

Bijloort 1a, Broek op Langedijk

Bestemmingsplan



Gemeente Langedijk

opsteller R. Dekker, DNS Planvorming BV
projectnummer 18207

versie Vastgesteld
datum 21 april 2020

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het project.....	7
2.1 Historische en huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleid	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Rijksbeleid.....	11
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	11
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	11
3.2.3 Conclusie Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	12
3.3.2 Provinciale woonvisie 2010-2020	13
3.3.3 Conclusie provinciaal beleid	13
3.4 Regionaal beleid	13
3.4.1 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	13
3.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	14
3.5 Gemeentelijk beleid	14
3.5.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030	14
3.5.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030	15
3.5.3 Nota Parkeernormen 2016.....	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	16
4.2 Bodemkwaliteit	16
4.3 Water.....	17
4.4 Natuur	17
4.5 Bedrijven en Milieuzonering.....	18
4.6 Geluid	19
4.7 Luchtkwaliteit.....	19
4.8 Externe veiligheid.....	20
4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
4.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	21
5 Juridische planbeschrijving	22
5.1 Algemeen.....	22
5.2 Verbeelding	22
5.3 Planregels	22
5.4 Handhaafbaarheid	24
6 Financiële uitvoerbaarheid.....	25

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1	Overleg.....	26
7.2	Procedure.....	26

TOELICHTING

1 Inleiding

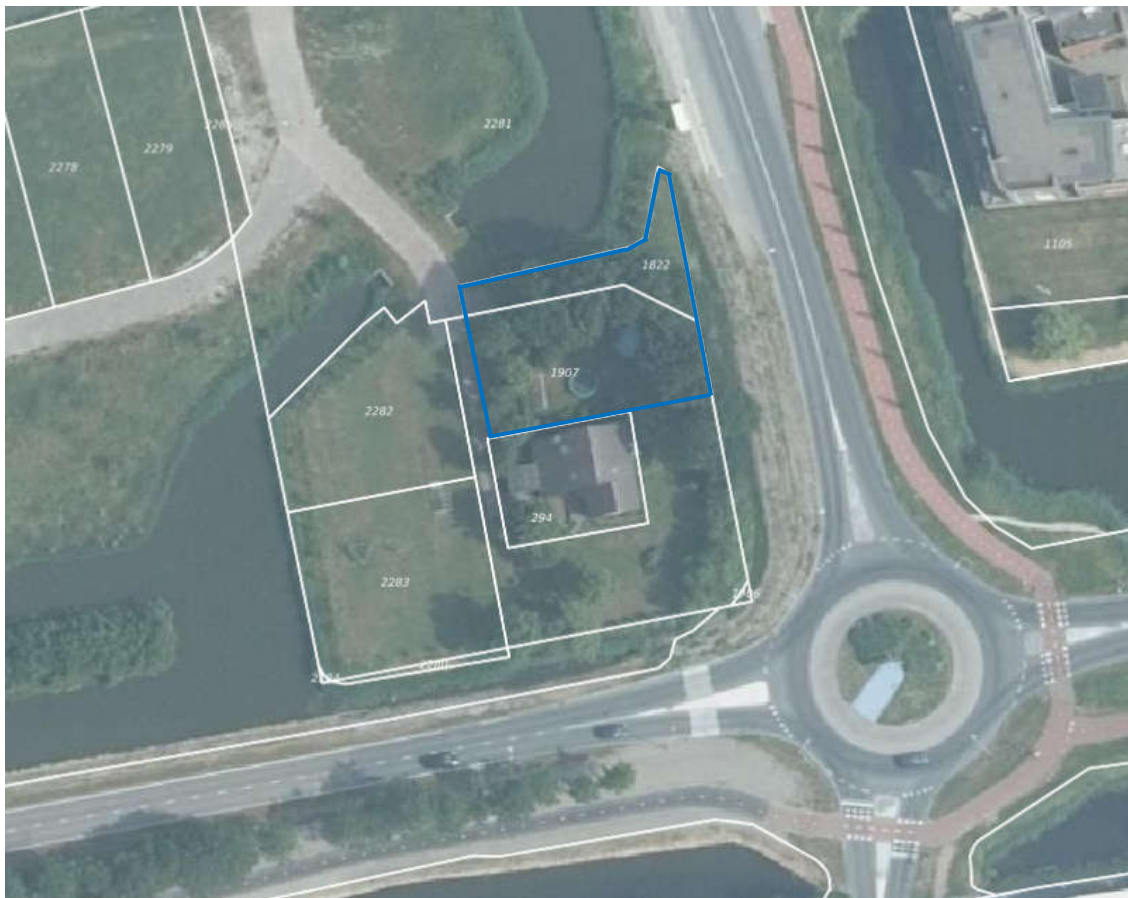
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ten noorden van de woning Bijloort 1 te Broek op Langedijk, een vrijstaande woning te bouwen. In het geldende bestemmingsplan 'Westerdel' van de gemeente Langedijk is het perceel bestemd als 'Wonen'. Omdat het bestemmingsplan op het perceel maximaal 1 woning toestaat en ter plaatse van de te bouwen woning geen bouwvlak is opgenomen, is het voornemen in strijd met het bestemmingsplan. Omdat sprake is van een (zeer) ruim perceel en de realisatie van een extra woning ter plaatse vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewenste ontwikkeling is, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de bouw van een tweede vrijstaande woning op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Nauertogt en Westelijke Randweg in Broek op Langedijk, ten noorden van de woning Bijloort 1. Het perceel grenst aan de woningbouwlocatie Westerdel.



