mag toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en/of bebouwingsbeeld, de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de sociale veiligheid.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt. In dit laatste hoofdstuk worden tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelicht.

2 Het project

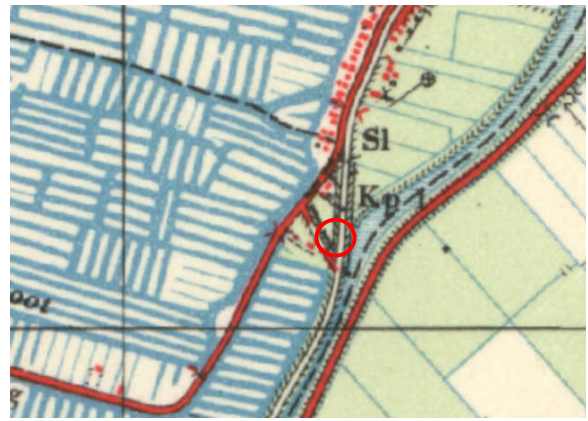
2.1 Historische en huidige situatie

Het gebruik van de gronden in het gebied rond Langedijk is lange tijd gericht geweest op veehouderij. Het gebruiken van de lage moerasgronden als weiland voor het vee was eigenlijk ook de enige mogelijkheid. Door het graven van vaarsloten veranderde het gebied steeds meer van moeras naar een vruchtbaar eilandenrijk. Het opgegraven slib werd gebruikt om stukjes land op te hogen. De ruilverkaveling, waarbij de meeste sloten werden gedempt, betekende een belangrijke verandering in het landschap.

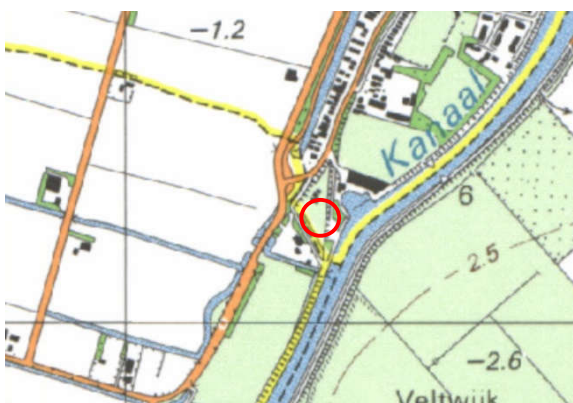
Broek op Langedijk is van oudsher op de dijk ontstaan, eerst aan de oostzijde, vervolgens aan de westzijde en langs de parallel aan de dijk lopende Voorburggracht. Het lint met de bebouwing werd dichter en langer en is ondertussen een ononderbroken geheel geworden vanaf de Broekerhoek tot en met Zuid-Scharwoude en verder richting Oudkarspel.



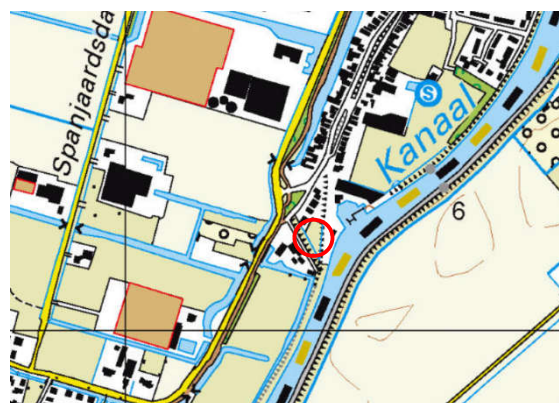
Ca. 1920



Ca. 1950



Ca. 1980



Ca. 2010

Afbeelding 2.1: Historische kaarten met globale ligging plangebied (bron: www.topotijdreis.nl)

Bovenstaande historische kaarten geven de ruimtelijke ontwikkelingen aan die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. Opvallend is dat de omgeving rond het plangebied in de loop der tijd aan vele verandering in het landschap onderhevig is geweest. De nabij het plangebied gelegen Twuyverweg, de Broekerhoeck en het aan de oostzijde gelegen kanaal zijn echter al sinds lange tijd aanwezig. Tevens geven de kaarten aan dat het plangebied zelf in de loop der tijd altijd onbebouwd is geweest.



