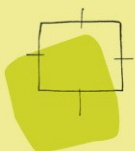


**Bestemmingsplan Oxhoofdpad
in Broek op Langedijk**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

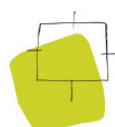
Bestemmingsplan Oxhoofdpad in Broek op Langedijk

V A S T G E S T E L D

Inhoud

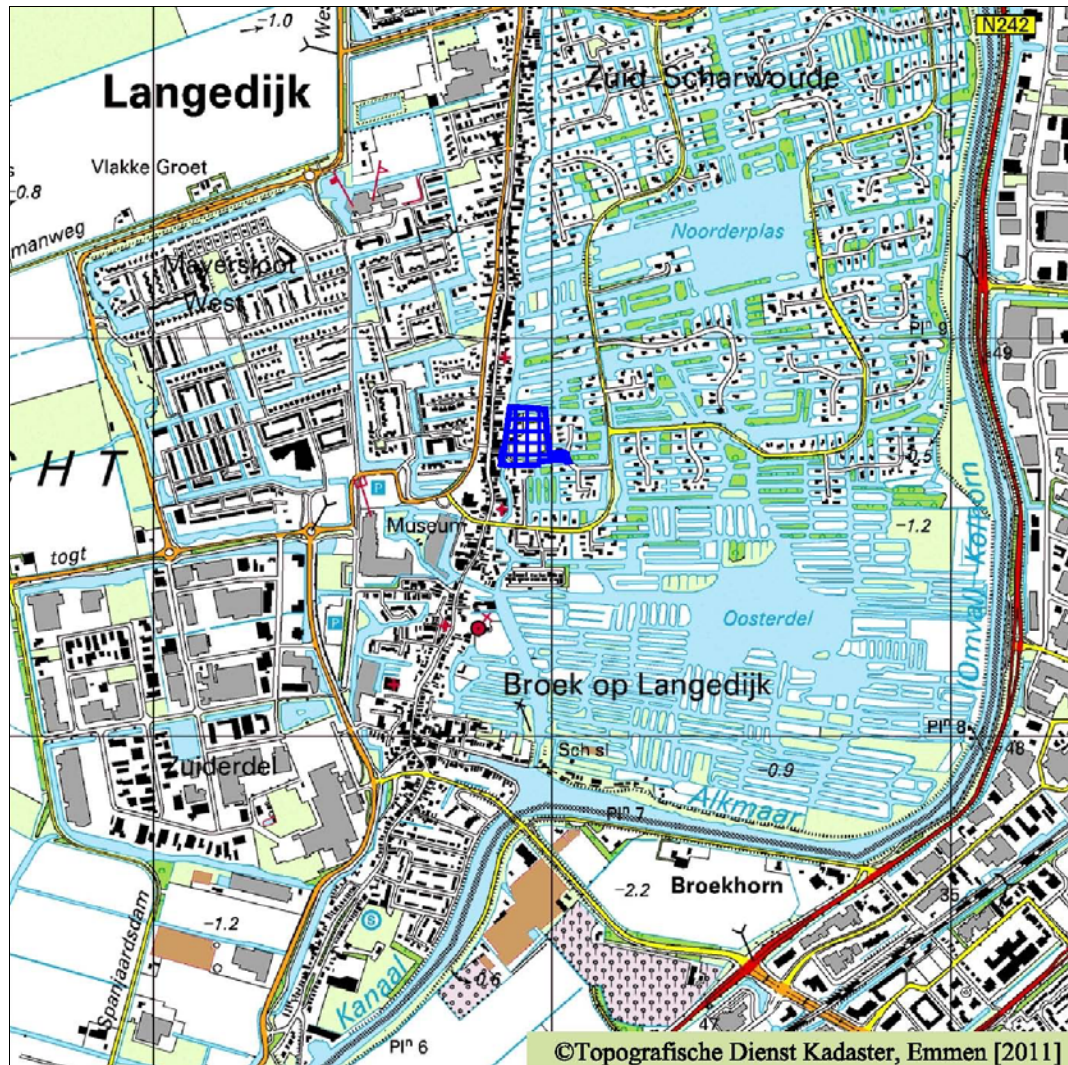
Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

12 juni 2012
Projectnummer 122.00.05.03.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Functionele karakteristiek	7
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	7
3	Ruimtelijk beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie 2000-2020	11
3.3.2	Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015	11
3.3.3	Woonvisie 2005-2015	12
3.3.4	Welstandsnota Langedijk	12
3.3.5	Beeldkwaliteitsplan Oxhoofdpad Broek op Langedijk	13
3.3.6	Groenstructuurplan Langedijk	14
4	Planologische randvoorwaarden	17
4.1	Waterhuishouding	17
4.2	Cultuurhistorie	18
4.3	Ecologie	19
4.4	Geluidhinder	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Bodem	25
4.8	Bedrijven en milieuhinder	27
5	Planbeschrijving	29
6	Juridische aspecten	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Juridische vormgeving	31
6.3	Bestemmingen	33
7	Economische uitvoerbaarheid	35

8	Overleg en inspraak	37
8.1	Overleg	37
8.2	Inspraak	40

Bijlagen

Inleiding



De gemeente Langedijk heeft het voornemen om een deel van de gronden langs het Oxhoofdpad in Broek op Langedijk te ontwikkelen. Bij de ontwikkeling is onder andere de bouw van negen woningen voorzien. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

AANLEIDING

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft de gronden ten oosten en zuiden van de percelen aan het Oxhoofdpad 1 tot en met 9 in Broek op Langedijk. In de figuur voor deze toelichting is op de overzichtskaart het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen:

GELDENDE
BESTEMMINGSPLAN

- Dorpsstraat Zuid 1975, zoals dat op 13 mei 1976 door de gemeenteraad is vastgesteld en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 april 1977.
- Landelijk Gebied 1971, Partiële Herziening, Uitwerking Bijzonder Woonvormen, zoals dat op 11 februari 1986 door de gemeenteraad is vastgesteld en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juni 1986.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen zijn de gronden in het plangebied in hoofdlijnen bestemd als:

- 'Openbare gebouwen' wat betreft het oostelijke deel van het plangebied.
- 'Eengezinshuizen' wat betreft het noordwestelijke deel van het plangebied.
- 'Groenvoorzieningen' wat betreft het zuidoostelijke deel van het plangebied.