Afbeelding 1: luchtfoto met ligging plangebied (blauw omlijnd) en huidige kadastrale grenzen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Westerdel', zoals het op 12 juli 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk. In dit bestemmingsplan is voor de gronden van het plangebied een bestemming 'Wonen' opgenomen. Voor de meest noordelijke gronden geldt de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. De gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en/ of bedrijven, met de daarbij behorende tuinen, erven en water.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan 'Westerdel' met plangebied blauw omlijnd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

2.1 Historische en huidige situatie

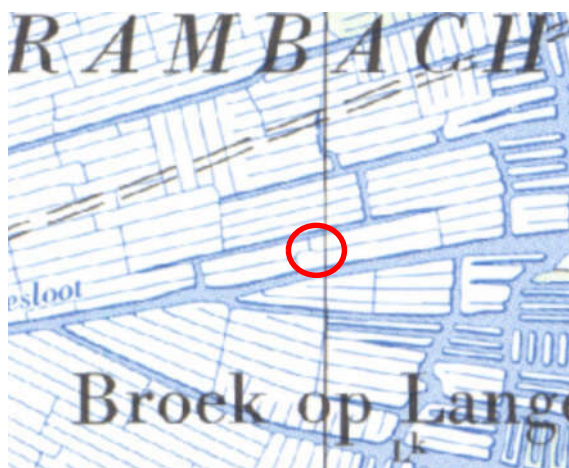
Het gebruik van de gronden in het gebied rond Langedijk is lange tijd gericht geweest op veehouderij. Het gebruiken van de lage moerasgronden als weiland voor het vee was eigenlijk ook de enige mogelijkheid. Door het graven van vaarsloten is het gebied steeds meer veranderd van moeras naar een vruchtbaar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

Na de ruilverkaveling zijn grote langgerekte of blokvormige percelen ontstaan. Deze gronden worden voornamelijk gebruikt voor akkerbouw, weidegronden en volleggrondstuinbouw. Door de realisatie van uitbreidingswijken zijn de organische vormen van de oost- en westranden van de dorpen verdwenen. In de huidige situatie is er sprake van een scherpe grens tussen de bebouwing en het landschap. Deze scheiding werd sinds de jaren '90 gevormd door de Westelijke Randweg maar zal als gevolg van de realisatie van het woningbouwplan Westerdel opschuiven naar het westen.

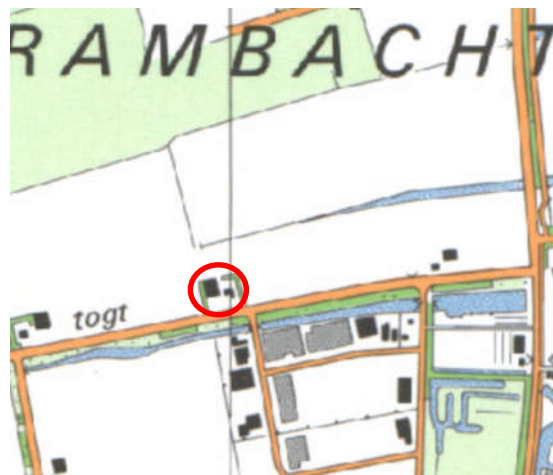
De historische kaarten in afbeelding 2.1 geven de ruimtelijke ontwikkelingen aan die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. Na de ruilverkaveling is in 1977 de woning op het huidige adres Bijloort 1 gebouwd. Het betrof een bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf dat ter plaatse gevestigd was.

