

Bestemmingsplan Woongebied Oosterdel



gemeente Langedijk

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Woongebied Oosterdel

V A S T G E S T E L D

Inhoud

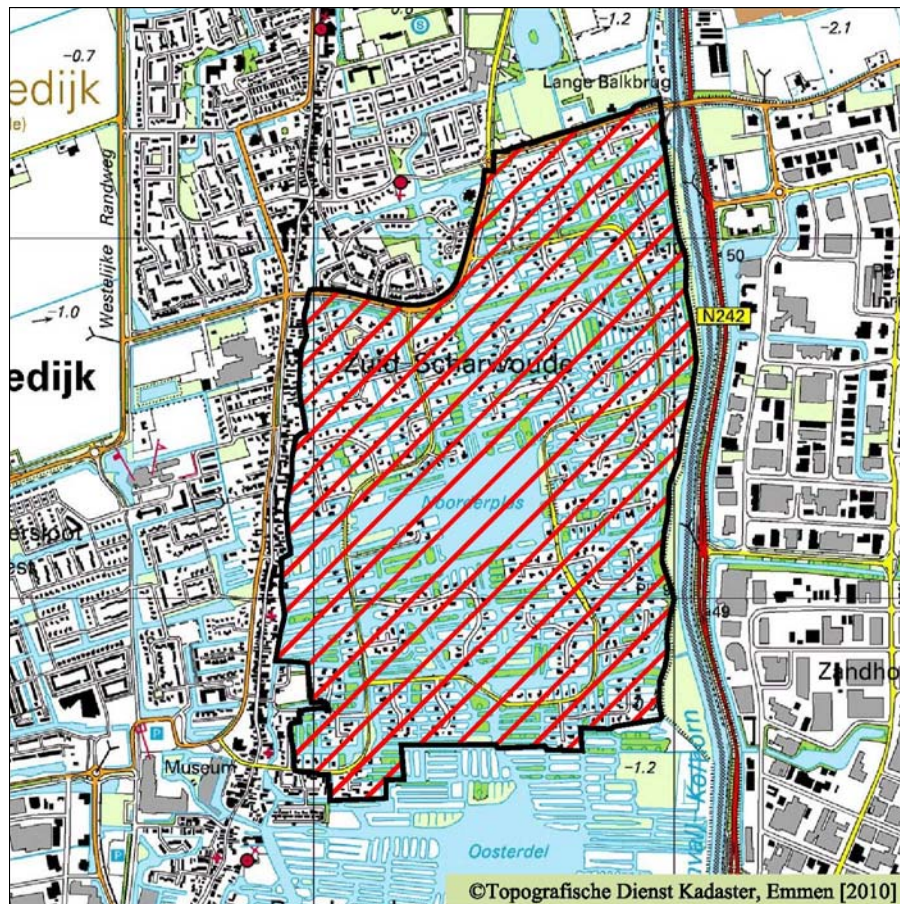
Toelichting
Regels en bijlage
Verbeelding

19 september 2011
Projectnummer 122.00.02.45.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	8
2	Ruimtelijke karakteristiek Woongebied Oosterdel	9
2.1	Historische en geologische ontwikkeling	9
2.2	Opzet van het woongebied	10
2.3	Uitgangspunten groenvoorzieningen en natuur	12
2.4	Recreatie	13
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieuaspecten	21
4.1	Archeologie	21
4.2	Bodem	22
4.3	Ecologie	23
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Geluidhinder	26
4.6	Luchtkwaliteit	27
4.7	Water	27
5	Planbeschrijving	29
5.1	Verbeelding	29
5.2	Planregels	29
6	Economische uitvoerbaarheid	35
7	Overleg en inspraak	37
7.1	Overleg	37
7.2	Inspraak	37

Inleiding



1 . 1

Aanleiding

De gemeente Langedijk stelt zich ten doel in de komende jaren voor alle dorpen in de gemeente nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Er wordt inmiddels gewerkt aan nieuwe bestemmingsplannen voor Noord- en Zuid-Scharwoude. In een eerder stadium is voor het woongebied Oosterdel al een afzonderlijke herziening opgesteld. Dit was wenselijk voor de gemeentelijke praktijk, omdat het planologisch kader nog gevormd werd door het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 1971. De woningbouw in dit gebied was gerealiseerd op basis van diverse planologische besluiten. Het doel van dat bestemmingsplan was dan ook met name het samenvatten, actualiseren en waar nodig repareren van alle besluitvorming tot dan toe (het uitwerkingsplan, 5 herzieningen en diverse beleidsnota's). Van gewijzigde planologische inzichten is op hoofdlijnen geen sprake.

Aan het in 2008 vastgestelde plan is vanwege een publicatiefout door Gedeputeerde Staten integraal goedkeuring onthouden. In verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de digitale verplichtingen die daaruit voortvloeien is besloten om niet te volstaan met het opnieuw doorlopen van de procedure voor dit bestemmingsplan. Besloten is om het betreffende bestemmingsplan om te zetten naar een bestemmingsplan volgens de nieuwe Wro conform de digitale standaarden (2008). Dit is het onderhavige bestemmingsplan.

Door het gebruik van de nieuwe digitale standaarden, is het bestemmingsplan qua opzet gewijzigd. Echter, inhoudelijk komt dit bestemmingsplan vrijwel helemaal overeen met het bestemmingsplan "Woongebied Oosterdel", zij het dat het plangebied op ondergeschikte delen is aangepast en voor een aantal plekken de bestemming in overeenstemming is gebracht met het feitelijk gebruik.

1 . 2

Plangebied

Het gebied waarop het voorliggende plan betrekking heeft, wordt globaal begrensd aan de noordzijde door de Oostelijke randweg en de Langebalkweg, aan de oostzijde door de dijk van het kanaal Alkmaar - Kolhorn, aan de zuidzijde door het natuurgebied Oosterdel en aan de westzijde de Achterburggracht. Het

bestemmingsplangebied is op de kaart voorafgaand aan deze toelichting weer-gegeven.

Het gebied van dit bestemmingsplan maakt thans deel uit van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1971” van de gemeente Langedijk, zoals dat op 7 december 1971 door de gemeenteraad werd vastgesteld en op 27 juni 1972 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.

Het onderhavige woongebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “bijzondere woonvormen”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woondoeleinden en voor recreatieve voorzieningen en mogen slechts worden bebouwd met woningen en de daarbij behorende bijgebouwen, horecabedrijven en de voor verblijfsrecreatie noodzakelijke gebouwen en met de daarbij behorende andere bouwwerken. Het betreft een bestemming die op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) uitgewerkt dient te worden.

In 1976 hebben Burgemeester en Wethouders het Uitwerkingsplan bijzondere woonvormen vastgesteld. Naast woningbouw is ook verblijfsrecreatie opgenomen. Op een tweetal terreinen, respectievelijk gelegen ten zuiden van de Oostelijke Randweg en in het oostelijk gedeelte van het plangebied, zijn recreatiewoningen geprojecteerd. Aan de Noorderplas is een terrein opgenomen met een horecabestemming.

