

# Bestemmingsplan Speelpark De Swaan

Vastgesteld

Gemeente Langedijk

Grontmij Nederland B.V.  
Alkmaar, 19 november 2013

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Speelpark De Swaan  
**Subtitel** : Vastgesteld  
**Projectnummer** : PN 318824  
**Referentienummer** : GM-0064534  
**Revisie** : 02  
**Datum** : 19 november 2013

**Auteur(s)** : ing. R.W. Dekker  
**E-mail adres** : ronald.dekker@grontmij.nl  
**Gecontroleerd door** : F. Sinoo Bsc.  
**Paraaf gecontroleerd** :  
**Goedgekeurd door** : ing. R. Jongenburger  
**Paraaf goedgekeurd** :  
**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 72 547 57 57  
F +31 72 850 26 57  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TOELICHTING .....                                                                                   | 5  |
| 1 Inleiding.....                                                                                    | 6  |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling .....                                                                | 6  |
| 1.2 Vigerende regeling .....                                                                        | 6  |
| 1.3 Leeswijzer .....                                                                                | 7  |
| 2 Beschrijving van het plangebied .....                                                             | 8  |
| 2.1 Situering en begrenzing .....                                                                   | 8  |
| 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur .....                                                      | 9  |
| 3 Beleidskader .....                                                                                | 10 |
| 3.1 Inleiding.....                                                                                  | 10 |
| 3.2 Rijksbeleid.....                                                                                | 10 |
| 3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ..... | 10 |
| 3.3 Provinciaal beleid .....                                                                        | 11 |
| 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 .....                                                       | 11 |
| 3.3.2 Nota PNH Agenda Recreatie en Toerisme 2008-2011 .....                                         | 12 |
| 3.4 Regionaal beleid .....                                                                          | 12 |
| 3.4.1 Gebiedsperspectief Geestmerambacht .....                                                      | 12 |
| 3.4.2 Ontwikkelingsvisie Uitbreiding Geestmerambacht.....                                           | 13 |
| 3.5 Gemeentelijk beleid .....                                                                       | 13 |
| 3.5.1 Structuurvisie 2012 – 2030 .....                                                              | 13 |
| 3.5.2 Beleidsnota cultuurhistorie.....                                                              | 13 |
| 3.5.3 Welstandsnota Langedijk.....                                                                  | 13 |
| 4 Milieu- en omgevingsaspecten .....                                                                | 15 |
| 4.1 Inleiding.....                                                                                  | 15 |
| 4.2 Water.....                                                                                      | 15 |
| 4.2.1 Veiligheid.....                                                                               | 15 |
| 4.2.2 Waterkwantiteit .....                                                                         | 15 |
| 4.2.3 Beheer en onderhoud .....                                                                     | 16 |
| 4.2.4 Riolerings.....                                                                               | 16 |
| 4.3 Bodem .....                                                                                     | 16 |
| 4.4 Archeologie .....                                                                               | 16 |
| 4.5 Flora en fauna .....                                                                            | 17 |
| 4.6 Bedrijven en milieuzonering.....                                                                | 17 |
| 4.7 Verkeer en parkeren .....                                                                       | 18 |
| 4.8 Geluid .....                                                                                    | 18 |
| 4.9 Luchtkwaliteit.....                                                                             | 18 |
| 4.10 Externe veiligheid.....                                                                        | 19 |
| 5 Planbeschrijving .....                                                                            | 20 |
| 5.1 Ruimtelijke en functionele structuur .....                                                      | 20 |
| 5.2 Inpassing in de omgeving .....                                                                  | 20 |
| 5.3 Materialenstaat .....                                                                           | 21 |

|     |                                             |    |
|-----|---------------------------------------------|----|
| 6   | Juridische aspecten .....                   | 22 |
| 6.1 | Inleiding .....                             | 22 |
| 6.2 | Planvorm .....                              | 22 |
| 6.3 | Planregels .....                            | 22 |
| 6.4 | Handhaafbaarheid .....                      | 23 |
| 7   | Uitvoerbaarheid .....                       | 24 |
| 7.1 | Algemeen .....                              | 24 |
| 7.2 | Financiële uitvoerbaarheid .....            | 24 |
| 8   | Procedure.....                              | 25 |
| 8.1 | Overleg.....                                | 25 |
| 8.2 | Procedure.....                              | 25 |
| 8.3 | Wijzigen van ontwerp naar vaststelling..... | 25 |