Figuur 1. Fragment van de kaart van het bestemmingsplan Dorpsstraat Zuid 1975

LEESWIJZER

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van het rijk, de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna zijn in hoofdstuk 4 de planologische randvoorwaarden uiteengezet. Hierin is ook een samenvatting van de hiervoor noodzakelijke onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 5 is een beschrijving van het plan uiteengezet waarna in hoofdstuk 6 een toelichting op de juridische aspecten van het bestemmingsplan is opgenomen. Als laatste zijn in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet en in hoofdstuk 8 de resultaten van het overleg en de inspraak opgenomen.

Bestaande situatie



2.1

Functionele karakteristiek

Het plangebied ligt langs het Oxhoofdpad. Het wordt ook langs deze weg ontsloten. In het westen sluit het Oxhoofdpad over twee bruggen aan op de Dorpsstraat. Ook ligt in het zuiden van het plangebied een pad tussen de brug en de Meeuw. In het plangebied was de openbare basisschool De Phoenix gevestigd. De gronden binnen het plangebied ter plaatse van de openbare basisschool zijn op dit moment niet in het bijzonder in gebruik: het is een leeg bouwterrein. De gronden langs het Oxhoofdpad in de directe omgeving van het plangebied zijn vooral in gebruik voor wonen.

2.2

Ruimtelijke karakteristiek

De gronden langs het Oxhoofdpad liggen voor het grootste deel op een eiland. Langs het westen van het Oxhoofdpad ligt het lint langs de Dorpsstraat.

De gronden binnen het plangebied ter plaatse van de openbare basisschool zijn niet in het bijzonder ergens voor ingericht. De (school)gebouwen van de hier vroeger gevestigde basisschool zijn inmiddels gesloopt. Dit deel van het plangebied is een duidelijk herontwikkelingsgebied. De gronden langs het Oxhoofdpad die in gebruik zijn voor wonen zijn in overeenstemming met het gebruik ingericht: hier staan woningen en de gronden bij deze woningen zijn ingericht als tuin.

R u i m t e l i j k b e l e i d

3

3 . 1

R i j k s b e l e i d

Op 23 april 2004 is door het kabinet de “Nota Ruimte” vastgesteld. De nota is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer en achtereenvolgens op 17 maart 2006 door de Eerste Kamer aangenomen. In de “Nota Ruimte” heeft het kabinet haar beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020 uiteengezet. In de nota zijn de hoofdlijnen van het beleid opgenomen.

Uitgangspunt van het beleid is ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. Dit betekent dat de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting vooral een taak van de provincies en gemeenten is. Het beleid is vooral gericht op het bieden van ruimte voor ontwikkeling om zo krachtige steden en een levendig platteland te bevorderen.

Het kabinet zet in zijn beleid in op het bundelen van stedelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied op de beste manier gebruikt. Het kabinet biedt gemeenten ruimte voor het bouwen voor de eigen woningbehoefte. Dit is uitdrukkelijk een taak van provincies en gemeenten. Hiervoor is regionaal overleg noodzakelijk wat betreft onder andere de verdeling van de woningen.

3 . 2

P r o v i n c i a a l b e l e i d

3 . 2 . 1

S t r u c t u u r v i s i e N o o r d - H o l l a n d 2 0 4 0

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in

Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 2 is dit in een overzicht weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 2. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied in het bestaand bebouwd gebied.

Bestaand bebouwd gebied

In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.



Figuur 3. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied (rood)

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Structuurvisie 2000-2020

De gemeenteraad heeft op 21 maart 2000 de “Structuurvisie 2000-2020” vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid voor de gemeente voor de periode tot 2015 uiteengezet. De structuurvisie is de basis voor op te stellen bestemmingsplannen van de gemeente.

In de structuurvisie merkt de gemeente op dat wat betreft het wonen het beleid is gericht op het verbeteren van de woonomgeving door voorzieningen hier te behouden of te vestigen, het bieden van uiteenlopend aanbod van woningen en het beheren van de woonomgeving.

3.3.2

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

In de periode januari-februari 2006 is door de gemeenteraden van de regio Noord-Kennemerland, waar de gemeente Langedijk onderdeel van is, de “Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015” vastgesteld. Hierin zetten de gemeenten hun beleid voor het wonen voor de periode 2005-2015 uiteen.

In de regionale woonvisie hebben de gemeenten bepaald welke woningen waar gebouwd mogen worden. Op grond van het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” moeten er in de regio in de periode tot 2025 ten minste 15.100 woningen worden gebouwd. Hoewel het aantal inwoners in deze periode naar verwachting kleiner is dan bij het opstellen van het ontwikkelingsbeeld werd verwacht, is er voorlopig nog geen aanleiding om het aantal van 15.100 te bouwen woningen te wijzigen. In de regio is nog steeds sprake van een onvoldoende aantal woningen.

In de regionale woonvisie merken de gemeenten op dat de gemeenten in beginsel woningen bouwen voor de eigen woningbehoefte. Uit de regionale woonvisie blijkt dat er in de gemeente Langedijk in de uitbreidingsgebieden voldoende mogelijkheden zijn om woningen voor de eigen behoefte van Langedijk te bouwen. Uitgangspunt is dat de helft van de te bouwen woningen in bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Ook blijkt dat het beleid van de gemeenten vooral ook gericht is op het bouwen van woningen voor jongeren en ouderen.