Afbeelding 2.2: Foto bestaande situatie

Het perceel is circa 1.450 m² groot en in gebruik als grasland. Tussen de groenstrook langs de Broeckerhoek en het perceel ligt een smalle sloot. De hoge coniferen staan buiten het perceel.

2.2 Toekomstige situatie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Broek op Langedijk is besloten dat een woning op het onderhavige perceel passend is. De ruimtelijke afweging voor het toestaan van een vrijstaande woning op het perceel achter de Dijk 2a heeft dus destijds al plaatsgevonden. Het feit dat het perceel braakliggend is, het via eigen grond ontsloten kan worden op de Dijk en het groot genoeg is om parkeren op eigen terrein te kunnen faciliteren maakt dat een woning hier passend is.

Het voornemen is om centraal op het perceel een vrijstaande woning met een traditionele uitstraling te bouwen. Vanwege de ligging van het perceel zal de woning van twee pronkgevels worden voorzien. De voorgevel met voordeur wordt georiënteerd richting de Dijk. De tweede pronkgevel met hoekkozijn wordt georiënteerd richting de Broeckerhoek. Om de beeldkwaliteit ook richting de toekomst toe te borgen, zijn bijbehorende bouwwerken (aan-, uit- en bijgebouwen) zowel voor de voorgevel als voor de pronkgevel niet toegestaan.

De te realiseren woning is een combinatie van een langskap met een dwarskap. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3,5 respectievelijk 8,5 meter. De woning wordt via particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Een berging wordt in pandig in de woning opgenomen.

Omdat het perceel langs de Broeckerhoek (kadastraal: 4694) ook in eigendom is bij de initiatiefnemer kan de ontsluiting op de Dijk via eigen grond plaatsvinden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de situering van het bouwvlak weergegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Een buffer tussen de op te richten nieuwe woning tot de bestaande woning aan de Dijk 2a, is met een tuinbestemming in het geldende bestemmingsplan Broek op Langedijk geborgd. Afbeelding 2.3 geeft een indicatie van het aanzicht van de voorgevel van de te realiseren woning.

De gronden liggen in de huidige situatie lager dan het aangrenzende woonperceel aan de Dijk 2a. Er is een ophoging van het perceel met maximaal 1,75m voorzien. Om negatieve effecten op de waterhuishouding van het aangrenzende perceel (afstromend regenwater en/of doorsijpelend grondwater) te voorkomen wordt een sloot aangelegd langs de percelen van de woningen aan de Dijk 2 en 2a. Zowel de aanleg van de sloot als de maximale toekomstige hoogte van het maaiveld is in de regels van dit wijzigingsplan als voorwaardelijke verplichting voor het bouwen van de woning geborgd.



Afbeelding 2.3: Voorgevelaanzicht toekomstige situatie

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte is aan een woning op deze locatie. De familie die de grond in eigendom heeft zal de toekomstige woning namelijk gaan bewonen. De locatie is thans braakliggend en is omgeven door bebouwing. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn. Zoals in paragraaf 3.2.1 is aangegeven is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden wordt het plan aangemerkt als kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Artikel 6.4 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

In artikel 6.4 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 6.4 geeft uitsluitend regels voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Het plangebied maakt daar geen onderdeel van uit. Er is sprake van bestaand stedelijk gebied.

Het onderhavige wijzigingsplan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

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

De woningvoorraad in de regio bestaat uit 75% eengezinswoningen en 72% koop. Naarmate de gemeenten landelijker worden nemen deze percentages toe. In de gemeente Alkmaar zijn er

relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen vergeleken met de regio. De woontevredenheid in de regio Alkmaar is hoog. Er zijn ruim 30.000 verhuiscandidate, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%), daarna een meergezinshuurwoning (30%). Tot 2040 zal het aantal huishoudens regionaal blijven toenemen, waarbij het aandeel 75+ zal verdubbelen. Door de vergrijzing zal wonen in combinatie met zorg een belangrijk thema worden.

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

Betekenis voor het project

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte. Daarnaast heeft het project een positieve invloed op de doorstroming.