# TOELICHTING

# 1 Inleiding

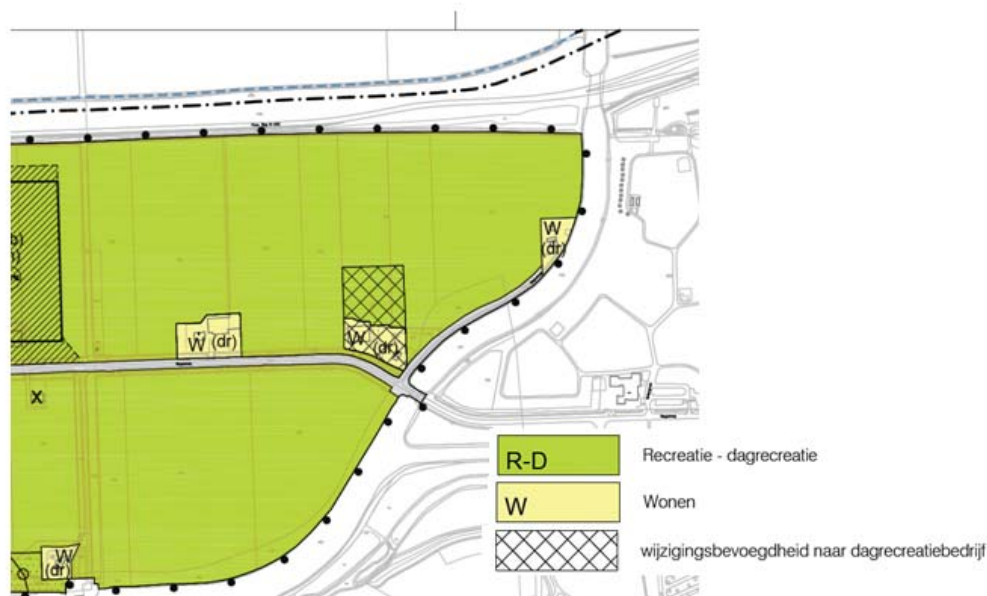
## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voornemen bestaat om het huidige speelpark De Swaan uit te breiden met binnenaccommodatie waarin onder andere een speelhal, aan het park gelieerde kleinschalige horeca en een plattelandswinkel een plek kunnen krijgen. Met deze ontwikkeling ontstaat een volwaardig speelpark en wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van bezoekers. De gebouwen zijn ontworpen in de vorm van een stulp met een daaraan verbonden hal en bijgebouwen. Deze zijn gesitueerd rond een helder gekaderd binnenplein. Met deze opzet en een voor oude boerenbedrijven kenmerkende groene omkadering, wordt het plan op een zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving.

De voorgenoemde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de voorgenoemde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

## 1.2 Vigerende regeling

Het vigerende bestemmingsplan is 'Uitbreiding recreatiegebied Geestmerambacht', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 maart 2009. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming "Wonen" en "Recreatie – dagrecreatie". Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar een dagrecreatiebedrijf.



Figuur 1.1: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Uitbreiding recreatiegebied Geestmerambacht

Het bouwplan past niet geheel binnen de grenzen van het wijzigingsgebied en is daarnaast niet passend binnen de maximale goot- en bouwhoogte die zijn opgenomen in artikel 13 van het bestemmingsplan (Algemene wijzigingsbepalingen). Tevens is één van de voorwaarden dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Dit is bij de voorgenoemde ontwikkeling niet het geval.

Om de hierboven genoemde redenen kan niet worden volstaan met een wijzigingsplan, maar is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

### **1.3 Leeswijzer**

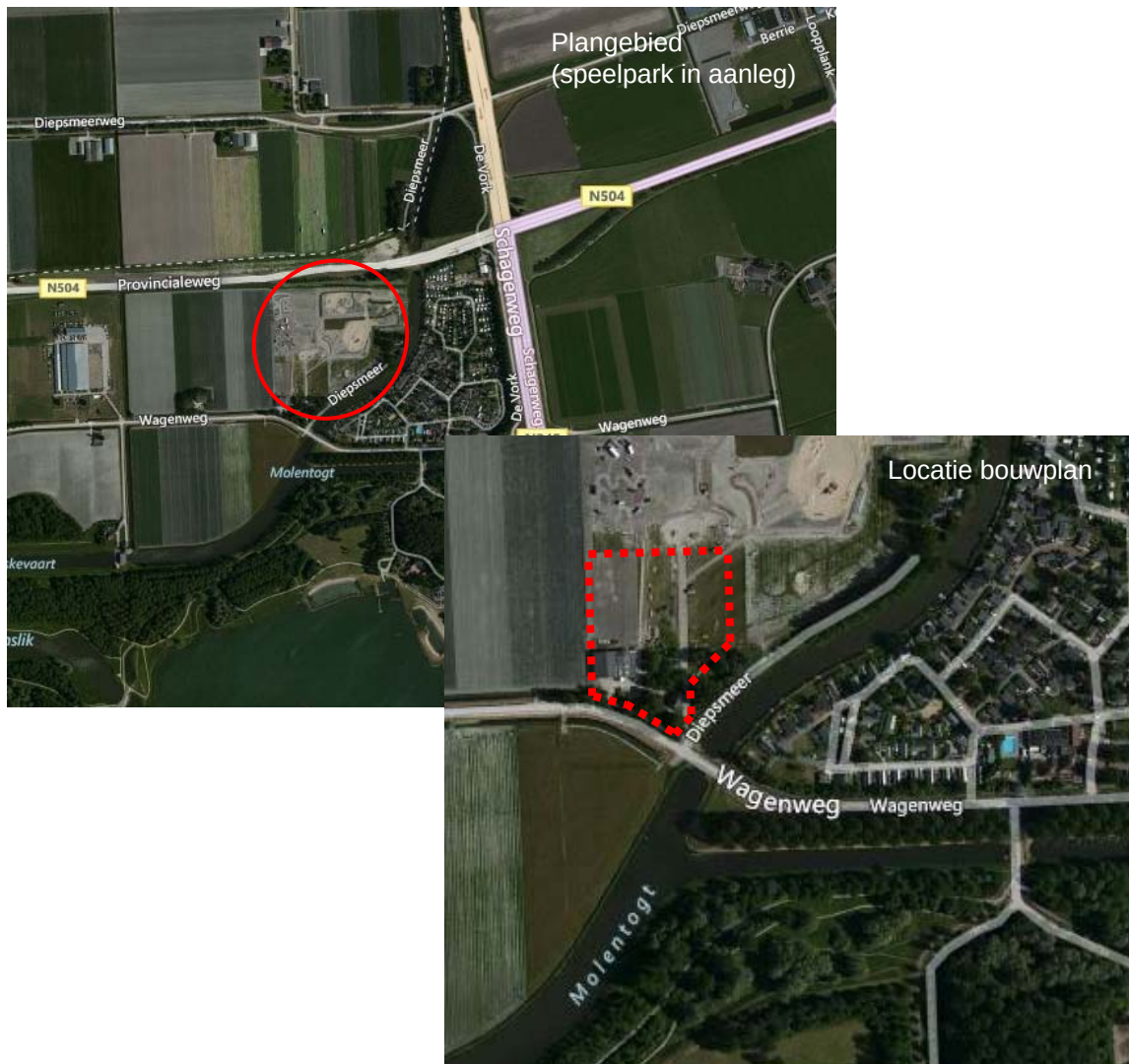
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk drie geeft een planbeschrijving, waarin de ontwikkeling en het gewenste, ruimtelijke beeld zijn beschreven. In het vierde hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het beleidskader op verschillende overheidsniveaus. De effecten van de ontwikkeling op verschillende milieu- en omgevingsaspecten komen aan bod in hoofdstuk vijf. In hoofdstuk zes wordt een toelichting gegeven op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de ingekomen inspraakreacties en zienswijzen verkort weergegeven met een reactie daarop van de kant van de gemeente.