3 . 3 . 3

Woonvisie 2005 - 2015

Op 10 januari 2006 heeft de gemeenteraad de “Woonvisie 2005-2015” vastgesteld waarin zij haar beleid voor het bouwen van woningen uiteen heeft gezet. Deze visie was voor de gemeente Langedijk ook de basis voor de door de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland opgestelde regionale woonvisie.

Het beleid van de gemeente is onder andere gericht op:

- het bouwen van woningen voor de eigen woningbehoefte;
- het bieden van mogelijkheden voor alle (nieuwe) inwoners in zowel de wijk alsook in het dorp;
- in het bijzonder mogelijkheden bieden aan onder andere mensen met een zorgbehoefte;
- waarborgen van leefbare wijken en dorpen.

3 . 3 . 4

Welstandsnota Langedijk

Op 2 december 2003 is de “Welstandsnota Langedijk” door de gemeenteraad vastgesteld. In de welstandsnota zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen. Dit beleid is erop gericht om de ‘redelijke eisen van welstand’ te waarborgen.

In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Op de welstandsbeleidskaart ligt het plangebied gedeeltelijk in een gebied aangeduid als Dorpslinten en Oosterdelgebied.

Het welstandsbeleid voor dit gebied is wat betreft het gebied aangeduid als Dorpslinten, gericht op het behouden en versterken van de bestaande situatie. Dit deel is aangeduid als bijzonder welstandsgebied. In de welstandsnota is een overzicht van de welstandseisen voor het gebied aangeduid als Dorpslinten als ook voor de gebouwen en dergelijke opgenomen. Welstandseisen zijn onder andere:

- De hoofdgebouwen zijn met de voorgevel op de weg gericht.
- De voorgevelrooilijn volgt de weg en in de voorgevelrooilijn zijn kleine verspringen opgenomen.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn wat betreft de plaats ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Er is sprake van vooral niet-samengestelde bouwmassa's van één tot twee bouwlagen met duidelijke kap.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn wat betreft schaal ondergeschikt.

Wat betreft het gebied aangeduid als Oosterdelgebied is het welstandsbeleid gericht op het behouden van de bestaande situatie. Het gebied is aangeduid als regulier welstandsgebied. Welstandseisen voor dit gebied zijn onder andere:

- De hoofdgebouwen staan vrij in een groene en waterrijke omgeving.
- De hoofdgebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kap.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

3 . 3 . 5

Beeldkwaliteitsplan Oxhoofdpad Broek op Langedijk

In aanvulling op de Welstandsnota Langedijk wordt samen met het voorliggende bestemmingsplan het Beeldkwaliteitsplan Oxhoofdpad Broek op Langedijk door de gemeenteraad vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten voor de inrichting van het plangebied opgenomen. Op basis hiervan is het mogelijk om de bouwplannen voor het plangebied te beoordelen.

Uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is dat de inrichting, met uitzondering van plaatselijke bijzondere situatie, waar mogelijk aansluit op de welstandseisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Langedijk.

In het beeldkwaliteitsplan is in het bijzonder opgemerkt dat op de naar de openbare ruimte gekeerde perceelsgrenzen alleen 'groene' erfafscheidingen zijn toegestaan.