In 1986 is door Burgemeester en Wethouders een partiële herziening vastgesteld van eerdergenoemd Uitwerkingsplan. Deze herziening betreft het gedeelte van het uitwerkingsplan, uitgewerkt ten behoeve van woningbouw. De twee gebieden met een recreatieve bestemming zijn in deze herziening niet meegenomen. Directe aanleiding voor deze herziening was de bij de uitgifte van de bouwpercelen blijvende verschillen tussen van de plankaart en de bestaande situatie.

Nadien zijn nog een aantal partiële herzieningen van het Uitwerkingsplan vastgesteld:

- Tweede partiële herziening (1988):
Betreft het gebied aan de oostzijde van de Noorderplas bestemd voor de bouw van recreatiewoningen. Deze zijn in deze herziening vervangen door vrijstaande woningen overeenkomstig de woningbouw elders in het Oosterdelgebied. De gewijzigde economische situatie was aanleiding voor deze herziening.
- Derde partiële herziening (1988):
Betreft het gebied aan de Roerdomp, dat in het Uitwerkingsplan bestemd was voor de bouw van horecavoorzieningen. In plaats daarvan wordt de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Overigens was in de partiële herziening uit 1986 op deze locatie de functie reeds gewijzigd. Die herziening ging uit van gerijde bouw. Noch in de toelichting van de partiële herziening uit 1986 noch in de toelichting van de

derde partiële herziening is toegelicht waarom aanvankelijk de keus voor gerijde bouw is gemaakt. Met de vaststelling van de derde partiële herziening is dat overigens ook niet meer relevant.

- Vierde partiële herziening (1991):

Met deze herziening wordt het mogelijk gemaakt een sloot te graven tussen percelen aan de Fazant en de Reiger. Dit vanwege het uitgangspunt van het Uitwerkingsplan, zoveel mogelijk bouwpercelen in het Oosterdelgebied een directe relatie met bevaarbaar water te geven.

- Vijfde partiële herziening (1991):

Betreft het gebied ten zuiden van de Oostelijke Randweg bestemd voor de bouw van recreatiewoningen. Deze zijn in deze herziening vervangen door vrijstaande woningen overeenkomstig de woningbouw elders in het Oosterdelgebied. De gewijzigde economische situatie was aanleiding voor deze herziening.

Zoals hiervoor aangegeven heeft het gemeentebestuur in 1986 het planologisch beleid voor het overgrote deel van het Oosterdelgebied ten opzichte van het in 1976 vastgestelde Uitwerkingsplan op onderdelen gewijzigd. Die herziening is vastgesteld om als vernieuwd planologisch toetsingskader te dienen.

In 1994 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan inzake een bouwplan op het adres Meeuw 10 te Broek op Lange dijk. Deze uitspraak heeft consequenties gehad voor de toetsing van bouwplannen in het Oosterdelgebied.

In bedoelde uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vastgesteld dat een herziening van een uitwerkingsplan alleen mogelijk is indien de (uit te werken) bestemming nog niet is verwezenlijkt. Als dat wel het geval is, dan dient de normale procedure tot herziening van het bestemmingsplan gevolgd te worden.

Concreet betekende deze uitspraak dat voor woningen in het Oosterdelgebied, gerealiseerd voor 3 juni 1986 het Uitwerkingsplan uit 1976 van toepassing is (gebleven) en dat voor woningen, gerealiseerd na die datum de Partiële herziening uit 1986 geldt (voor 3 juni 1986 waren er 264 woningen gerealiseerd).

Deze uitspraak was mede reden om tot een actueel bestemmingsplan te komen. Zoals aangegeven is aan het in 2008 vastgestelde plan goedkeuring onthouden, zodat er opnieuw een plan in procedure gebracht moet worden. Momenteel is er geen sprake van een actueel planologisch regime voor het gebied.

In augustus 2002 zijn door Burgemeester en Wethouders richtlijnen vastgesteld waarin staat aangegeven hoe wordt omgegaan met bouwplannen in het (overgrote) deel van het Oosterdelgebied waar deze problematiek speelt. In de praktijk blijkt dat het geven van informatie omtrent het van toepassing zijnde planologische regime extra beslag legt op de ambtelijke capaciteit, voor veel

burgers te ingewikkeld is en leidt tot onevenredig veel bezwaar- en beroeps-procedures. Daarbij komt dat in de loop der jaren op gemeenteniveau op concrete onderwerpen nader beleid is geformuleerd, bijvoorbeeld; zwembaden-beleid, botenhuizenbeleid, beroep-aan-huis. Deze beleidstukken zijn in onderhavig bestemmingsplan geïntegreerd. Het geheel van regels opgenomen in het bestemmingsplan, de uitwerkingsplannen en beleidsnotities maakt het dringend gewenst dat een herziening van het bestemmingsplan wordt gemaakt. Ook wordt met dit bestemmingsplan qua systematiek aansluiting gezocht bij andere recente bestemmingsplannen in de gemeente Langedijk.

Na vaststelling en inwerkingtreding zal dit bestemmingsplan de volgende (onderdelen van) bestemmingsplannen vervangen:

Code	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
102	Landelijk Gebied 1971; het deel "bijzondere woonvormen"	07-12-1971	27-06-1972
102B	Landelijk Gebied 1971, Uitwerking bijzondere woonvormen	09-04-1976	01-06-1976
102B2	Landelijk Gebied 1971, Partiële Herziening Uitwerking bijzondere woonvormen	11-02-1986	03-06-1986
102C	Landelijk Gebied 1971, 2 ^e Partiële Herziening Uitwerking bijzondere woonvormen	15-11-1988	22-02-1989
102C3	Landelijk Gebied 1971, 3 ^e Partiële Herziening Uitwerking bijzondere woonvormen	22-11-1988	28-02-1989
102C4	Landelijk Gebied 1971, 4 ^e Partiële Herziening Uitwerking bijzondere woonvormen	15-10-1991	
102C5	Landelijk Gebied 1971, 5 ^e Partiële Herziening Uitwerking bijzondere woonvormen	29-10-1991	11-08-1992

1 . 3

L e e s w i j z e r

Na de inleiding wordt eerst de huidige situatie in het plangebied beschreven, waarna hoofdstuk 3 het relevante beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau bespreekt. In hoofdstuk 4 komen de milieukundige en planologische randvoorwaarden van het plan aan de orde. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan. De laatste hoofdstukken gaan in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

R u i m t e l i j k e k a r a k t e r i s t i e k W o o n g e b i e d O o s t e r d e l



2 . 1

H i s t o r i s c h e e n g e o l o g i s c h e o n t w i k k e l i n g

Het Geestmerambacht is voornamelijk gevormd door gebeurtenissen gedurende de tweede helft van het Holoceen. Gedurende de eerste helft van dat geologisch tijdperk werden in grote delen van Noord-Holland een aantal moeilijk te onderscheiden zware kleisoorten afgezet. Zij vormen het Beemstercomplex dat tot circa 3200 jaar voor Christus tot stand is gekomen. Omdat de duinenrij langs Noord-Holland geen gesloten geheel vormde, ontstond een wadlandschap. In het krekenstelsel van dit wadlandschap werd bij de kentering van het getij overwegend zandig en kleiig materiaal afgezet. Tijdens de betrekkelijk rustige periode van het subboreaal (circa 3000 – 700 voor Christus) vormden zich daarop veenlagen als restanten van het West-Friese woud, de zogenaamde veengronden. Op enige afstand van de geulen bezonk fijner materiaal waardoor kleilagen werden gevormd. Deze broekgronden liggen lager dan de woudveengronden als gevolg van grotere inklinking dan bij zandige ondergronden.