## 2 Beschrijving van het plangebied

### 2.1 Situering en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Wagenweg 2 te Oudkarspel (gemeente Langedijk). De locatie ligt aan de noordzijde van het recreatiegebied Geestmerambacht. Ten oosten ligt het verblijfsrecreatiepark Molengroet, gelegen aan de provinciale weg N245. Ten westen ligt op enige afstand Manege Beukers.

Het bouwplan maakt onderdeel uit van speelpark De Swaan en is gesitueerd ten zuiden van het speelpark.



Figuur 2.1: situering plangebied en bouwplan (de exacte begrenzing is weergegeven op de verbeelding)



## 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel bestaat in de huidige situatie uit een voormalig agrarisch erf met bedrijfswoning en schuren. Op dit erf ligt de ingang naar het speelpark. In figuur 2.2 is de huidige situatie van het speelpark weergegeven. In 2011 zijn op deze gronden diverse speelvoorzieningen gerealiseerd die tezamen speelpark De Swaan vormen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.



Figuur 2.2: Weergave huidige situatie

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Bij besluitvorming door overheden om ruimtelijke initiatieven toe te staan wordt altijd de beleidsmatige context in ogenschouw genomen. Hieronder is een uiteenzetting gegeven van het vigerend beleid voor zover van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het betreft zowel rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Omdat de ontwikkeling in de basis een recreatief karakter heeft, is naast het algemene ruimtelijke ordeningsbeleid ook het toeristisch-recreatief beleid van belang.

### 3.2 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

Met betrekking tot recreatie en toerisme wordt, evenals in de voorgaande Nota Ruimte, gestreefd naar een vitaal en mooi landelijk gebied.

Met het voorgenomen bouwplan voor speelpark De Swaan wordt een invulling gegeven aan de in de Structuurvisie gestelde hoofddoelen a en c. De uitbreiding levert op lokaal en regionaal niveau een bijdrage aan de ruimtelijk-economische structuur en een leefbare omgeving met respect voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

---

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

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040<sup>2</sup> vastgesteld. Hierin geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Het voormalig agrarisch erf heeft op de kaart behorende bij de Structuurvisie onder andere de aanduiding "Gebied voor grootschalige landbouw". De gronden ten noorden van het erf hebben aanvullende de aanduiding "RodS (Recreatie om de Stad) zoekgebied".

Op grond van artikel 14, lid 1 van de provinciale ruimtelijke verordening voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied. Uit de toelichting van artikel 14 is op te maken dat ook de aanleg van voorzieningen als recreatieterreinen beoordeeld worden als stedelijke ontwikkeling.

Bestaand bebouwd gebied of gebieden waar reeds een nieuw bestemmingsplan voor is vastgesteld, worden in de verordening behorend bij de Structuurvisie, aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Van het plangebied maakt volgens het kaartbeeld, enkel de bestaande bebouwing deel uit van het BBG.



Figuur 3.1 Begrenzing Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

Het bouwplan vindt grotendeels plaats buiten bestaand bebouwd gebied. In de PRVS zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Artikel 14 van de PRVS geeft aan dat bij 'overige vormen van verstedelijking' buiten BBG de noodzaak moet zijn aangetoond en is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet binnen BBG kan worden gerealiseerd. De keuze voor dagrecreatie op de onderhavige locatie is gemaakt in de Ontwikkelingsvisie Uitbreiding Recreatiegebied Geesterambacht (zie 3.4.2) waar de provincie Noord-Holland mee heeft ingestemd. De voorgenomen ontwikkeling is bij uitstek passend binnen in een gebied dat voor grootschalige recreatieve voorzieningen is aangewezen. In het kader van dit wijzigingsplan heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de PRVS. Tevens wordt in artikel 14 van de PRVS als voorwaarde gesteld dat moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. In het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, wordt hier nader op ingegaan. In de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) d.d. 17 april 2013 is richting Gedeputeerde Staten een positief advies uitgebracht voor de ontwikkeling.