3.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

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

Het Regionaal Actie Programma² 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). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld. De realisatie van één woning binnen de dorpskern, is passend binnen de aanwezige behoefte.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij een nieuwe woning via particulier opdrachtgeverschap wordt gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de gemaakte afspraken in het RAP.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030

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

In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door mid-

² Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar 2016-2020, 6 juni 2017

del van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Belangrijke opgave is geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

Betekenis voor het project

De realisatie van de woning op een perceel via inbreiding binnen de bebouwde kom, geeft invulling aan de uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.5.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030

In de Woonvisie Langedijk 2014 – 2030 is aangegeven dat momenteel sprake is van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'. Het is een uitdaging om hierop in te spelen gezien de financiële middelen. Daarnaast moet echter niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en er niet te eenzijdig moet worden gebouwd. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit.

In de Woonvisie worden onder andere voorgesteld om uit te gaan van het minimumscenario qua woningbouw betreffende 1910 woningen tot 2030 (dit is exclusief extra opgave extramuralisering). In de periode 2014 t/m 2030 wordt minimaal 30% aan betaalbare woningen (cat. 1 en 2) gerealiseerd.

Betekenis voor het project

Het onderhavige bouwplan vindt plaats door middel van particulier opdrachtgeverschap (vraaggestuurd bouwen) en sluit dus goed aan bij de wensen van de bewoners en zorgt voor variëteit. De woning is passend binnen de woningbouwopgave tot 2030.

3.5.3 Wonen langs de Lange Dijk

De beleidsvisie "Wonen langs de Lange Dijk" is op 3 april 2012 door het college van burgemeester en wethouders van Langedijk vastgesteld. In deze visie is aangegeven welke functies zijn toegestaan binnen het lint en hoe wordt omgegaan met 'wonen in de tweede lijn'. In de visie is bepaald dat wonen één van de belangrijkste functies in het dorpslint is en blijft. Naast het wonen worden andere functies mogelijk geacht, zoals een lichte vorm van bedrijvigheid. Het gaat hierbij om de zogenaamde beroepen- en bedrijven aan huis. De zogenaamde vrije beroepen worden in ieder geval passend binnen het lint geacht, mits de uitoefening van dit beroep er niet toe leidt dat de woonfunctie ter plaatse verdwijnt. Er moet dus altijd een koppeling zijn met de woonfunctie. Dit geldt ook voor de bedrijven aan huis.

Wonen in de tweede lijn is als volgt gedefinieerd:

"Het gebruiken van bijgebouwen (bij een woning) voor wonen door een tweede huishouden, waarbij het eerste huishouden het hoofdgebouw gebruikt voor wonen. Hierbij wonen er feitelijk twee huishoudens in een hoofdgebouw en bijgebouw op één perceel."

In de beleidsvisie is aangegeven dat het wonen in de tweede lijn in het algemeen als niet wenselijk wordt gezien. Hiervoor zijn de volgende argumenten opgenomen:

- In de eerste plaats is dit niet wenselijk omdat bijgebouwen op grond van onder andere het Bouwbesluit niet geschikt zijn voor wonen (onder andere vluchtwegen zijn vaak onvoldoende).
- In de tweede plaats is er de kans dat door het gebruik van de gronden binnen één perceel door twee huishoudens, na enige tijd er min of meer sprake is van twee hoofdgebouwen, waarbij ook weer bijgebouwen worden gebouwd. Hiervoor is op de percelen meestal onvoldoende ruimte.
- Ook is er hierbij vaak onvoldoende ruimte voor parkeren op het eigen terrein.

Samengevat betekent dit dat door het mogelijk maken van wonen in de tweede lijn een onwenselijk stedenbouwkundig beeld ontstaat. Het wonen in de tweede lijn blijft naar de mening van de gemeente in het algemeen niet wenselijk.