In de overgangsfase van subboreaal naar subatlanticum (circa 700 voor Christus tot heden) begon de zeespiegel weer te stijgen en drong het water langs getijdengeulen weer dieper in het veenlandschap door. Door erosie van het veenlandschap ontstonden meren en dellen. Door overslibbing bij doorbraken van de zee vormden zich in een periode van circa tien eeuwen jonge zeekleigronden.

Vanaf de 9^e en 10^e eeuw nam de kolonisatie van het gebied door de mens een aanvang en vonden de eerste veenontginningen plaats. Er werden evenwijdig aan elkaar liggende oost-west gerichte sloten gegraven ter ontwatering van het gebied. Als gevolg hiervan begonnen de hooggelegen venen in te klinken waardoor niveauverlaging van het land optrad. Het gebied was hierdoor zeer kwetsbaar. In de 10^e en 11^e eeuw namen de inbraken door de zee weer toe. Ondanks de overstromingen bleef de verkaveling hoofdzakelijk intact. Waar nodig werd ze na de overstromingen hersteld door ophoging. Deze verkaveling vormde de basis voor het latere eilandenpatroon. Door inbraken van de zee ontstonden in de 13^e eeuw vele meren in dit gebied. Deze meren vormden een gevaar voor

het omringende land door oeverafslag. De meren werden overwegend in de 16^e eeuw drooggemalen. In wezen resteert nog slechts het Oosterdel als oude plas.

Reeds vanaf de 14^e en 15^e eeuw kwam de tuinbouw in Langedijk op gang. In eerste instantie werden de kopeinden van de weidekavels gebruikt, welke het dichtst bij de bebouwing lagen. Later werden deze weilanden in kleinere eenheden opgedeeld en gescheiden door hekken en sloten. Ten behoeve van de bemesting werd de ondergrond uit de sloten opgebaggerd, waardoor de sloten nabij de bebouwing werden verbreed en de kavels opgehoogd.

Dit cultuurlandschap is in het Geestmerambacht bewaard gebleven tot aan de ruilverkaveling uit de zeventiger jaren van de vorige eeuw. Na de ruilverkaveling resteert alleen nog dat deel van het oude eilandenrijk ten oosten van Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk, het "Oosterdelgebied".

2 . 2

O p z e t v a n h e t w o o n g e b i e d

In het noordelijk deel van het Oosterdelgebied is woningbouw gerealiseerd in de vorm van "bijzondere woonvormen", uitgaande van het principe van het wonen aan het water, met één woning per (schier)eiland.

Bij de gekozen ontwikkeling van dit gebied is geen relatie gelegd tussen de woningbehoefte van Langedijk en de woningbouw in het Oosterdelgebied; daarom zijn hier alleen vrije sector woningen gerealiseerd.

Voor de ruimtelijke indeling van het gebied is uitgegaan van het plan van wegen en waterlopen en het landschapsplan.

Gekozen is voor het centraliseren van de bebouwing, waardoor elders de mogelijkheid is ontstaan om grotere gebieden vrij van bebouwing te laten. Zo is met name de centraal gelegen zone langs de watergang 'Trofveert' (loopt van de Koogerkerk naar de Noorderplas) gezien als een gebied dat niet bebouwd dient te worden. Aan deze centrale groene ruimte zijn andere bebouwingsvrije gebieden gekoppeld. Daardoor is een zo groot mogelijke confrontatie bereikt van het wonen met het specifieke karakter van het Oosterdel.

Bij de keuze van te bebouwen en niet te bebouwen eilanden heeft de bestaande landschapsopbouw een belangrijke rol gespeeld.

De breedte van de eilanden en het aansluitende water, alsmede de ligging ten opzicht van de ringweg en de Noorderplas, hebben mede de verkaveling bepaald.

In het noordwestelijk plandeel liggen de delgronden hoger dan de woudveengronden. Dit gebied heeft de gunstigste land-waterverhouding en leent zich daardoor voor een wat dichtere bebouwing.

Het uitgangspunt is, dat alleen vrijstaande woningen worden opgericht.

De Noorderplas is ontstaan door het wegbaggeren van een aantal eilanden. De plas is primair gerealiseerd uit ruimtelijke overwegingen. Dit, tegen de achtergrond dat het element water niet alleen in de vorm van bredere en smallere watergangen te kunnen ervaren, maar ook als een grootschalig element. Dit verhoogt de herkenbaarheid en de attractiviteit van het gebied.

Uit cultuur-historisch oogpunt is het van belang om ter plaatse van de “ontmoeting” van de bestaande lintbebouwing aan de Dorpsstraat met het eilanden- en dellengebied een bufferzone in stand te houden. In dit gebied is geen of slechts incidentele bebouwing toegestaan

In het gebied mogen woningen worden geplaatst, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Plaatsing van een woning in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep is mogelijk.

Om het karakter van het gebied zoveel mogelijk in stand te houden is gekozen voor een systeem waarbij bebouwing zoveel mogelijk binnen het bouwvlak dient plaats te vinden. De bebouwingsmogelijkheden binnen het bouwvlak zijn ruim voldoende (75%) en voorziet in de oprichting van een hoofdgebouw met (meerdere) bijgebouwen. Daarnaast is beperkte bebouwing (20 m²) op het erf, buiten het bouwblok, toegestaan. Hierdoor blijft een groot deel van het perceel onbebouwd en wordt de oorspronkelijke eilandenstructuur zoveel mogelijk in stand gehouden.



Figuur 1. Waterrijk Oosterdel

Vanuit de ringweg zijn doorlopende perceelontsluitingen gerealiseerd, waardoor een aantal eilanden als schiereilanden aan de ene zijde bereikbaar zijn voor het gemotoriseerd verkeer en aan de andere zijde bereikbaar blijven voor het verkeer te water.

De hoofdontsluitingsroute door het gebied, gevormd door de Lepelaar en de Reiger, vormt in zekere zin een niet te voorkomen doorsnijding van de oorspronkelijke dellenstructuur. Door de tracering van deze route is met de bestaande eilandenstructuur rekening gehouden.

2 . 3

U i t g a n g s p u n t e n g r o e n v o o r z i e n i n g e n e n n a t u u r

In het groenstructuurplan bij de ontwikkeling van dit gebied, zijn de uitgangspunten voor het woongebied Oosterdel aangegeven. Dit heeft betrekking op het volgende:

Het gebied bestaat van oorsprong uit een veelheid van in cultuur gebrachte, langgerekte eilanden, die van elkaar gescheiden zijn door een grillig patroon van in hoofdzaak noord-zuid en west-oost lopende vaarsloten. Dit maakt het Oosterdelgebied zo uniek. Daarom zijn bijzondere eisen gesteld aan de wijze, waarop het woongebied is ingericht. Het voornaamste uitgangspunt is dat men vanaf het water zo weinig mogelijk de aanwezigheid van de woonfunctie ervaart. De woningen dienen door middel van een vrij forse omplanting samengesteld te zijn tot een aantal eenheden.