3 . 3 . 6

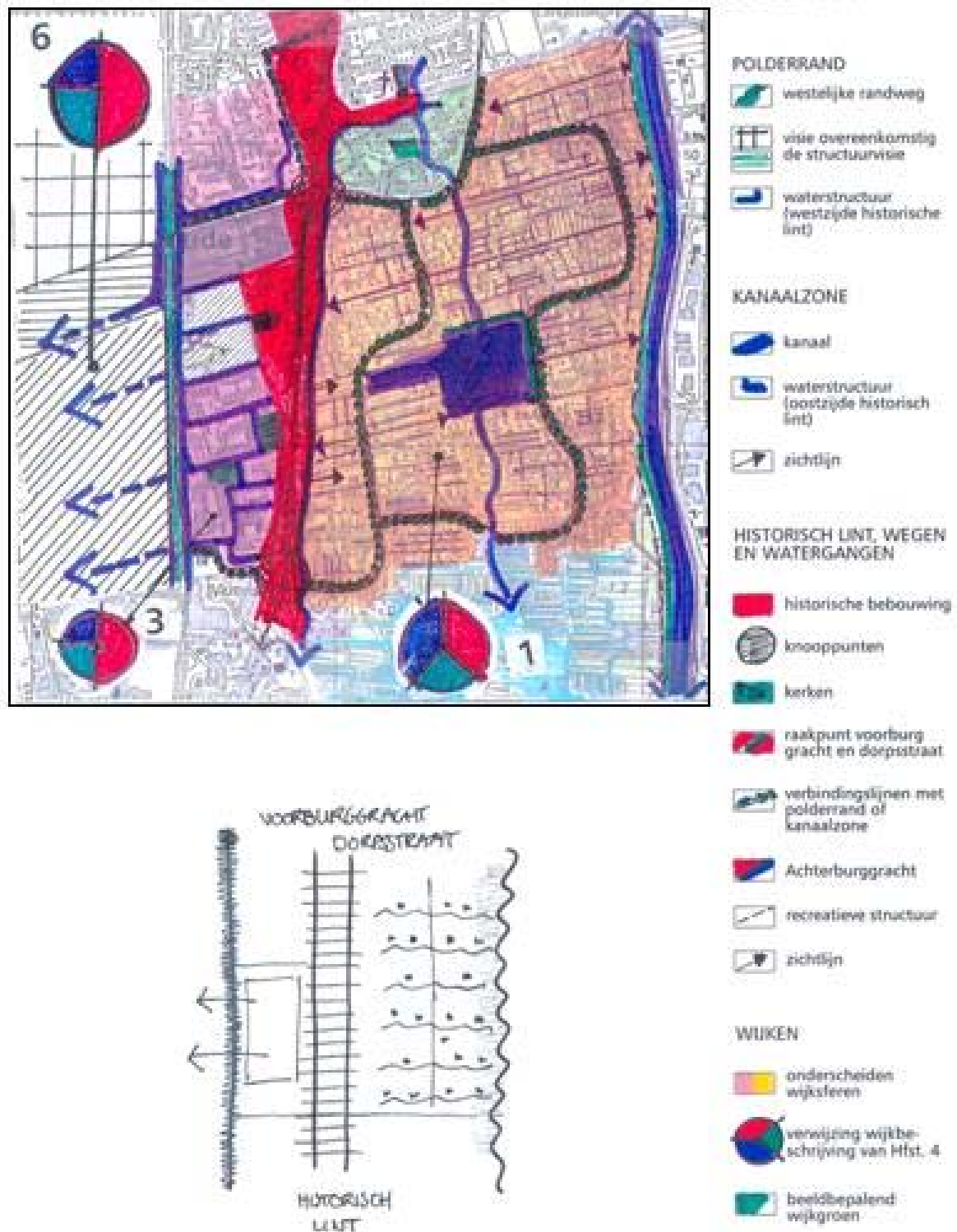
Groenstructuurplan Langedijk

In het groenstructuurplan zet de gemeente haar beleid voor het behoud en de ontwikkeling van het groen uiteen. Het uitgangspunt van dit beleid is een visie op het belangrijke groen in de gemeente.

Op de kaarten bij het groenstructuurplan ligt het plangebied in het gebied Zuid-Scharwoude/Broek op Langedijk. Het beeld van dit gebied wordt bepaald door het oude lint langs de Dorpsstraat en de Voorburggracht. In het lint is er weinig ruimte tussen de gebouwen. De zichtlijnen van de Dorpsstraat richting het Oosterdelgebied zijn dan ook bijzondere plaatsen in het lint. Het Oosterdelgebied is één van de bijzondere woongebieden in de gemeente. Hier sluiten cultuurhistorie, natuur en wonen goed op elkaar aan. Het plangebied ligt op de overgang van het lint langs de Dorpsstraat en het Oosterdelgebied.

In de visie zijn de zichtlijnen, de kleine eilanden met elzen en wilgen belangrijke kenmerken van het Oosterdelgebied. Het beleid is er op gericht deze kenmerken te behouden en te versterken. De zichtlijnen naar het Oosterdelgebied worden vastgelegd en zijn waar mogelijk voor publiek toegankelijk.

In figuur 4 is de groenstructuurvisie voor het gebied Zuid-Scharwoude/Broek op Langedijk weergegeven.



Figuur 4. Groenstructuurvisie Zuid-Scharwoude/Broek op Langedijk

Planologische randvoorwaarden



4.1

Waterhuishouding

In onder ander de Europese “Kaderrichtlijn water”, het “Nationaal Waterplan” en de adviezen van de “Commissie Waterbeheer 21e eeuw” is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan HHNK beschikbaar gesteld. Voor de overlegreactie en de reactie van de gemeente hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 8.1.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

CONCLUSIE

4.2

Cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de CHW-kaart is informatie over archeologische en cultuurhistorische waarden opgenomen. In figuur 5 is het voor het plangebied betreffende fragment van de CHW-kaart weergegeven.



Figuur 5. Fragment van de CHW-kaart

Uit de informatie van de CHW-kaart blijkt dat er in het plangebied geen archeologische waarden bekend zijn. Wel blijkt dat er in het plangebied cultuurhistorische waarden bekend zijn:

- De perceelsindeling van de polder. Een kenmerk van West-Friesland zijn de vaarpolders: een gebied waar de afzonderlijke percelen alleen over het water zijn ontsloten. Grote delen van deze indeling zijn door herin-

richtingen na 1900 niet meer aanwezig, maar bij Broek op Langedijk is nog een deel te herkennen.

- Voetgangersbrug achter het perceel aan de Dorpsstraat 170. De voetgangersbrug is aangewezen als provinciaal monument.

Ook blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied archeologische en cultuurhistorische waarden bekend zijn:

- Het historisch dorp Broek op Langedijk. (Mogelijke) archeologische waarden in en op de gronden van de historische stad of het historisch dorp zijn belangrijk voor de kennisontwikkeling over de (ruimtelijke) ontwikkeling van Broek op Langedijk.
- De verschillende dorpen en steden op en langs de Langedijk. Lintbebouwing langs dijken is zeer kenmerkend voor West-Friesland. Door in- en uitbreidingen zijn deze historische dorpen en steden vaak niet goed herkenbaar meer.

Om meer inzicht te krijgen in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied is in maart 2011 door Cultureel Erfgoed Noord-Holland een zogenoemde 'quick-scan' uitgevoerd. De resultaten van de 'quick-scan' zijn opgenomen in de brief Archeologische risicoanalyse Oxhoofdpad 10-11 met als kenmerk CENH-11-165-EvR. De brief is in bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

Uit de resultaten blijkt onder andere dat in een deel van het plangebied een bodemsanering is uitgevoerd (zie ook hoofdstuk 4.7) waarbij de grond tot een diepte van 0,5 m tot 3,3 m onder het maaiveld is ontgraven. In dit deel van het plangebied worden geen archeologische waarden meer verwacht.

De resultaten van de 'quick-scan' en de beperkte verdere grondwerkzaamheden waarbij grond wordt ontgraven in overweging nemende is naar de mening van CENH het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door archeologische waarden belemmerd.

CONCLUSIE

4.3

E c o l o g i e

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'.

Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

Soortenbescherming

Om inzicht te krijgen in de ecologische waarden op grond van de Ffw in en in de directe omgeving van het plangebied is in maart 2009 door Van der Goes en Groot een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport Oxhoofdpad te Broek op Langedijk.