Met betrekking tot het bouwplan achter de Dijk 2a, is geen sprake van het gebruiken van bijgebouwen voor wonen. Strikt genomen is het beleid van de gemeente op 'wonen in de tweede lijn' op deze locatie dan ook niet van toepassing. Daarbij geldt tevens dat de in het beleid genoemde negatieve effecten van 'wonen in de tweede lijn' op deze locatie niet optreden. Er wordt een nieuwe woning gerealiseerd die moet voldoen aan het Bouwbesluit. Er is op het perceel sprake van voldoende ruimte voor een woning met bijbehorende bouwwerken. Tot slot is er voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. In de regels van het bestemmingsplan is dit geborgd. De woning wordt via eigen terrein rechtstreeks ontsloten op de openbare weg.

Het bouwplan is niet in strijd met de beleidsvisie Wonen langs de Lange Dijk.

3.5.4 *Nota Parkeernormen 2016*

De gemeenteraad van Langedijk heeft op 13 december 2016 de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. In de Nota Parkeernormen 2016 zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren van parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Uitgangspunt is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan of toenemen.

Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm van 2,2 per woning gehanteerd.

Het perceel is dermate groot dat ruimschoots kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. In de wijzigingsregels is bepaald dat parkeren ten behoeve van de woning op eigen terrein moet plaatsvinden.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota hebben de gronden in het plangebied lage archeologische verwachting. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Er dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer sprake is van een bouwplan van meer dan 10.000 m² én waar graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. Het bouwplan is veel kleiner dan de opgenomen verstoringsoppervlakte. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

In 2017 is een aanvulling van de Nota cultuurhistorie vastgesteld. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het streven naar behoud en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarden, het dorpse karakter en landelijke, waterrijke uitstraling. Geen museumdorp, maar vernieuwend met behoud van het goede door nieuwbouw aan te laten sluiten bij de oorspronkelijke structuur van het dorp. Ruimte, natuur en uitzicht zijn daarmee uitgangspunt. Voor hoogbouw is geen plaats. De nieuwe woning achter Dijk 2a voldoet aan de Nota cultuurhistorie.

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan/wijzigingsplan 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 plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. In het onderzoek zijn lokaal verhoogde gehalten aan kwik en lood geconstateerd. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, kobalt, nikkel en zink aangetoond.

³ Verkennend bodemonderzoek Dijk 2 te Broek op Langedijk, Grondslag BV, 24 januari 2018

Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning. Deze licht verhoogde concentraties zijn dusdanig laag dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Er is daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

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.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij HHNK in het kader van de watertoets via www.dewater-toets.nl⁴. Er geldt een normale procedure. Vanwege de gedeeltelijke ligging van het plangebied in de beschermingszone van de waterkering, heeft nader afstemming plaatsgevonden tussen HHNK en de initiatiefnemer.

Waterkwantiteit

Ten behoeve van de ontsluiting van het perceel zal een dam met duiker worden aangebracht in de aanwezige smalle sloot langs de Broekerhoeck. HHNK eist dat dempingen 1 op 1 gecompenseerd worden. Hieraan wordt invulling gegeven door water te graven aan het einde van de Broekerhoeck, aansluitend op de oostelijke sloot.

Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats. Er is sprake van een toename aan verhard en bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Het toekomstig bebouwd oppervlak betreft 128 m², de terrasverharding circa 75 m². Het oprijpad wordt met waterdoorlatende verharding (grind) aangelegd. Dit betreft een oppervlak van 427 m². De toename aan verharding is minder dan 800 m² waardoor watercompensatie als gevolg van een toename in bebouwd en verhard oppervlak niet aan de orde is.

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

Waterkering

Er vinden geen bouwwerkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering plaats. Wel is het voornemen om een klein oppervlak aan compensatiewater terug te graven in deze zone in verband met de aan te brengen dam met duiker in de smalle sloot.

⁴ Wateradvies HHNK, 6 mei 2018

4.4 Afwatering en zettingen

Vanwege de ligging tussen twee dijken is het voornemen om het perceel op te hogen. Om inzicht te krijgen in mogelijk negatieve effecten op aangrenzende woonpercelen als gevolg van effecten op het grondwater en zettingen is in opdracht van de initiatiefnemer een geohydrologisch advies⁵ en zettingsanalyse⁶ opgesteld door Tjaden. Op deze onderzoeken is vervolgens een second opinion uitgevoerd door Antea⁷. De gemeente heeft een hydrologisch onderzoek laten verrichten door Wareco⁸.