Dit wordt bereikt door de woningen annex tuinen binnen deze eenheden zo sterk mogelijk te richten op de ontsluitingswegen, zodat het wonen, voor zover zich dat afspeelt in de woning en haar directe omgeving, duidelijk gelokaliseerd wordt en de invloed van dit wonen op het overige gebied minimaal is. In grote lijnen volgt de hoofdmassa van de beplanting de belangrijke vaarverbindingen. Haar vormgeving accentueert tevens de eilandenstructuur. De beplanting dient hoofdzakelijk te bestaan uit populieren, wilgen en elzen. Enkele eilanden, voornamelijk gelegen nabij de lintbebouwing aan de Dorpsstraat, worden in cultuur gehouden, andere zou men kunnen laten verwilderen.

Aan de oostzijde van het gebied is een dichte beplantingsstrook aanwezig van wisselende breedte. Hiermee is beoogd ter plaatse de invloed van het verkeer en die van het aanwezige industriegebied van Heerhugowaard te minimaliseren.

De solitaire boombeplanting vormt een duidelijke geleiding van de weg en markering van bochten hierin. Anderzijds verdeelt zij een aantal woongebieden in eenheden van kleinere omvang.

De afwisselende situering aan weerszijden van de weg, afgewisseld met tal van onderbrekingen, draagt in hoge mate bij tot een verrijking van het totaal beeld van de beplanting.

Om recht te doen aan deze verschillende typen groenvoorzieningen wordt een drietal verschillende groenbestemmingen (Groen – 1, Groen – 2 en Groen – 3) onderscheiden. In de juridische toelichting wordt dit onderscheid nader toegelicht.

2 . 4

R e c r e a t i e

Vanwege de ligging en het karakter van het woongebied Oosterdel wordt medegebruik van de eilandjes voor recreatief gebruik vanwege de uitwerking naar de omgeving (wonen, natuur en cultuur) in beperkte mate toegestaan.

Ten aanzien van het eiland Damland wordt een beperkt medegebruik ten behoeve van natuureducatie en educatie omtrent de cultuurhistorie van het Oosterdelgebied toegestaan. Dit betreft opname (verdere legalisering) van eerder, bij vrijstelling ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, toegestaan medegebruik.

3 . 1

R i j k s b e l e i d

Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling (2004)

De Nota Ruimte geeft de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Het kabinet heeft ervoor gekozen om het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden voor gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

In het beleid dat wordt voorgestaan, is de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

Op 21 juni 2010 heeft de provincie Noord-Holland een nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. Deze vervangt alle tot dan toe geldende streekplannen in de provincie Noord-Holland. Daarnaast is gelijktijdig de wettelijk voorgeschreven Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld waarin belangrijke onderdelen van het beleid dat voortvloeit uit de structuurvisie de juridische status krijgt van regelgeving die in bestemmingsplannen vertaald moet worden.

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand woongebied dat op bijzondere wijze is ingepast in een cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Van het in de provinciale structuurvisie geformuleerde beleid is dan ook vooral het hoofdstuk dat gaat over provinciale belangen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Daar wordt ook nadrukkelijk een relatie gelegd tussen cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.

Verder is een onderdeel van de provinciale verordening dat er onderscheid wordt gemaakt tussen stedelijk en landelijk gebied. Het woongebied Oosterdel maakt logischerwijs onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied.

De Verordening heeft voor een zeer aanzienlijk deel betrekking op het gebruik van de ruimte in het landelijk gebied. Daar liggen ook vooral de provinciale belangen. Veel meer dan in bestaand stedelijk gebied. Over bestaande woongebieden als zodanig regelt de verordening feitelijk niets. Wel grenst het plangebied aan een direct ten zuiden daarvan aangeduid gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische hoofdstructuur. Het conserverende karakter van het plan maakt dat er geen gevolgen zijn voor het aansluitende EHS-gebied.

Gezien het conserverende karakter van het nu voorliggende bestemmingsplan is het niet noodzakelijk uitgebreid in te gaan op de diverse aspecten van provinciaal beleid.

Als het gaat om het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het plangebied wordt dit nadrukkelijk ook door de gemeente erkend. Er is gekozen voor een bestemmingsplan waarin deze waarden worden benadrukt door met name de verschillende groenstructuren gedetailleerd te bestemmen en daarbij ook het onderscheid tussen privaat en publiek bezit te betrekken.

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

Structuurvisie 2000-2020 (2000)

De gemeenteraad heeft op 21 maart 2000 de Structuurvisie 2000-2020 vastgesteld. In de structuurvisie wordt een ruimtelijk toekomstbeeld geschetst voor de periode tot 2015 (met een vooruitblik naar 2020). Dit beeld vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de plannen op de verschillende beleidsterreinen. Samen moeten de plannen in de komende jaren leiden tot dat gewenste beeld. De structuurvisie is de basis voor op te stellen bestemmingsplannen van de gemeente.

Het beleid is voor wat betreft het wonen in de oudere delen van de dorpen, de periode voor 1970, gericht op het verbeteren van de woonomgeving. Door middel van het behouden of vestigen van voorzieningen, het bieden van een uiteenlopend aanbod van woningen en het beheren van de woonomgeving dient dit plaats te vinden.

WONEN

Wat betreft het werken is het beleid gericht op het beter beheren van de bestaande werkgebieden. Er zijn volgens de gemeente mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in het bestaand stedelijk gebied wanneer deze hier geen milieuhinder veroorzaken.

WERKEN

Het beleid is wat betreft de voorzieningen gericht op het ontwikkelen van een goed voorzieningenaanbod voor de dorpen alsook voor de gehele gemeente:

VOORZIENINGEN

- Detailhandelvoorzieningen, zoals winkels, moeten zoveel mogelijk worden gebundeld in of in de omgeving van bestaande bundelingsgebieden. Met uitzondering van verplaatsing van grote detailhandelvoorzieningen voor zogenoemde volumineuze goederen worden behalve in de bundelingsgebieden geen nieuwe detailhandelvoorzieningen toegestaan.
- Uitbreiding van het aantal horecavoorzieningen is in beginsel niet wenselijk.
- Onderwijsvoorzieningen zullen evenwichtig over de verschillende dorpen moeten worden verspreid. Het zo goed mogelijk benutten van de bestaande voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. Het streven van de gemeente is om voorzieningen voor voortgezet onderwijs te behouden.
- Maatschappelijke voorzieningen voor de buurt of wijk moeten zo worden verspreid dat er sprake is van een bijdrage aan een betere leefbaarheid van de buurt of wijk. Voor enkele maatschappelijke voorzieningen, die een functie hebben voor de hele gemeente, zal een nieuwe vestigingsplaats gevonden moeten worden.

In haar beleid streeft de gemeente ook naar een herkenbare historische structuur van de dorpen.

Wat betreft de voorzieningen voor de toeristisch-recreatieve sector is het beleid gericht op het versterken van het 'lint van Langedijk'. Dit dient plaats te vinden door historische kenmerken te behouden en te versterken en op de daarvoor geschikte plaatsen waar mogelijk winkels, musea en toeristisch-recreatieve voorzieningen uit te breiden. In de bestaande buurten moeten voldoende voorzieningen voor recreatie in het eigen woongebied zijn. In de dorpen moeten goede voorzieningen zijn voor de verenigingen.