Uit de resultaten blijkt dat het plangebied in beginsel een geschikt leefgebied is voor op grond van de Ffw beschermde planten-, amfibie-, vogel- en (kleine) zoogdiersoorten.

De situatie in en in de directe omgeving van het plangebied in overweging nemende worden van de amfibie- en zoogdiersoorten, behalve vleermuizen, in het plangebied alleen de op grond van de Ffw licht beschermde soorten verwacht. Voor de aanwezige en verwachte licht beschermde soorten is bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van toepassing.

Van de beschermde plantensoorten kan Rietorchis in het plangebied aanwezig zijn.

In het plangebied kunnen vogels een broedplaats vinden. Alle inheemse vogels en hun broedplaats zijn op grond van de Ffw zwaar beschermd. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet dan ook het broedseizoen overwogen worden. Van der Goes en Groot merkt op dat voor de aanwezige en verwachte broedvogels de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd moeten worden. Op grond van de Ffw is geen standaardperiode voor het broedseizoen aangewezen. Belangrijk is of er broedende vogels aanwezig zijn. Voor veel vogels is het broedseizoen de periode van ongeveer maart tot en met juli.

Daarbij kunnen in het plangebied ook vleermuizen aanwezig zijn.

Om meer inzicht te krijgen in de mogelijk aanwezige Rietorchis en vleermuizen in het plangebied is in mei-september 2009 door Van der Goes en Groot een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn opgenomen in het rapport Flora- en faunaonderzoek Oxhoofdpad in Broek op Langedijk - onderzoek naar Rietorchis, vleermuisverblijven en paarplaatsen.

Uit de resultaten blijkt dat Rietorchis niet in het plangebied aanwezig is. Ook blijkt dat in (de gebouwen in) het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Hierbij kan worden opgemerkt dat de sloopwerkzaamheden aan de te slopen gebouwen in het plangebied inmiddels zijn uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Om inzicht te krijgen in de ecologische waarden op grond van onder andere de Nbw in en in de directe omgeving van het plangebied is in april 2011 door BügelHajema Adviseurs een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten blijkt dat het plangebied niet in of in de directe omgeving van op grond van de Nbw beschermde gebieden ligt. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied zijn de Natura 2000-gebieden "Schoorlse Duinen" en "Noord-hollands Duinreservaat" op een afstand van ten minste zeven kilometer. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied van de Ecologische Hoofdstructuur is het Oosterdelgebied op een afstand van ongeveer 300 meter ten zuidoosten van het plangebied. Tussen het plangebied en het Oosterdelgebied liggen onder andere de wegen Meeuw en Lepelaar en de gebouwen langs deze wegen. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen weidevogelleefgebieden. De dichtstbijzijnde gebieden liggen op een afstand van ten minste 3 kilometer.

De resultaten van het onderzoek en het (bouw)plan in overweging nemende worden onaanvaardbare nadelige gevolgen voor op grond van de Nbw beschermde gebieden of beschermde gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur of weidevogelleefgebieden niet verwacht.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd.

CONCLUSIE

4 . 4

Geluidhinder

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

WET- EN REGELGEVING

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)-zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

ONDERZOEK Op de wegen in de directe omgeving van het plangebied is een snelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur toegestaan. Bij deze wegen is op grond van de Wgh geen geluidszone aanwezig. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de naar de wegen gekeerde gevels van de woningen op grond van de Wgh niet noodzakelijk is.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

4 . 5

L u c h t k w a l i t e i t

WET- EN REGELGEVING Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ of PM₁₀.

Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekenende mate' afname van de luchtkwaliteit. De resultaten van de NIBM-tool zijn in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

ONDERZOEK

In het plan is de bouw van negen woningen voorzien. Op basis van de uitgave nr. 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden van het CROW wordt een aantal van ten hoogste 8 motorvoertuigen per (week)dag per woning verwacht. Dit betekent dat een toename van het aantal van ten hoogste 72 motorvoertuigen per (week)dag vanwege de negen woningen wordt verwacht.

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO₂ en PM₁₀ achtereenvolgens 0,06 en 0,02 microgram per m³ is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m³. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO₂ of PM₁₀ vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

4.6

Externe veiligheid

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

WET- EN REGELGEVING

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van ééns per miljoen jaar (10⁻⁶) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- één per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- één per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- één per miljard jaar (10^{-9} per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens 10^{-4} , 10^{-6} en 10^{-8} aanvaardbaar geacht. Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In figuur 6 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.



Figuur 6. Fragment van de risicokaart

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in of in de directe omgeving van het plangebied geen risico's bekend zijn.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risico's bekend waardoor in het plangebied sprake is van een overschrijding van de grenswaarde (10^{-6}) voor het plaatsgebonden risico of de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.

CONCLUSIE

4.7

Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

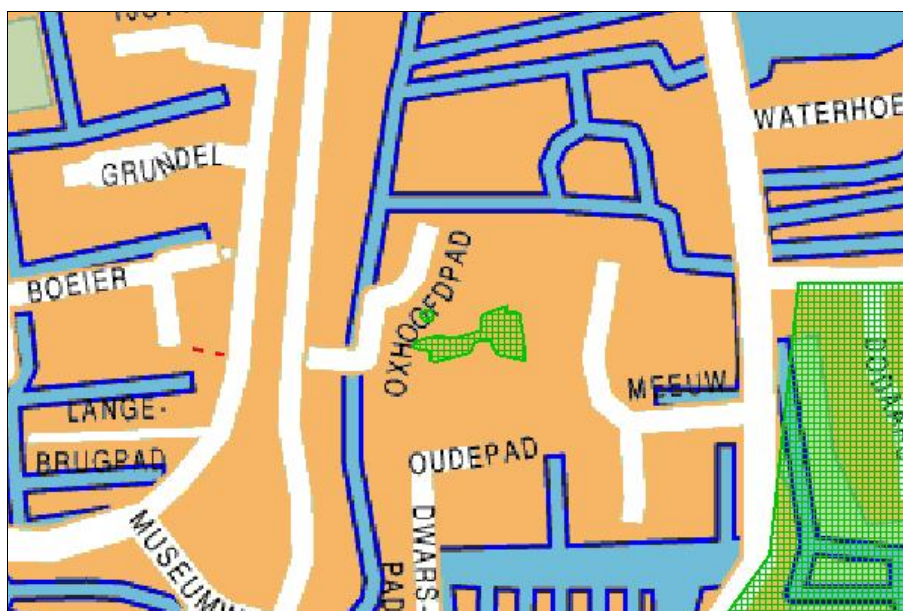
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft het zogenoemde bodemloket ontwikkeld. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 7 is het voor het plangebied betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen.