<sup>2</sup> Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland, 21 juni 2010

### *Ruimte voor toeristische en recreatieve voorzieningen*

Er is behoefte aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers in Noord-Holland. De ruimtevraag voor deze recreatieve en toeristische voorzieningen valt vrijwel altijd buiten Bestaand Bebouwd Gebied.

Solitaire vestiging van leisuurevoorzieningen in het landelijk gebied is, onder de voorwaarden genoemd in de provinciale Detailhandels- en leisuurevisie, wel mogelijk, omdat sommige vormen van leisure niet kunnen worden ingepast in stedelijk gebied, zoals thema- en attractieparken al dan niet in combinatie met recreatiewoningen. De Provincie Noord-Holland hanteert bij alle bovenstaande ontwikkelingen haar uitgangspunten op het gebied onderbouwing van nut en noodzaak, zo veel mogelijk het oplossen van samenhangende opgaven (bijvoorbeeld bereikbaarheid, leefbaarheid en milieu) en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. De Provincie Noord-Holland neemt in haar afweging van nut en noodzaak de behoefte aan geschikte ruimte voor de recreatief-toeristische sector mee.

### **3.3.2**      *Nota PNH Agenda Recreatie en Toerisme 2008-2011*

De provincie heeft, getuige het collegeprogramma, de ambitie om recreatie en toerisme in de provincie te bevorderen. Recreatie en toerisme vormen potentieel een steeds grotere economische drager in het landelijk gebied.

Op basis van relevante trends en ontwikkelingen, de maatschappelijke wensen en de ambities uit het collegeprogramma heeft de sector Beleid doelen gesteld voor Toerisme en Recreatie. Dit aan de hand van twee centrale thema's, te weten *Recreatie dicht bij huis* en *Noord-Holland waterrijk van zee en meer*. Binnen deze centrale thema's zijn acht beleidsopgaven voor de komende collegeperiode benoemd.

Ten aanzien van het thema "*Recreatie dicht bij huis*" heeft de Provincie het volgende doel en bijbehorende beleidsopgaven geformuleerd:

Het doel: 'In 10 minuten lopen of fietsen in het groen' voor de eigen bewoners. Waarbij expliciet aandacht is voor de relatie met sport en bewegen (gezondheid) en voldoende aanbod voor allochtonen en senior inwoners.

De opgaven:

- Het uitvoeren van een programma voor de inrichting van regionaal groen
- Het duurzaam beheren van het regionaal groen
- Het realiseren van regionale recreatieve verbindingen
- Het onderzoeken van de recreatiebehoeften van specifieke doelgroepen

Bij het thema "*Waterrijk van zee en meer*" is het onderstaande doel met bijbehorende opgaven geformuleerd.

Doel: ontwikkeling van Noord-Holland als toeristische trekpleister op gebied van de waterrijke cultuur (Noordzeekust, IJsselmeerkust, grachten Amsterdam, Zuiderzeestadjes, Stelling van Amsterdam) en watersport.

Opgaven:

- De promotie van het toeristisch potentieel van de provincie Noord-Holland
- Het sterker neerzetten van Noord-Holland als watersportprovincie
- Het verbeteren van de kwaliteit van de kust
- Het toegankelijk en beleefbaar maken van het waterrijke cultuurlandschap

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het ruimtelijke en recreatief beleid van de provincie Noord-Holland.

## **3.4            Regionaal beleid**

### **3.4.1**      *Gebiedsperspectief Geestmerambacht*

Het Gebiedsperspectief (2004) Geestmerambacht omvat de hoofdlijnen voor de uitbreiding van het bestaande recreatiegebied (245 ha) met ca. 250 hectare groen en 40 ha voor verbindingen met de omgeving. De ontwikkeling van het nieuwe groen heeft tot doel de huidige en toekomstige bewoners van het HAL-gebied (Heerhugowaard-Alkmaar-Langedijk) voor de recreatieve behoefte dicht bij de stad op te vangen en de druk op de kust te verminderen.

Het gebiedsperspectief is opgesteld in opdracht van de provincie in nauw overleg en overeenstemming met de HAL-regio, de aangrenzende gemeenten Bergen en Harenkarspel, het hoogheemraadschap (HHNK), Staatsbosbeheer (SBB) en het recreatieschap. De bedoeling is dat in 2013 de uitbreidingsplannen grotendeels gerealiseerd zijn. Het resultaat is een groter recreatie- en natuurgebied met meer mogelijkheden en routes voor verschillende vormen van recreatie, ook op het water. In de uitbreiding worden veel waterpartijen aangelegd met rietoevers. Op die manier wordt aangesloten bij het karakter van het bestaande recreatiegebied en het natuurgebied Kleimeer.

Het Gebiedsperspectief is juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan Uitbreiding Geestmerambacht.