Langedijk, ondernemend samenleven (2008)

Op 13 mei 2008 is door de gemeenteraad de visie Langedijk, ondernemend samenleven vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie voor de ontwikkeling van de gemeente Langedijk in de periode tot 2020 uiteengezet.

WONEN In de visie merkt de gemeente op dat haar beleid voor het wonen is gericht op het behouden van Langedijk als een uitstekende woonomgeving. Belangrijk hierin is het karakter van Langedijk als landelijke gemeente met onder andere de daarbij behorende schaal.

Het beleid is gericht op het ontwikkelen van de gemeente en daarbij de belangrijke waarden van de gemeente te behouden. Dit betekent dat het dorps karakter behouden moet blijven. Uitgangspunt bij te bouwen woningen is de bestaande structuur. Gebouwen met een grote bouwhoogte passen niet in deze structuur. Het bouwen van voldoende woningen voor jongeren is noodzakelijk om jongeren in Langedijk te behouden. Ook moeten er in de gemeente voldoende voorzieningen voor jongeren zijn.

WERKEN Het beleid van de gemeente is daarnaast gericht op het bevorderen van de bedrijvigheid. Om de bedrijvigheid een plaats te bieden in het middelpunt van de gemeente kunnen bedrijven van een kleine schaal mogelijk langs de belangrijkste wegen in de gemeente gevestigd worden. Ook door het bieden van ruimte voor bedrijvigheid in de nieuwe delen van de gemeente en door het samenvoegen van woon- en werkruimte wordt lokale bedrijvigheid bevorderd.

RECREATIE EN TOERISME Het vergroten van de mogelijkheden voor recreatie (en toerisme), zoals het aanleggen van fiets- en wandelpaden, aanlegplaatsen voor vaartuigen en dergelijke kan de woonomgeving van Langedijk versterken. Het beleid is er echter uitdrukkelijk niet op gericht om een grote toeristische gemeente te worden.

De cultuurhistorie van de gemeente is een belangrijk onderdeel van het karakter. Het streven is gericht op het behouden van eigen karakter van de verschillende dorpen in de gemeente. Ook door het aanwezige water en de natuur in Langedijk herbergt de gemeente een uitstekende woonomgeving.

Beleid Kangoeroewoningen (2007)

Op grond van de inwerkingtreding van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) op 1 januari 2007 is mantelzorg een verantwoordelijkheid van de gemeente. Door Burgemeester en Wethouders is op 10 juli 2007 dan ook de noti-

tie Beleid Kangoeroewoningen vastgesteld waarin de gemeente haar 'ruimtelijk' beleid voor de mantelzorg uiteen heeft gezet.

Het beleid is gericht op het bieden van mogelijkheden voor de bouw of verbouw van een woning tot zogenoemde kangoeroewoningen voor mantelzorg. Kangoeroewoningen zijn twee wooneenheden binnen één woning die onderling verbonden zijn en als één woning worden verkocht of verhuurd. Deze kangoeroewoningen zijn bestemd voor ouderen of mensen met een belemmering en hun familie. In de notitie zijn verschillende bepalingen voor de bouw van een of verbouw van een woning tot een kangoeroewoning opgenomen.

Nota Antennebeleid Langedijk 2007

In de nota Antennebeleid Langedijk 2007 heeft de gemeente haar beleid voor het plaatsen van antennes uiteengezet. In de nota zijn voor het plaatsen van antennes verschillende bepalingen opgenomen. Hierbij zijn het stedelijk gebied en het landelijk gebied onderscheiden.

Gesteld wordt dat het niet wenselijk is om antennes in stedelijke (woon)gebieden te plaatsen. Van operators wordt verwacht dat zij mogelijkheden zoeken bij sportgebieden, langs de randen van industriegebieden en langs knooppunten van infrastructuur. Wanneer er mogelijkheden zijn om antennes te plaatsen waarvoor de gemeente geen vergunning hoeft te verlenen, zoals op hoogspanningsmasten, lichtmasten of andere hoge bouwwerken en gebouwen, moeten operators gebruik maken van deze mogelijkheden.

STEDELIJK GEBIED

In de nota zijn verschillende plekken aangewezen waar het plaatsen van antennes is toegestaan. In het plangebied zijn geen plekken aangewezen waar het plaatsen van antennes is toegestaan.

M i l i e u a s p e c t e n

4

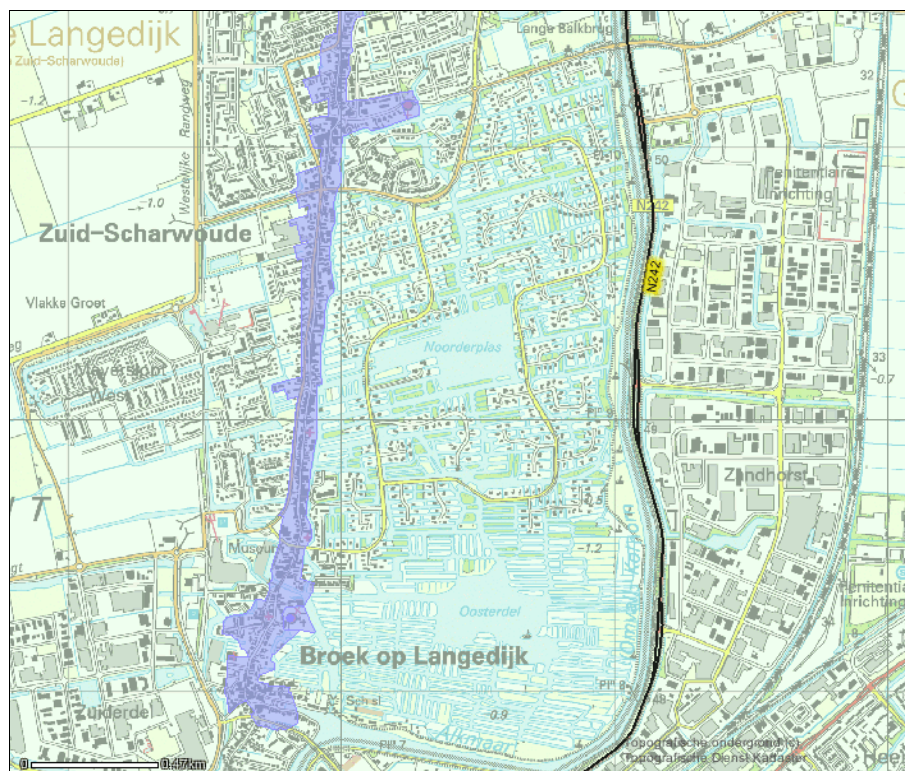
Zoals uit hoofdstuk 1 is gebleken worden in dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In die zin heeft dit plan geen effect op het milieu. De wettelijk relevante milieuaspecten ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan worden in dit hoofdstuk behandeld.

4 . 1

A r c h e o l o g i e

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Om na te gaan of er door de ontwikkeling archeologische waarden geschaad kunnen worden, kan gebruik worden gemaakt van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Kaart is in de navolgende afbeelding weergegeven. Uit de kaart blijkt dat er geen gebieden in het plangebied aanwezig zijn, waar archeologische waarden verwacht worden.