Figuur 7. Fragment van de bodemkaart

Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in een deel van het plangebied, op het perceel aan het Oxhoofdpad 11, een bodemsanering is uitgevoerd.

De bodemsanering is in november 2006-februari 2007 door De Geus Wegenbouw en Grondslag BV uitgevoerd. De resultaten van de bodemsanering zijn opgenomen in het rapport Evaluatierapport bodemsanering Oxhoofdpad 11/12 te Broek op Langedijk met als kenmerk 3818.

Uit de resultaten blijkt dat de sanering voldoende is geweest voor een gebruik van de gronden voor wonen.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

4.8

Bedrijven en milieuhinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

WET- EN REGELGEVING

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. (Milieu)hinder van bedrijven wordt dan ook niet verwacht.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen belemmerd.

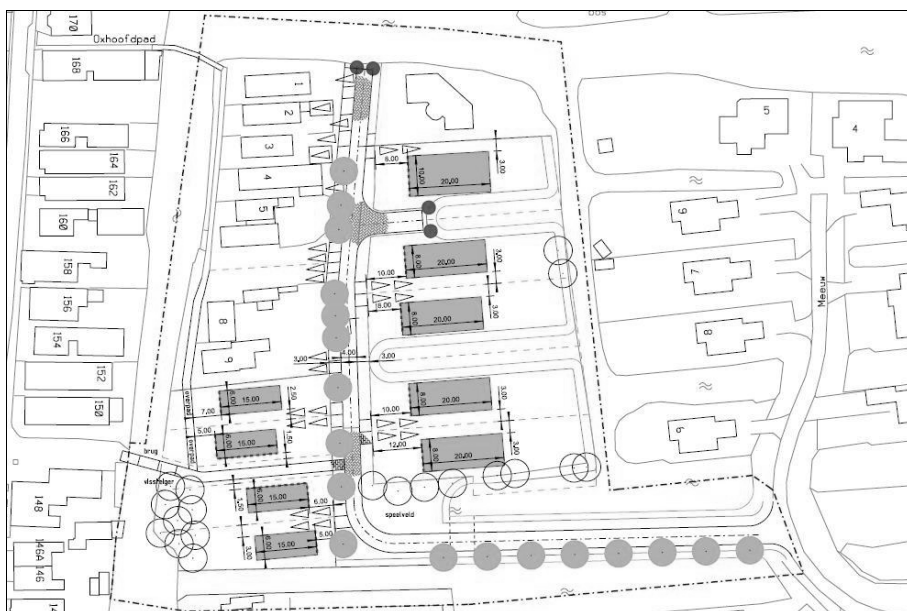
CONCLUSIE

Planbeschrijving

5

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de gronden binnen het plangebied planologisch mogelijk gemaakt.

In het ontwikkelingsplan is de bouw van negen vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap voorzien. De verschillende percelen worden ontsloten langs een aan te leggen weg. Deze weg sluit in het zuidoosten van het plangebied aan op de Meeuw en in het westen van het plangebied door middel van twee bruggen aan op de Dorpsstraat.



Figuur 8. Inrichting van het plangebied in de nieuwe situatie

Juridische aspecten



6.1

Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels voor de bestemmingsplanprocedure opgenomen. De in de Wro en het Bro opgenomen procedure wordt voor het voorliggende bestemmingsplan gevolgd.

6.2

Juridische vormgeving

De Wro en het Bro zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit betekent onder andere dat de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen omdat deze onderdeel zijn van de Wro.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro moet een bestemmingsplan worden vervaardigd in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

Daarnaast moet een bestemmingsplan samen gaan met een toelichting, waarin de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van de onderzoeken, de uitkomsten van het overleg en het verslag van de inspraak zijn opgenomen.

In het Bro is een omschrijving opgenomen van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het voorliggende bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervaardigd in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervaardigd in een GML, is

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelsgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrendvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro gedeeltelijk vervallen en opgegaan in de Wabo.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met

betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

6.3

Bestemmingen

In het zuidwesten van het plangebied is een deel van de gronden bestemd als 'Groen'. Deze bestemming is gericht op het behouden van het voor het gebied bijzondere groen zoals uiteengezet in het Groenstructuurplan Langedijk.

GROEN

Omdat deze gronden in eigendom zijn van private partijen en onderdeel van de percelen waarop de bouw van een woning is toegestaan is de bouw van beperkte bouwwerken zoals een steiger en de aanleg van oppervlakteverhardingen zoals terrassen toegestaan. Hiervoor zijn in de bestemming bouw- en gebruiksregels opgenomen.

De gronden voor de voorgevels van de woningen en langs de naar de openbare ruimte gekeerde zijgevels van de betreffende gronden zijn bestemd als 'Tuin'. Bij voorgevels zijn ook de gronden drie meter achter het verlengde van de voorgevel bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming is gericht op het, zo mogelijk, voorkomen van bouwwerken op deze gronden.

TUIN

Daarbij is een deel van gronden, bestemd als 'Tuin', in het westen van het plangebied aangeduid als "pad".