Op basis van de uitgevoerde analyses wordt in alle onderzoeken geconcludeerd dat met het plan negatieve effecten op aangrenzende woonpercelen kunnen worden voorkomen mits maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben wat betreft afwatering betrekking op het handhaven van greppels danwel graven van sloten evenwijdig aan de percelen Dijk 2 en 2a. Besloten is om de meest ingrijpende maatregel te treffen, namelijk het graven van sloten. Met de sloten wordt voorkomen dat water afstroomt richting de naastgelegen percelen en wordt tevens voorkomen dat grondwater vanuit de ophoging richting Dijk 2a kan stromen, waarmee grondwateroverlast in de kelder wordt voorkomen. Het graven van deze sloten is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan geborgd.

Om grote zettingsverschillen te voorkomen dient de ophoging inclusief tijdelijke overhoogte, over de volledige lengte aansluitend en met vloeiende overgangen te worden aangelegd. De zandophoging dient in lagen van ca. 0,5 m te worden aangebracht met tussenpozen van 1 á 2 dagen. Dit is sterk afhankelijk van de mate waarop de eventuele wateroverspanningen afvloeien. Om het risico op dichtpersing (squeezing) van de eventuele aanwezige watergangen en horizontale vervormingen te verkleinen dient er voldoende tijd te zitten tussen het aanbrengen van de verschillende ophogelagen. Te hoge waterspanningen kunnen leiden tot een afname van de stabiliteit van de aanwezige taluds. Met deze maatregelen kunnen negatieve effecten op aangrenzende woonpercelen worden voorkomen. De maximale maaiveldhoogte in de toekomstige situatie en het toepassen van een zakbaken bij de ophoging is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan geborgd.

De voorgenomen ophoging is uitvoerbaar zonder dat er negatieve effecten met betrekking tot afwatering of als gevolg van zettingen ontstaan, mits de benoemde maatregelen in acht worden genomen.

4.5 Natuur

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

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁹ uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures.

⁵ Geohydrologisch advies betreffende: Dijk 2b te Broek op Langedijk, Tjaden, 30 juli 2020

⁶ Zettingsanalyse betreffende Dijk 2b te Broek op Langedijk, Tjaden, 10 augustus 2020

⁷ Second opinion - achter dijk 2a te broek op Langedijk, Antea, 5 november 2020

⁸ Notitie second opinion zettingsanalyse en maatregelen nieuwbouw perceel De Dijk 2 Langedijk, Wareco, 4 november 2020

⁹ Perceel achter Dijk 2a te Broek op Langedijk – Toets in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes en Groot, 25 mei 2018

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen deze gebieden.

Soortenbescherming

Uit de quickscan natuur volgt dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels en vleermuizen. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Het onderzoeksgebied is geschikt voor de rugstreeppad. In het onderzoeksgebied, buiten het plangebied, ligt geïsoleerd, ondiep water dat door de dieren kan worden gebruikt voor voortplanting. Omdat het voornemen is om de sloot te dempen, is aanvullend onderzoek¹⁰ uitgevoerd naar het voorkomen van de rugstreeppad. Tijdens de uitgevoerde veldbezoeken zijn geen rugstreeppadden, ei-snoeren of larven aangetroffen.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Buizerd en Havik), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend en aanvullend natuuronderzoek volgt dat er geen negatieve effecten van het plan worden verwacht op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten flora en fauna.

4.6 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.

¹⁰ Memo resultaten Rugstreeppadden onderzoek, Van der Goes en Groot, 27 augustus 2018

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig, te weten:

- Jachtwerf
- Pensionstal
- Hoveniersbedrijf

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze afstanden gelden in eerste instantie voor woningen in een rustig woongebied. Binnen een gemengd gebied kunnen de afstanden met één stap worden verlaagd. Gelet op de genoemde niet-woonfuncties in het gebied in combinatie met de aanwezige woningen is op deze locatie sprake van een gemengd gebied.