Figuur 3. Fragment Cultuurhistorische waardenkaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

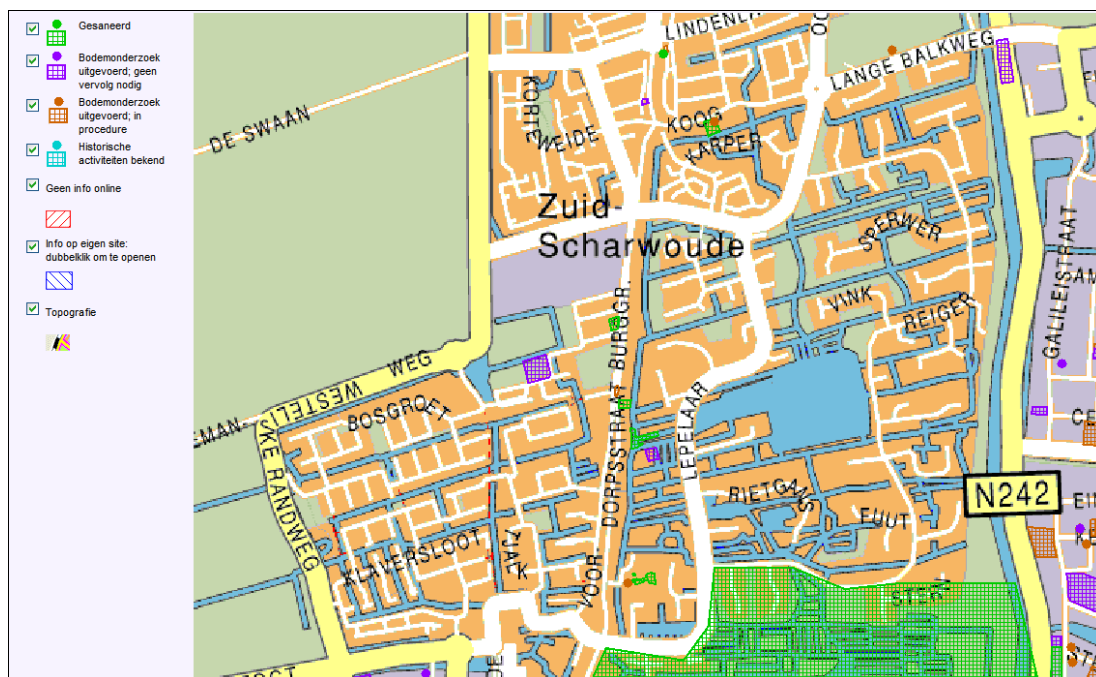
Gegeven het feit dat het plan actualiserend van aard is maakt het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk die een bedreiging vormen voor archeologische waarden. Het plan mag wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Bodem

In het kader van het landelijke project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is een inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Voor het plangebied is de kaart van het bodemloket geraadpleegd. Voor de onderhavige percelen staan hier geen verdachte locaties aangegeven.



Figuur 4. Fragment Bodemloket (Bron: Bodemloket)

Het huidige gebruik wordt niet door bodemverontreinigingen belemmerd. Het bestemmingsplan voorziet niet in functiewijzigingen binnen het gebied. Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Ecologie

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

Ten zuiden van het plangebied ligt de ecologische hoofdstructuur van Oosterdel. In het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend ter actualisering van de bestemming van de betreffende gronden voorzien. In verhouding tot de bestaande situatie worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (nadelige) gevolgen kunnen hebben voor de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 5. Fragment atlas beschermde natuurgebieden
(Bron: Ministerie van LNV)

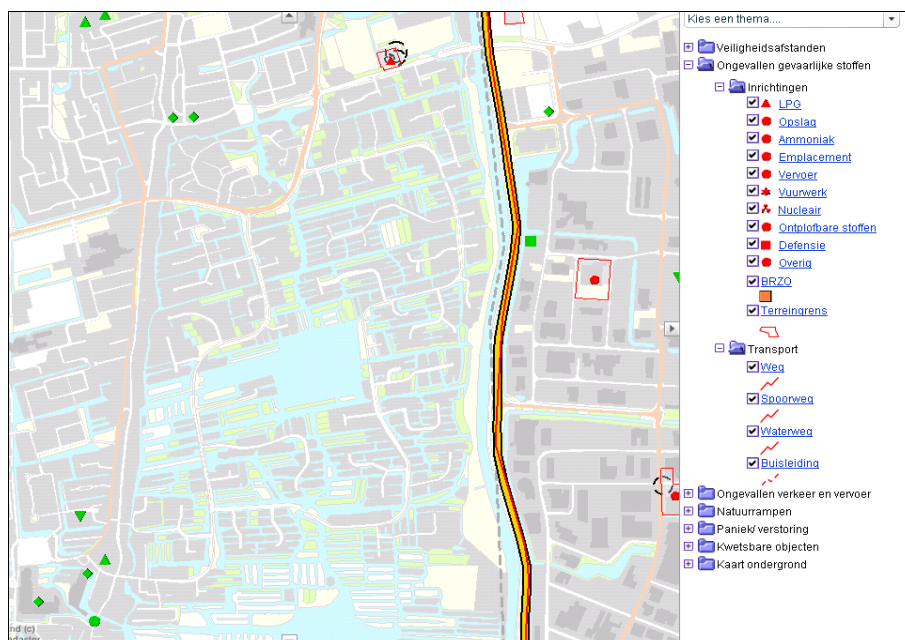
Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfplaatsen in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden. Ook voor de gier- en huiszwaluwen geldt dat in geval van sloop de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden. Dit vergt echter geen regeling in het bestemmingsplan. De juridische basis voor deze onderzoeksplicht is gelegen in de Flora & Faunawet.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die onevenredige nadelige gevolgen kunnen hebben voor ecologische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied, in het bijzonder de ecologische hoofdstructuur. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door ecologische waarden wordt belemmerd.

4.4

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.



Figuur 6. Fragment risicokaart (Bron: Provincie Noord-Holland)

Om na te gaan of er risico's zijn in de nabije omgeving van het plangebied die een belemmering zouden kunnen vormen voor de veiligheid, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Een detail van de risicokaart met daarop het onderhavige plangebied is opgenomen in figuur 6. Nabij het plangebied komt één categorische inrichting voor die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt. Dit betreft het LPG-station aan de Lange Balkweg 30 te Zuid-Scharwoude. Een LPG-station heeft drie onderdelen die een risico voor de omgeving kunnen vormen waarbij elke risicobron een eigen veiligheidsafstand heeft. Het gaat hierbij om de afgifte-installatie waar-

voor een afstand van 15 meter geldt, het reservoir met een risicoafstand van 25 meter en het vulpunt met een risicoafstand van 45 meter. Er liggen geen woningen binnen deze risicocontouren.

Het LPG-station is een verkooppunt met een doorzet van minder dan 1.000 m³ per jaar. Op basis van de ministeriële uitvoeringsregeling heeft een dergelijk station een invloedsgebied met een straal van 150 m. Binnen dit invloedsgebied is in het kader van het groepsrisico de aanwezigheid van circa 89 personen aanvaardbaar. Binnen het invloedsgebied van het LPG-station aan de Langebalkweg 30 komen 10 woningen voor. Op basis van gemiddelde personen-dichtheden en verblijfstijdcorrectie, komt dit neer op circa 20 personen in het invloedsgebied. Het huidige groepsrisico voldoet aan de oriënterende waarde. Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een toename van het aantal personen in het invloedsgebied tot gevolg hebben. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen toename van het groepsrisico tot gevolg. Het groepsrisico tengevolge van het bestemmingsplan wordt verantwoord geacht.