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, zijn bouwregels opgenomen.

De gronden ter plaatse van de wegen en het groen langs de wegen zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn vooral bestemd voor de ontsluiting van het gebied voor het verkeer. Ook zijn deze gronden bestemd voor onder andere parkeren, groenvoorzieningen of speelvoorzieningen.

VERKEER

Op deze gronden mogen alleen gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd.

WATER

De gronden ter plaatse van de watergangen in het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn vooral bestemd voor water en oeverstroken.

Op deze gronden mogen met uitzondering van schiphuizen geen gebouwen worden gebouwd. De schiphuizen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding "schiphuis" gebouwd worden. Ter plaatse van de aanduiding "brug" mogen bruggen worden gebouwd.

Voor de schiphuizen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

WONEN - VRIJSTAAND 1

De gronden binnen de percelen aan het Oxhoofdpad 1 tot en met 5 en 8 en 9 en de percelen waarop de vier nieuwe woningen in het zuidwesten van het plangebied worden gebouwd zijn bestemd als 'Wonen - Vrijstaand 1'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen.

Als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd. Deze moeten worden gebouwd binnen een op de verbeelding weergegeven bouwvlak waarbij de voorgevel van de woningen ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" moet worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag achtereenvolgens ten hoogste 3,5 en 8,5 m zijn.

De oppervlakte van alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag, per bouwperceel, ten hoogste 50% van de gronden bestemd als 'Wonen - Vrijstaand', met uitzondering van het bouwvlak, zijn. Hierbij mag de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen samen ten hoogste 50 m² zijn bij bouwpercelen met een oppervlak van ten hoogste 500 m². Bij bouwpercelen met een oppervlakte van ten minste 500 m² mag de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen samen ten hoogste 75 m² bedragen.

WONEN - VRIJSTAAND 2

De gronden binnen de percelen in het noordoosten van het plangebied zijn bestemd als 'Wonen - Vrijstaand 2'. Ook deze gronden zijn bestemd voor het wonen.

De regels binnen deze bestemming zijn voor het grootste deel overeenkomstig de regels binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand 1': de vrijstaande woningen moeten binnen een op de verbeelding weergegeven bouwvlak worden gebouwd. Ook de voorgevel van deze woningen moet ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" worden gebouwd. De regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen verschillen in deze bestemming wel van de bestemming 'Wonen - Vrijstaand 1'.

Economische uitvoerbaarheid



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voorstellen van de gemeente Langedijk om een deel van de gronden langs het Oxhoofdpad in Broek op Langedijk te ontwikkelen waarbij onder andere de bouw van negen woningen is voorzien. De noodzakelijke kosten voor de ontwikkeling van het gebied en het voorliggende bestemmingsplan met inbegrip van de noodzakelijke onderzoeken zullen door de gemeente worden gedragen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenoemd exploitatieplan vaststellen. Het plan voor de bouw van negen woningen is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 van het Bro.

Wanneer het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De gronden in het plangebied waarop de ontwikkeling en de bouw van de negen woningen is voorzien zijn in eigendom van de gemeente. De kosten voor de ontwikkeling en het voorliggende bestemmingsplan worden in de verkoopprijs van de gronden verwerkt. Het verhaal van de kosten is dan ook anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van de gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de verzoeker worden gedragen. Ook deze kosten worden, wanneer hier sprake van is, in de verkoopprijs van de gronden verwerkt.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Overleg en inspraak



8.1

Overleg

Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is een overlegreactie ontvangen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op 16 augustus 2011.

Een afschrift van de overlegreactie is in bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Hierna is een samenvatting en, wanneer noodzakelijk, de reactie van de gemeente op de overlegreactie opgenomen.

Overlegreactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerking 1

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) merkt op dat het plangebied in het peilgebied 03801-01 van de polder Oosterdel ligt. Het streefpeil in dit gebied is -1,45 m NAP.

Uitgangspunt van HHNK is dat ruimtelijke ontwikkelingen per saldo geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

Reactie 1

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2

Door een toename van het verhard oppervlak zal regenwater sneller naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Om nadelige gevolgen voor de waterhuishouding vanwege een toename van het verhard oppervlak te voorkomen of te beperken is de aanleg van vervangende waterberging noodzakelijk.

Uit de informatie over het (bouw)plan blijkt HHNK dat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak van ongeveer 200 m². De aanleg van vervangende waterberging is dan ook niet noodzakelijk.

Reactie 2

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerkingen 3

Ook blijkt HHNK uit de informatie over het plan dat er wijzigingen in de waterhuishouding zijn voorzien. HHNK merkt op dat de oppervlakte van te dem-

pen oppervlaktewater ook als vervangende waterberging aangelegd moet worden. Een 'teveel' aan vervangende waterberging kan mogelijk in de waterbank worden opgenomen.

Reactie 3

In het plan is het dempen van ongeveer 120 m² oppervlaktewater voorzien. Daarbij is ook de aanleg van ongeveer 480 m² voorzien. Dit betekent dat er voldoende vervangende waterberging wordt aangelegd voor het te dempen oppervlaktewater.

Over het opnemen van het 'teveel' aan te leggen oppervlaktewater in de waterbank kan overleg met HHNK plaatsvinden.

Opmerking 4

HHNK merkt op dat in de bestaande situatie in het zuiden van het plangebied een brug in de ontsluitingsweg ligt. In het plan is (nog) niet een brug voorzien. HHNK verwacht dat dit een vergissing betreft en de waterverbinding behouden blijft.

Reactie 4

De opmerking is op zichzelf juist: op de inrichtingstekening is geen verbinding tussen de verschillende betreffende oppervlaktewateren voorzien. In het plan is echter de aanleg van een dam met duiker voorzien. Hierdoor blijft de waterverbinding behouden.