#### **3.4.2      *Ontwikkelingsvisie Uitbreiding Geestmerambacht***

In mei 2005 is de Ontwikkelingsvisie Uitbreiding Geestmerambacht vastgesteld door de Bestuurscommissie voor de uitbreiding Geestmerambacht. De gemeente Langedijk is in deze Bestuurscommissie vertegenwoordigd. In de Ontwikkelingsvisie staan de hoofdlijnen van de uitbreiding van het recreatiegebied beschreven. De Ontwikkelingsvisie is een fundament en toetsingskader voor de verdere uitwerking.

De Wagenweg is de noordelijke ontwikkelingsas, ook wel 'noordelijke boulevard'. Aan deze as zijn de meer grootschalige trekkers gekoppeld. Ingezet wordt op een thematische clustering van trekkers voor specifieke doelgroepen.

### **3.5            Gemeentelijk beleid**

#### **3.5.1      *Structuurvisie 2012 – 2030***

Aanleiding voor vernieuwing van de huidige structuurvisie is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking trad. Daarnaast is de huidige structuurvisie verouderd. Tien jaar na de vaststelling van de huidige structuurvisie en het tussentijds vaststellen van meerdere sectorale deelvisies, is er geen sprake meer van een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk. De gemeenteraad van Langedijk heeft in december 2009 besloten om de structuurvisie 2000-2020 te actualiseren. Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de structuurvisie is aangegeven dat in het recreatiegebied Geestmerambacht wordt ingezet op de ontwikkeling van natuur en recreatie.

#### **3.5.2      *Beleidsnota cultuurhistorie***

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. De Beleidsnota Cultuurhistorie bevat een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en van de cultuurhistorische waarden (archeologie, monumenten en historische geografie) van/in Langedijk. De wettelijke kaders voor het gemeentelijke cultuurhistorische beleid zijn ook opgenomen in de beleidsnota. De gemeente is op grond van de Monumentenwet 1988 verplicht om de wettelijke taken uit te voeren op het gebied van vergunningverlening en handhaving voor rijksmonumenten. Een nieuwe wettelijke taak is het archeologiebeleid. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de relatie van de Beleidsnota met dit bestemmingsplan.

#### **3.5.3      *Welstandsnota Langedijk***

De Welstandsnota Langedijk is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2003. Het welstandsbeleid van Langedijk is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Doel van het welstandsbeleid is het streven naar (behoud van de) kwaliteit van de publieke ruimte, op termijn leidend tot een integraal kwaliteitsbeleid voor de dorpen en het buitengebied. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente een stimulerend, duidelijk en goed te handhaven welstands-

toezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsbeleid. Hierbij geldt dat respectvol moet worden omgegaan met de bestaande kwaliteiten en incidentele vernieuwingen goed in te passen. Met het ontwerp dat voor De Swaan is opgesteld worden de welstandscriteria zoveel mogelijk in acht genomen waardoor een zorgvuldige inpassing ontstaat. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe welstandsnota.



## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Diverse milieuaspecten vormen een belangrijke input bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

### 4.2 Water

Onderstaande waterparagraaf is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

#### 4.2.1 Veiligheid

De nieuwe ontwikkeling bevindt zich buiten het invloedsgebied van waterkeringen. Hierdoor is er geen invloed op de veiligheid van bestaande waterkeringen.

#### 4.2.2 Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in de polder Geestmerambacht, in peilgebied 3240-01 met een streefpeil van NAP -3,4 m.

Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd. Door snellere afvoer en hogere peilstijgingen kan de werking van het oppervlaktewatersysteem negatief worden beïnvloed. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. HHNK hanteert een ondergrens voor verhardingstoename van minimaal 800 m<sup>2</sup> waarvoor compensatie in de vorm van waterberging vereist is.

Indien de toename van verhard oppervlak in het plangebied groter is dan de 800 m<sup>2</sup>, moet dit gecompenseerd worden met 13% aan oppervlaktewater (eis HHNK). Dit percentage is afhankelijk van de toegestane peilstijging in het peilgebied (Geestmerambacht). Belangrijke uitgangspunten van de watercompensatie zijn 'dempen is graven' en 'wateropgave in eigen plangebied oplossen' (niet afwentelen).

In de huidige situatie is de verharding (daken en terreinverharding) circa 1.800 m<sup>2</sup>. Door de ontwikkeling van gebouwen en wegen zal de toekomstige verharding circa 3.800 m<sup>2</sup> bedragen. Dit is een toename van 2.000 m<sup>2</sup>. Deze toename moet met 13% gecompenseerd worden, zijnde 260 m<sup>2</sup> oppervlaktewater.

In een eerder stadium is een watervergunning verleend aan de initiatiefnemer door HHNK voor het graven van waterlopen en waterpartijen ten behoeve van het reeds aangelegde speelpark. De toename van de verharding was bij die ontwikkeling 4.097 m<sup>2</sup>. Het gegraven oppervlaktewater was 2.683 m<sup>2</sup>. Bij een compensatie-eis van 13% zou 533 m<sup>2</sup> voldoende zijn ter compensatie van de verhardingstoename. Daardoor is er 2.150 m<sup>2</sup> water in potentie beschikbaar als watercompensatie voor andere ontwikkelingen in het peilgebied. De benodigde compensatie van 2.000 m<sup>2</sup> verharding (260 m<sup>2</sup> water) kan hieraan toegewezen worden. Er blijft na ontwikkeling nog 1.890 m<sup>2</sup> oppervlaktewater over voor andere ontwikkelingen in het betreffende peilgebied.