In of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen die relevant zijn voor het plangebied.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

4 . 5

G e l u i d h i n d e r

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 – 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het “Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006” (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Tevens wordt niet voorzien in de realisering van nieuwe woningen en/of andere geluidgevoelige bestemmingen. Dat betekent dat akoestisch onderzoek ach-

terwege kan blijven en dat met het voorliggende plan kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Het plan mag wat betreft geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

4 . 6

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

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft daardoor geen invloed op de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met het gestelde in de Wet Milieubeheer ten aanzien van luchtkwaliteit. Het plan mag wat betreft dit aspect uitvoerbaar worden geacht.

SITUATIE PLANGEBIED

4 . 7

W a t e r

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

De waterhuishouding in het gebied wordt geregeld door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De ontwatering vindt plaats door middel van een volautomatisch gemaal en een windmolen, beiden lozen op de boezem van de Schermer.

Omdat het gebied Oosterdel buiten de ruilverkaveling is gehouden, is het polderpeil in het plangebied niet verlaagd en volgens het peilbesluit op 1.45 – N.A.P. vastgesteld.

De hoogteligging van de gronden varieert van 0.20 – N.A.P. tot 1.30 – N.A.P.

Het plan voorziet niet in een wijziging in de waterhuishoudkundige situatie. Er zijn dan ook geen negatieve effecten op de waterhuishouding tengevolge van het plan te voorzien. Het plan mag wat betreft het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

Planbeschrijving

5

5.1

Verbeelding

Bij het plan hoort een zogenaamde verbeelding. Dit vormt de weergave van het plan op een GBKN-ondergrond. De verbeelding is een term die grotendeels overeenkomt met het begrip plankaart en is geïntroduceerd met de nieuwe Wro. Voor de verbeelding is nauw aansluiting gezocht bij de kaarten die onderdeel uitmaakten van het bestemmingsplan waaraan goedkeuring is onthouden. De belangrijkste wijzigingen zijn het in overeenstemming brengen van het plan met de Standaard Vergelijkbare Plannen (SVBP 2008) en met de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit houdt vooral in dat het begrip omgevingsvergunning geïntroduceerd wordt als vervanger voor ontheffingen en aanlegvergunningen.

Eén belangrijke wijziging in de systematiek betreft het opnemen van een aanduiding binnen de bestemming water die de bouw van botenhuizen regelt. In het eerder vastgestelde plan was hiervoor een regeling opgenomen waarbij de mogelijkheid om botenhuizen te bouwen gekoppeld werd aan eigendomsverhoudingen. Achteraf gezien biedt deze regeling onvoldoende rechtszekerheid.

5.2

Planregels

Evenals voor de verbeelding geldt ook voor de regels dat deze inhoudelijk in hoofdzaak ongemoeid zijn gelaten en uitsluitend zijn aangepast aan de eisen die de SVBP daaraan stelt. Het gaat daarbij onder meer om de wijze waarop verschillende bestemmingen en aanduiding worden benoemd. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf – Nutsvoorziening;
- Groen – 1;
- Groen – 2;
- Groen – 3;
- Tuin;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen.

In dit deel van de toelichting wordt, voor zover noodzakelijk kort op de bestemmingen ingegaan en wordt voor zover van toepassing ook aangegeven in welke vorm de voorschriften zijn geactualiseerd.

BEDRIJF-
NUTSVOORZIENINGEN

In het plangebied komt een aantal nutsvoorzieningen voor die een zodanige omvang kennen dat deze een afzonderlijke bestemming rechtvaardigen. Deze bestemming voorziet daarin.

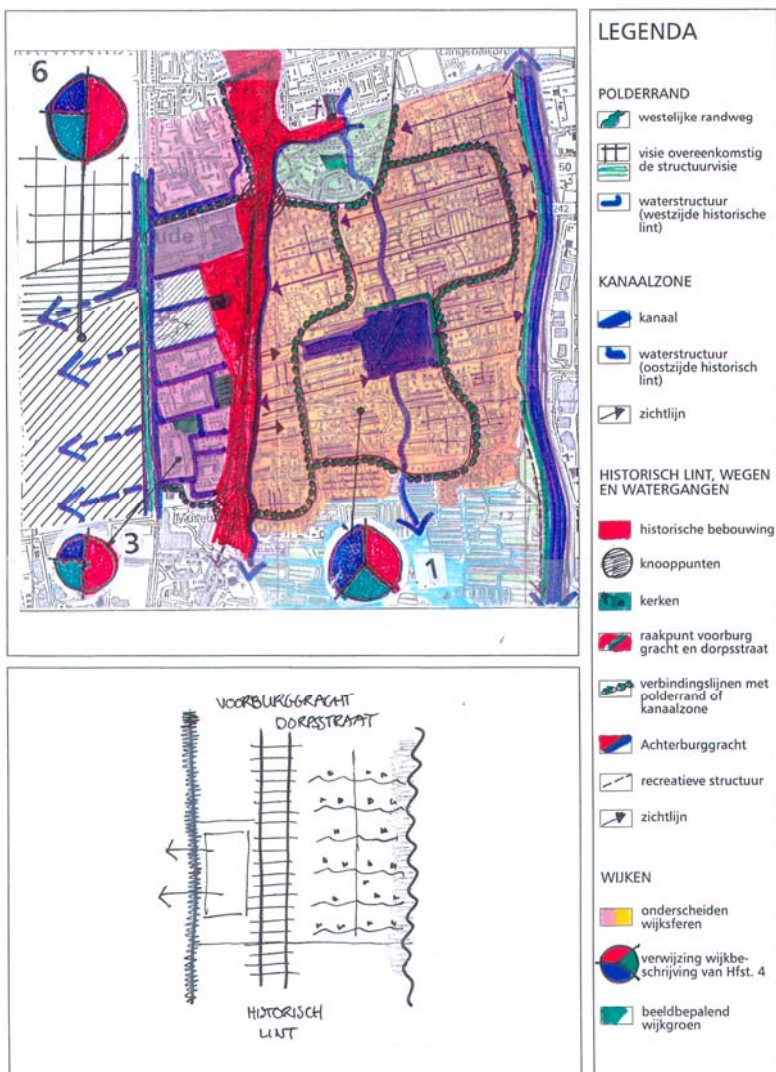
GROEN 1, 2 EN 3

Deze bestemming is conform de geldende inzichten geactualiseerd. Daarbij wordt vastgehouden aan het uitgangspunt dat die gronden die als groene ruimten mede de structuur c.q. het karakter van het plan bepalen, uitdrukkelijk als 'groenvoorziening' worden bestemd en voornamelijk onbebouwd blijven.

In het gebied bevinden zich niet alleen openbare groenvoorzieningen zoals ingeplante eilanden, maar ook ruigte eilanden, verwilderingsgebieden en natuurlijk groen op de koppen van eilanden. Deze aspecten zijn verder vastgelegd en uitgewerkt in het Groenstructuurplan Langedijk (september 2000). De groenstructuur van dit gebied is op de oorspronkelijke kaart betreffende de indeling en het groenplan voor dit gebied te vinden (zie afbeelding 7).