Jachtwerf

Aan de Dijk 10 is een jachtwerf aanwezig. Het bedrijf valt in de VNG-brochure onder de categorie 'scheepsbouw en reparatiebedrijf voor schepen' (SBI 301.3315-2). Het betreft een categorie 3.2 inrichting. De richtafstand bedraagt 100 meter tot een nieuwe woning in een rustig woongebied als gevolg van mogelijke geluid- en geurhinder. Omdat sprake is van een gemengd gebied kan de afstand worden afgeschaald naar 50 meter. Formeel kunnen de activiteiten van de jachtwerf plaatsvinden op het perceel met de bestemming 'Bedrijf' maar de daadwerkelijke activiteiten die hinder kunnen veroorzaken vinden plaats aan de haven. De afstand van 50 meter tot de nieuw te bouwen woning wordt ruimschoots gehaald. Daarnaast zijn woningen op kortere afstand aanwezig en zal op korte termijn de jachtwerf worden beëindigd. Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de jachtwerf naar woningbouw is in procedure.

Pensionstal

Aan de Broeckerhoek is een kleinschalige (hobbymatige) pensionstal aanwezig. De meest vergelijkbare functie in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is een paardenfokkerij (SBI 0143) waarbij een richtafstand tot woningen geldt van 50 meter op basis van geurhinder. In gemengd gebied kan deze afstand worden teruggebracht naar 30 meter. Aangezien de mestopslag plaatsvindt op circa 60 meter van de op te richten woning, kan er vanuit worden gegaan dat van geurhinder geen sprake zal zijn. Voor mogelijke geluid- en stofhinder geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Ook hier kan ruimschoots aan worden voldaan. Eventuele toekomstige uitbreiding van de activiteiten is reeds beperkt door de nabijgelegen bestaande woningen.

Hoveniersbedrijf

De schuur aan de Broeckerhoek wordt gebruikt door een hoveniersbedrijf (SBI 016 – 4) ten behoeve van opslag van materialen. Het betreft een categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 meter tot woningen als gevolg van mogelijke geluid- en geurhinder. In gemengd gebied bedraagt deze afstand 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Ook voor dit bedrijf geldt dat eventuele toekomstige uitbreiding van de activiteiten reeds beperkt is door de nabijgelegen bestaande woningen.

De realisatie van een woning op het onderhavige perceel leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van functies in de omgeving van het gebied. Anderzijds staan de bedrijven

in de omgeving een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De Dijk en Broeckerhoek kennen een 30 km/h-regime en hebben geen wettelijke geluidzone. Daarnaast is de verkeersintensiteit ter plaatse dermate laag dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op deze wegen zeer beperkt is. De locatie ligt wel binnen de wettelijke geluidzone van de Twuyverweg met een maximum snelheid van 60 km/h. In het kader van het bestemmingsplan dat is opgesteld voor de herontwikkeling van de jachthaven Broeckerwerf, is recent akoestisch onderzoek uitgevoerd¹¹. Uit dit onderzoek is af te leiden dat op het perceel achter Dijk 2a wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.



Afbeelding 4.1: Kaart geluidcontouren 48 dB en 53 dB

4.8 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 CO₂ 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;

¹¹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bügel Hajema, 10 november 2017 (http://www.ruimtelijkeplannen.nl/docu-ments/NL.IMRO.0416.BPBOL2010herz001-vo01/b_NL.IMRO.0416.BPBOL2010herz001-vo01_bijlage8.pdf)

- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 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.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is bekeken of in de huidige situatie voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) en de NSL monitoringstool van de rijksoverheid (www.nsl-monitoring.nl). Voor de concentraties van maatgevende stoffen geldt dat deze ruim onder de grenswaarden blijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied aan dat de Broekerwerf een risicovolle inrichting is. Er vond hier opslag van consumentenvuurwerk plaats. Er kan binnen het plangebied ruimschoots worden voldaan aan de veiligheidsafstand. Per 1 januari 2017 is de vuurwerkopslag beëindigd. Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw is in procedure.

Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Riscokaart

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de volgende tabel opgenomen.