#### 4.2.3 *Beheer en onderhoud*

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een primaire waterloop. Deze wordt door HHNK varend onderhouden. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien nabij de primaire waterloop, waardoor er geen belemmeringen gecreëerd worden voor het uitvoeren van onderhoud.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een secundaire waterloop. Deze wordt onderhouden door de aangrenzende perceeleigenaren. Het plan biedt voldoende ruimte om de waterloop aan de zuidzijde te onderhouden.

#### 4.2.4 *Riolering*

##### *Hemelwater*

De notitie "Omgaan met regenwater en riolering 2010" van HHNK heeft als uitgangspunt dat in de meeste situaties het afvloeiend hemelwater schoon is en zonder verdere beperkingen in het oppervlaktewater, bodem of hemelwaterstelsel mag worden geloosd. Het gebruik van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, moet bij de bouw worden voorkomen. Gezien de functie dat het plangebied krijgt, wordt verwacht dat het regenwater schoon genoeg is om rechtstreeks op oppervlaktewater afgevoerd te kunnen worden.

##### *Afvalwater*

Verwacht wordt dat er circa 60.000 bezoekers per seizoen (200 dagen) het speelpark de Swaan gaan bezoeken. Dat betekent dat er gemiddeld 300 bezoekers aanwezig zijn per dag. Bij de aanleg van de afvalwatervoorziening voor de binnenaccommodatie zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

In de huidige situatie is het speelpark aangesloten op de persleiding die langs de Wagenweg loopt. De gebouwen die gebouwd worden ten behoeve van de binnenaccommodatie (speelschuur, kindertheater, plattelandswinkel etc.) worden door middel van riolering aangesloten op de bestaande persleiding.

#### 4.3 **Bodem**

Voor het plangebied is de kaart van het bodemloket van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Op de kaart van het Bodemloket is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Op de kaart is zowel informatie uit uitgevoerde bodemonderzoeken opgenomen als informatie uit historische activiteiten die mogelijk extra aandacht vragen. Op grond van de informatie van het bodemloket blijkt dat er in het plangebied geen verdachte locaties voor bodemverontreiniging zijn gelegen.

In het kader van de uitbreiding van het recreatiegebied Geestmerambacht is voor de gronden gelegen in de gemeente Langedijk een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan opgesteld. Uit de bodemkwaliteitskaart kan worden afgeleid dat het beheergebied geschikt is voor alle gebruiksfuncties.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

#### 4.4 **Archeologie**

In het kader van bestemmingsplan Uitbreiding Geestmerambacht is geconcludeerd dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Op de kaart behorende bij de Beleidsnota cultuurhistorie van de gemeente Langedijk (zie paragraaf 3.5.2) is aangegeven dat het plangebied zich bevindt binnen een zone waarbij archeologisch onderzoek vereist is bij plannen met een ingreep in de bodem groter dan is 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm.

Met het bouwplan wordt circa 4.000 m<sup>2</sup> aan gebouwen mogelijk gemaakt. Tevens is een deel van het plangebied al geroerd als gevolg van de bestaande bebouwing.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht.



#### 4.5 Flora en fauna

In de uitgevoerde quick scan natuur<sup>3</sup> wordt, op basis van bestaande informatie en een oriënterend veldbezoek, een inschatting gemaakt van de natuurwaarden van het plangebied en de mogelijke relaties die er liggen met de omgeving. In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

##### *Gebiedsbescherming*

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000-gebieden en/of Beschermde Natuurmonumenten. In dit kader treden geen negatieve effecten op en hoeven geen vervolgpcedures in gang te worden gezet. Het plangebied bevindt zich daarnaast buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. aan de oostzijde van het terrein bevindt zich een ecologische verbindingzone, hier zijn geen werkzaamheden voorzien en het terrein is hiervan afgescheiden door middel van bomen en hekwerk. In dit kader treden geen negatieve effecten op en hoeven geen vervolgpcedures in gang te worden gezet.

##### *Soortenbescherming*

Het plangebied biedt geschikt biotoop voor verschillende soorten van tabel 1 Flora- en faunawet. In het kader van ruimtelijke ingrepen geldt voor alle tabel 1 soorten een algehele vrijstelling van verbodsbepalingen van Flora- en faunawet.

Uit de quick scan blijkt dat broedvogels, vissen en vleermuizen binnen het plangebied kunnen voorkomen, die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 en 3.

- Met betrekking tot de broedvogels moeten de versturende werkzaamheden, zoals het vergraven van terrein, buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode 15 maart tot 15 juli aangehouden;
- Binnen het plangebied kunnen vleermuizen foeragerend worden aangetroffen. In de eindsituatie is het terrein nog steeds geschikt als foerageergebied. in dit kader treden geen negatieve effecten op en hoeven geen vervolgpcedures in gang te worden gezet;
- Het terrein ligt in de huidige situatie bouwrijp en biedt daarmee geschikt biotoop voor de rugstreeppad. De rugstreeppad is zwaar beschermd onder tabel 3 Flora- en faunawet. Indien er ondiepe waterplassen/ partijen ontstaan wordt geschikt voortplantingsbiotoop voor rugstreeppad gecreëerd, dit kan de soort aantrekken. Er wordt aanbevolen om te voorkomen dat ondiepe waterplassen ontstaan en bij kolonisatie het terrein af te schermen. Vooralsnog is het terrein ongeschikt als voortplantingsbiotoop en wordt de soort niet verwacht en zijn deze maatregelen (nog) niet noodzakelijk.