Het geheel eigen karakter van deze verschillende vormen van groen is in het bestemmingsplan vertaald door een drietal verschillende groenbestemmingen in het plan op te nemen. Traditionele, openbare groenvoorzieningen zijn bestemd voor Groen - 1.

Van geheel andere orde zijn de eilanden, eilandjes en landtongen die het cultuurhistorisch waardevolle karakter in het gebied bepalen. Deze worden gekenmerkt door ruige, al dan niet hoogopgaande vegetatie. De zogenaamde "ruigte-eilanden". Ten aanzien daarvan is gemeentelijk beleid geformuleerd dat een onderscheid maakt tussen (delen van voormalige) ruigte-eilanden die bij een woning horen en in privé-eigendom zijn en ruigte-eilanden die in gemeentelijk eigendom zijn. Om dit beleid te vertalen in het voorliggende bestemmingsplan is dit onderscheid ook tot uitdrukking gebracht in afzonderlijke bestemmingen (Groen - 2 en Groen - 3). Het belangrijkste verschil zit in de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die worden geboden. Voor zover ruigte-eilanden aansluiten op tuinen bij woningen en privé-eigendom zijn wordt enige ruimte geboden voor het aanleggen van terrassen en dergelijke verblijfsvoorzieningen. De bestemming Groen - 3 is op de particuliere eilanden van toepassing. Op ruigte-eilanden die eigendom zijn van de gemeente is die ruimte er niet, maar mag wel in zeer beperkte mate bebouwing ten behoeve van het beheer worden gerealiseerd (bestemming Groen - 2). Het belangrijkste kenmerk van de ruigte-eilanden (de ruige beplanting) wordt in de bestemmingsomschrijving expliciet benoemd. Een uitzondering geldt voor die eilanden die weliswaar eigendom zijn van de gemeente, maar die zijn verhuurd als tuin aan inwoners. Deze worden in het nieuwe plan voorzien van een tuinbestemming.



Figuur 7. Groenstructuurplan

De bestemming tuin heeft vooral betrekking op de gedeelten van een bouwperceel gelegen voor de voorgevel van een woning. Ofwel, op het deel van een erf bij een woning waarop geen gebouwen gebouwd mogen worden. In het plan is voor deze bestemming een regeling opgenomen die aansluit bij andere recent in de gemeente vastgestelde bestemmingsplannen.

TUIN

Daarnaast heeft nog één afzonderlijk perceel een tuinbestemming gekregen. In het in 2008 vastgestelde plan waren nog enkele agrarische percelen opgenomen. Voortschrijdend inzicht leidt tot de conclusie dat deze geen van allen als zodanig in gebruik zijn. Voor zover deze gronden in gemeentelijke eigendom zijn is daaraan de bestemming Groen toegekend. Enkele overblijvende particuliere percelen zijn vervolgens voorzien van de bestemming Tuin, omdat deze de lading beter dekt dan een agrarische bestemming. Hierbij geldt bovendien dat op deze locatie een natuureducatie voorziening gevestigd is. Hiervoor

wordt ruimte geboden door middel van een aanduiding binnen de bestemming Tuin die bovendien ten behoeve van deze functie nog beperkt bebouwing toestaat.

WATER

Deze bestemming is conform de geldende inzichten geactualiseerd.

Een belangrijke verandering ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan uit 2009 is dat de locaties waar botenhuizen worden toegestaan expliciet op de verbeelding worden aangegeven. In het vorige plan was alleen een verbale regeling opgenomen gerelateerd aan de eigendom van de waterpartijen. De nu gekozen regeling biedt meer rechtszekerheid op dit punt.

Ondanks de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om botenhuizen te bouwen moet bij het hoogheemraadschap nog wel een watervergunning worden aangevraagd voor het bouwen van boothuizen. Het realiseren van botenhuizen in water dat niet in privé-eigendom is wordt niet toegestaan. Hoewel botenhuizen dus wel worden toegestaan op water dat wel privé-eigendom is, heeft ook dat water een openbaar karakter waar het gaat om het beoordelen van de grens tussen erf en openbaar gebied als bedoeld in artikel 1 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht.

WONEN

De bestemming wonen is ten opzichte van het vorige plan voor de Oosterdel niet alleen aangepast aan de vereisten voor een bestemmingsplan onder de nieuwe Wro. Er is voor gekozen om ook bij dit compleet nieuwe plan aan te sluiten bij de inmiddels geformuleerde standaardregeling voor wonen die in de gemeente Langedijk wordt gehanteerd. Deze komt in hoofdzaak neer op een benadering waarbij zeer gedetailleerd de bouwmogelijkheden worden bepaald. De concrete regeling behoeft geen nadere toelichting. Het gaat onder andere om regels voor maximale oppervlaktes en hoogtematen van toegestane bebouwing. Uitgangspunt is dat de plek van een bouwwerk op het perceel de maatvoering bepaalt en niet de functie.

De bestemming kent verder een regeling die bij afwijking van de bouwregels een uitbreiding van het maximaal aantal toegestane m² toestaat ten behoeve van het realiseren van een zogenaamde buidelwoning. Ofwel een tijdelijke voorziening gericht op het mogelijk maken van het bieden van mantelzorg.

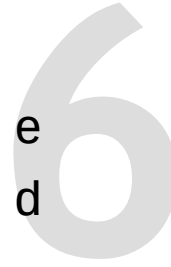
Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of voor werkzaamheden

Bijna het gehele plangebied, op de straat met z'n bebouwing aan de Winterkoning na en de Langebalkweg, is door de provincie Noord-Holland op de Cultuur historische waardenkaart aangemerkt met een hoge waarde ten aanzien van de historische geografie. Om deze reden is in meerdere bestemmingen een vergunningstelsel opgenomen om te voorkomen dat de nog aanwezige eilandestructuur wordt aangetast.

Om het plan meer in overeenstemming te brengen met de SVBP is de in het plan uit 2008 opgenomen afzonderlijke bestemming voor garageboxen / bergingen vertaald in een aanduiding binnen de woonbestemming. Deze regeling is

ontleend aan de partiële herziening uit 1986 en daarin opgenomen omdat destijds bleek dat een aantal garages/bergingen onbedoeld op van de voorschriften afwijkende locaties waren gerealiseerd.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn aan dit plan geen kosten verbonden.

Eveneens legt dit bestemmingsplan geen basis voor bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro. Er is dus geen sprake van bouwplannen waarvoor het verhaal van kosten plaats dient te vinden. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het is dan ook verantwoord om te veronderstellen dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Overleg en inspraak



7.1

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het plan toegezonden aan een aantal instanties. Dit betreft o.a. de buurgemeenten, de provincie Noord Holland, Vrom-inspectie en het Hoogheemraadschap. De verschillende reacties zijn in een afzonderlijk document (Reactienota op het voorontwerp) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Waar nodig is het bestemmingsplan aangepast.

7.2

Inspraak

In het kader van de inspraak is een aantal reacties ingediend. Er zijn in totaal 16 inspraakreacties ingediend, waarvan vele gelijkloidend en betrekking hebbend op de regeling voor de diverse soorten groene eilanden.

Ook voor deze reacties geldt dat deze in de genoemde reactienota worden samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