Dit betreft overigens een technische maatregel. In de regels van het bestemmingsplan is de aanleg van een dam met duiker weliswaar niet uitdrukkelijk opgemerkt maar op grond van het bestemmingsplan is de aanleg van een dam met duiker mogelijk.

Opmerking 5

Uitgangspunt van HHNK is om gescheiden rioolstelsel aan te leggen waarbij, waar nodig, voorzieningen worden aangelegd in de afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater. Uit de informatie blijkt HHNK niet of in en in de directe omgeving van het plangebied een gescheiden rioolstelsel ligt. Omdat er in het plangebied oppervlaktewater aanwezig is, zijn er mogelijkheden om regenwater direct af te voeren. Daarbij moet het gebruik van uitlogbare materialen in het (bouw)plan waar mogelijk uitdrukkelijk worden voorkomen.

Reactie 5

In het plan is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel voorzien (of er voorzieningen in de afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater nodig zijn is op dit moment nog niet duidelijk). Het is de bedoeling om het regenwater waar mogelijk direct naar het oppervlaktewater af te voeren.

Dit en ook het wel of niet gebruiken van uitloogbare materialen in de gebouwen en bouwwerken zijn technische maatregelen waarvoor in het bestemmingsplan geen regels opgenomen kunnen worden.

Opmerking 6

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Reactie 6

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 7

Het oppervlaktewater in het plangebied moet zo worden aangelegd dat onderhoud vanaf het water mogelijk is. Hiervoor is een breedte van ten minste zes meter en een diepte van ten minste één meter van de watergangen noodzakelijk. De lengte en breedte van steigers in het oppervlaktewater mogen achtereenvolgens ten hoogste zes meter en één meter zijn. Wanneer langs de twee oevers in het oppervlaktewater steigers worden aangelegd moet de breedte van de watergang ten minste acht meter (zes meter plus twee keer één meter) zijn.

Vooraf de breedte van de watergang langs het oosten van het plangebied lijkt HHNK onvoldoende. HHNK blijkt dat in deze watergang enige verlanding heeft plaatsgevonden. HHNK stelt voor om de breedte van de watergang weer te herstellen. Hiermee is de breedte van de watergangen voor het aanleggen van steigers langs de twee oevers overigens nog niet voldoende.

Reactie 7

Uit een vergelijking tussen de bestaande en nieuwe situatie blijkt de gemeente dat de watergang langs het oosten van het plangebied waarschijnlijk niet slechter toegankelijk wordt voor onderhoud, waarschijnlijk zelfs beter.

In de nieuwe situatie wordt langs de (kadastrale) eigendomsgrens een beschoeiing aangelegd. Hiermee wordt de bestaande situatie verbeterd in de zin dat het verlande deel van de watergang wordt afgegraven en de watergang weer wordt hersteld. De eigendomssituatie in overweging nemende is het naar de mening van de gemeente niet mogelijk om de watergang breder te maken.

Opmerking 8

Wat betreft het beschermen van de oevers is het beleid van HHNK dat oevers langs openbare gronden en verbindingzones bij voorkeur natuurvriendelijk worden ingericht. Oevers langs niet-openbare gronden in stedelijk gebied worden bij voorkeur voorzien van een zogenoemde "harde oeverbescherming".

Reactie 8

Zoals in reactie 7 al is opgemerkt wordt in de nieuwe situatie langs de eigengrens een beschoeiing aangelegd. Dit is een technische maatregel. Op grond van het bestemmingsplan is de aanleg van oeverbeschermingen mogelijk.

Opmerking 9

Door de aanleg van de watergangen tussen de percelen in het oosten van het plangebied ontstaan zogenoemde “kopsloten”. In dergelijke watergangen is de doorstroming beperkt waardoor waterkwaliteitsproblemen kunnen ontstaan. Wanneer de breedte en diepte van de watergangen ten minste de in opmerking 7 opgenomen breedte en diepte hebben, worden problemen niet verwacht. HHNK geeft het advies om naar het oppervlaktewater af te voeren regenwater, af te voeren naar het begin van deze watergangen om enige doorstroming te waarborgen.

Reactie 9

Waar mogelijk zal het naar het oppervlaktewater af te voeren regenwater afgevoerd worden naar het begin van de betreffende watergangen. Dit is een technische maatregel waarvoor in het bestemmingsplan geen regels opgenomen kunnen worden.

Opmerking 10

HHNK merkt op dat er in de Keur van HHNK voor de bouw van botenhuisen regels zijn opgenomen.

Reactie 10

In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat voor de bouw van een “boothuis” een watervergunning noodzakelijk is. Op grond van deze regel zijn de regels zoals opgenomen in de Keur gewaarborgd.

8.2

I n s p r a a k

Op grond van artikel 3.1.6 Bro moet in een toelichting bij een bestemmingsplan een omschrijving worden opgenomen van de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van de geldende bestemmingsplannen:

- Dorpsstraat Zuid 1975 zoals dat op 13 mei 1976 door de gemeenteraad is vastgesteld en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 april 1977.

- Landelijk Gebied 1971, Partiële Herziening, Uitwerking Bijzonder Woonvormen zoals dat op 11 februari 1986 door de gemeenteraad is vastgesteld en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juni 1986.

De herziening is beperkt tot ondergeschikte wijzigingen van het geldende bestemmingsplan. Op basis hiervan is de keuze gemaakt om geen mogelijkheid te bieden voor inspraak op het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Op grond van de Wro is het bieden van de mogelijkheid voor inspraak op bestemmingsplannen ook niet verplicht. Ook op grond van de inspraakverordening is het bieden van de mogelijkheid tot inspraak bij ondergeschikte wijzigingen van bestemmingsplannen niet verplicht.

Vanzelfsprekend wordt iedereen op grond van artikel 3.8 Wro de mogelijkheid geboden zienswijzen op het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan in te dienen.