#### 4.6 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies.

In de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met een indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is geen richtafstand voor een speelpark met binnenaccommodatie opgenomen. De richtafstand voor vergelijkbare voorzieningen, zoals een school of een kinderboerderij, is 30 meter in verband met het aspect geluid.

De nabijgelegen woningen liggen op meer dan 100 meter afstand van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

<sup>3</sup> Quick scan natuur De Swaan, Grontmij Nederland BV, 21 maart 2012

#### 4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt op korte afstand van de provinciale weg N245. Hiermee is voorzien in een goede ontsluiting van de locatie. Aan de overzijde van de Wagenweg wordt voorzien in een parkeerterrein welke, conform gemaakte afspraken, de verantwoordelijkheid is van het recreatieschap Geestmerambacht. Het parkeerterrein voorziet totaal in ruim 300 parkeerplaatsen waarmee voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen voor zowel het bouwplan bij De Swaan als overloop tot het recreatiegebied Geestmerambacht.

Speciale aandacht vergt de afwikkeling van het verkeer naar het kruispunt van de Wagenweg met de N245. Op drukke dagen (met name bij grote zomerse evenementen) is de inzet van verkeersbegeleiders nodig voor de begeleiding van het parkeren en voor een veilige afwikkeling van het verkeer op het kruispunt Wagenweg-N245.

#### 4.8 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies of zoneringsplichtige wegen te worden aangetoond dat deze voldoen aan de gestelde normen in de Wet geluidhinder. Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen geluidgevoelige functies of zoneringsplichtige wegen mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen akoestisch onderzoek nodig.

#### 4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3 % grens bereikt is. De realisatie van het plan valt niet binnen één van de categorieën zoals genoemd in de regeling NIBM. Eén van de categorieën betreft een ontwikkeling met maximaal 1.500 woningen. De verkeersaantrekkende werking van bouwplan De Swaan is aanzienlijk lager dan van de ontwikkeling van 1.500 woningen.

Ter extra onderbouwing is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 600 motorvoertuigbewegingen per dag (inschatting worst-case) is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling. De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig is.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                              |                                       |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                        |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                 |                                       | 600  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                        |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                              | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,65 |
|                                                                                              | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,26 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                             |                                       |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                       |      |

In de gemeente Langedijk is sprake van lage achtergrondwaarden, knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit doen zich binnen de gemeente niet voor. Een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied is op grond hiervan in voldoende mate gewaarborgd.

#### 4.10 Externe veiligheid

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

De Risicokaart van de provincie Noord-Holland geeft aan dat het plangebied niet in een risicocontour van een Bevi-inrichting ligt. Het aspect externe veiligheid op grond van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is derhalve geen belemmering. Camping de Molengroet is specifiek op de kaart aangegeven. Deze inrichting vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

De provinciale wegen N242 en N504, waarop vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, liggen op ruime afstand van het plangebied. Omdat in de omgeving van het plangebied ook geen bovenlokale buisleidingen in de nabijheid aanwezig zijn, vormt ook dit geen belemmering.

Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

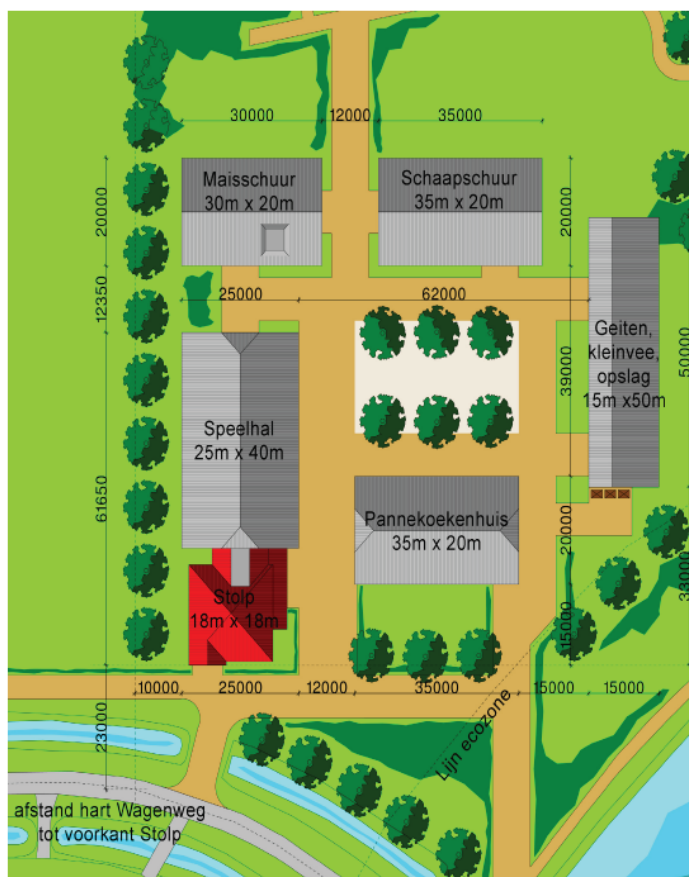
## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Ruimelijke en functionele structuur

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt het bouwplan van speelpark De Swaan planologisch mogelijk gemaakt. In figuur 5.1 is de situering van de nieuwbouw weergegeven. De gebouwen zijn zo georganiseerd dat er een duidelijk hoofdgebouw is in de vorm van de stolp en de daaraan verbonden hal. De overige bijgebouwen zijn gesitueerd rond een helder gekaderd binnenplein. Links is de ingang voor bezoekers, rechts voor goederen.