Projectnaam	Perceel achter Dijk 2a
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van 1 woning.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woning worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw

Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Grasland
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan Broek op Langedijk bepaald dat de bestemming ter plaatse van het perceel achter Dijk 2a te Broek op Langedijk kan worden gewijzigd. In het bestemmingsplan zijn hier kaderstellende regels voor gegeven. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 30 van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het mogelijk maken van een vrijstaande woning.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan Broek op Langedijk. Derhalve is in deze wijziging naast de bestemmingsregels, alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de inleidende regels, de algemene regels en de overgangsregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Broek op Langedijk. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

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

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Tuin
- Wonen - Vrijstaand
- Waarde – Archeologie 5
- Waterstaat – Waterkering

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Tuin
Daar waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om gronden vrij te houden van bijbehorende bouwwerken en hoge erfafscheidingen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Bouwen is uitsluitend mogelijk in de vorm van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Artikel 4: Wonen
De als 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Er is ter plaatse één vrijstaande woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 8,5 meter. De woning moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Met de figuur gevellijs is de oriëntatie van de voorgevel richting de straat vastgelegd.
- Artikel 5: Waarde – Archeologie 5
De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 5 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren en dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 10.000 m² is nader archeologisch onderzoek nodig.
- Artikel 6: Waterstaat - Waterkering
De gronden met de bestemming Waterstaat - Waterkering zijn mede bestemd voor de bescherming van de nabijgelegen waterkering. Het oprichten van bouwwerken in deze zone en het uitvoeren van graaf-, ophoogwerkzaamheden en het aanbrengen van beplanting is uitsluitend mogelijk als waterkerende functie niet in onevenredige mate wordt geschaad en omgevingsvergunning wordt verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7: Antidubbeltelregel
Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.
- Artikel 8: Algemene bouwregels
In dit artikel 8 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, regels opgenomen voor dakkapellen en dakopbouwen.
- Artikel 9: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Overige regels

In de overige regels is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor bouwen of gebruik in voldoende parkeerplaatsen moet worden voorzien, conform de dan geldende Nota parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan Broek op Lange-dijk zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het toe-staan van een nieuwe woning. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde	Toelichting
Het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1;	Hier wordt aan voldaan. Borging vindt plaats in de regels van de bestemming Wonen – Vrijstaand.
Het parkeren ten behoeve van de woning wordt gerealiseerd op het eigen terrein;	Hier wordt aan voldaan. Borging vindt plaats in de regels van de bestemming Wonen – Vrijstaand.
De bestemmingsregels van de bestemmin-gen 'Tuin' en 'Wonen – Vrijstaand' zijn van overeenkomstige toepassing.	In de regels is hier invulling aan gegeven.
Geen onevenredige aantasting van de ge-bruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.	In paragraaf 4.5 is aangegeven dat de reali-satie van de woning niet leidt tot een beper-king van de gebruiksmogelijkheden van func-ties in de omgeving van het plangebied
Geen onevenredige aantasting van het straat- en/of bebouwingsbeeld.	In paragraaf 2.2 is aangegeven dat het bouwplan wat betreft situering en vormgeving passend is in de omgeving.
Geen onevenredige aantasting van de ver-schijningsvorm van karakteristieke gebou-wen.	Het bouwplan is passend in de omgeving en leidt niet tot een aantasting van de verschij-ningsvorm van karakteristieke gebouwen.
Geen onevenredige aantasting van de ver-keersveiligheid.	Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven wordt het perceel ontsloten via eigen terrein op de aangrenzende straat. De verkeersveiligheid is niet in het geding.
Geen onevenredige aantasting van de mili-eusituatie.	Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven vindt geen onevenredige aantasting van de milieu-situatie plaats.
Geen onevenredige aantasting van de soci-ale veiligheid.	Het woningbouwplan, waarbij één woning op een particulier perceel wordt gebouwd, leidt niet tot een aantasting van de sociale veilig-heid.

7.2 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het plan afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Vooroverleg met de provincie is gelet op de binnenstedelijke ligging niet noodzakelijk in het kader van het Besluit beperking vooroverleg.

7.3 Procedure wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan Perceel achter Dijk 2a te Broek op Langedijk' samengevat en van beantwoording voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen is in het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. De aanpassingen zijn in de Reactienota beschreven. Tevens zijn als ambtelijke wijziging de relevante parkeerregels uit het Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk' in de regels toegevoegd en is het beleidskader geactualiseerd.