In de stolp is een plattelandswinkel met ijssalon voorzien. De overige gebouwen krijgen een functie als speelhal, pannenkoekenhuis, kindertheater en opslag.

De gebouwen aan de zuid- en westzijde zijn omkaderd door bomen die karakteristiek zijn voor boerenbedrijven. Aan de voorzijde en ten westen van het terrein wordt een houtsingel aangelegd met een minimale breedte van 8 meter. Parkeren vindt plaats aan de overzijde van de Wagenweg en is de verantwoordelijkheid van het recreatieschap Geestmerambacht.



Figuur 5.1 Nieuwe situatie

### 5.2 Inpassing in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk agrarische bedrijven aanwezig. Deze worden gekenmerkt door efficiënte bouwmethodes, praktische materialen en diversiteit in bouwvo-

lumes. Bij oude agrarische bedrijven zijn veelal verfijnde details aan het hoofdgebouw toegevoegd, wat bijdraagt aan de rijke beleving van het oude agrarische erf. Zoals aangegeven in paragraaf 3.5.3 worden de welstandscriteria zoveel mogelijk in acht genomen waardoor een zorgvuldige inpassing ontstaat. De gebouwen worden niet zeer compact gesitueerd omdat er een zowel functioneel als ruimtelijk wenselijke binnenplaats is voorzien. In figuur 5.2 is een impressie weergegeven van het toekomstig beeld vanaf de Wagenweg.



*Figuur 5.2 Toekomstig beeld vanaf de Wagenweg*

### 5.3 Materialenstaat

Hieronder is per gebouw de materialenstaat weergegeven.

Gebouw 1: De Stulp

Gevel: Metselwerk, kunststof kozijnen, onderhoudsvrij rabat

Dak: Keramische dakpannen

Gebouw 2: De Speelhal

Plint: Metselwerk

Gevel: Onderhoudsvrij rabat

Dak: Stalen dakpanplaten / golfplaten

Gebouw 3: De Maisschuur

Plint: Metselwerk

Gevel: Onderhoudsvrij rabat

Dak: Stalen dakpanplaten / golfplaten

Gebouw 4: De Schaapschuur

Plint: Metselwerk

Gevel: Onderhoudsvrij rabat

Dak: Stalen dakpanplaten / golfplaten

Gebouw 5: De Geiten, kleinvee, opslag

Plint: Metselwerk

Gevel: Onderhoudsvrij rabat

Dak: Stalen dakpanplaten / golfplaten

Gebouw 6: Het Pannenkoekenhuis

Plint: Metselwerk

Gevel: Onderhoudsvrij rabat

Dak: Stalen dakpanplaten / golfplaten

## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan 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 onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

### 6.2 Planvorm

In dit bestemmingsplan is sprake van één bestemming: Cultuur en ontspanning. Er is een bouwvlak opgenomen waaraan in de regels verschillende bouwregels zijn gekoppeld. Bouwen is mogelijk nadat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend. Deze omgevingsvergunning wordt verleend indien het voldoet aan het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 6.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen 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 bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen  
Dit artikel geeft de betekenis aan van 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  
Artikel 2 beschrijft hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot gebruiksregels.



Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Cultuur en ontspanning

Binnen de bestemming Cultuur en ontspanning is een bouwvlak opgenomen waarbinnen 40% bebouwd mag worden. Tevens is door middel van maatvoeringsaanduidingen, het bouwvlak verdeeld in vlakken met een afzonderlijke maximale bouw- en goothoogte en minimale dakhelling. Gebouwen, niet zijnde speelvoorzieningen, zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan.

#### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling 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 5: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor geringe bouwwerken en maatvoeringsafwijkingen.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Het betreft de volgende artikelen:

- Artikel 6: Overgangsrecht
- Artikel 7: Slotregel

### **6.4 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan 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 aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

### 7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Bij onderhavig bestemmingsplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig. De gemeente Langedijk maakt voor het onderhavige plan geen kosten die verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Eventuele planschadekosten worden verzekerd door middel van een nog te sluiten overeenkomst met de initiatiefnemer.

Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.



## 8 Procedure

### 8.1 Overleg

In de fase van voorbereiding dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### 8.2 Procedure

Met ingang van 6 augustus 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Speelpark De Swaan” zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Staatscourant en “Langedijk Informeert”. Daarnaast zijn de relevante stukken beschikbaar gesteld via de internetsite van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon tijdens bovengenoemde periode een reactie op het ontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door 2 personen.

De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de “Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Speelpark De Swaan”. In de nota is tevens aangeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.

### 8.3 Wijzigen van ontwerp naar vaststelling

#### Toelichting

- Paragraaf 3.3.1 is geactualiseerd naar aanleiding van de brief van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;

#### Regels

- In de specifieke gebruiksregels van de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’ (paragraaf 3.3) is opgenomen dat ondergeschikte lichte horeca en ondergeschikte detailhandel enkel is toegestaan in deze gelieerd is aan de bedrijfsvoering.