Veel grootschalige ontwikkelingen in de directe omgeving hebben pas recent plaatsgevonden; de realisatie van de woonwijk Mayersloot – West, de aanleg van de Westelijke Randweg en de realisatie van de woonwijk Westerdel waarvan een groot deel nog in ontwikkeling is. Ten westen van het plangebied worden als onderdeel van de ontwikkeling Westerdel, momenteel twee woningen gebouwd in de vorm van een boerenerfopzet (woonhuis + kapbergwoning). Zie afbeelding 2.2. Ten noordwesten worden aan de Bijloort 14 vrije kavels ontwikkeld.

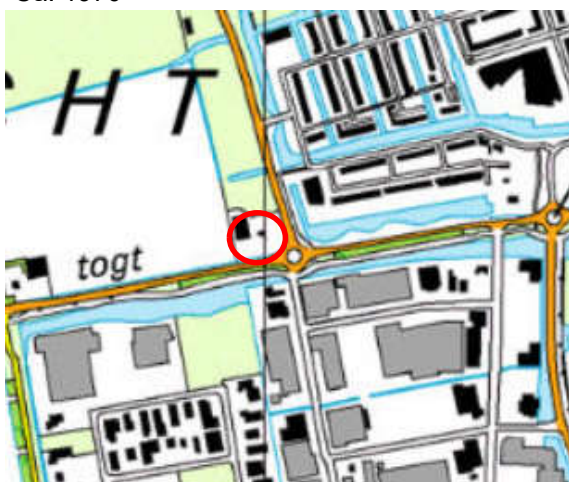
Na beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel heeft de woning aan de Bijloort 1 in 2010 een woonbestemming gekregen. Het koelhuis dat werd gebruikt voor opslag van kool is toen gesloopt.



Ca. 1970



Ca. 1980

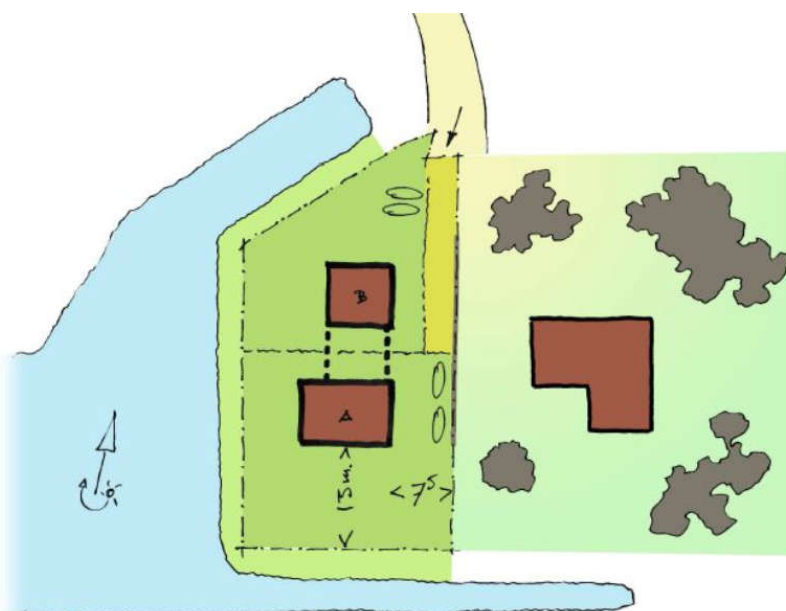


Ca. 2007



Ca. 2017

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



Afbeelding 2.2: Situering woonhuis + kapbergwoning die momenteel worden gerealiseerd aan de westzijde van Bijloort 1

Het huidige perceel Bijloort 1 bestaat uit drie kadastrale percelen (Langedijk F294, F1907 en F1822) en is 2.040 m² groot. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit tuingrond, gemaaid gras, een hoge bomensingel en bossages. Tussen de Westelijke Randweg en het perceel is een grondwal aangebracht.



Afbeelding 2.3: Foto bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om ten noorden van de bestaande woning (Bijloort 1), een vrijstaande woning te realiseren. Gelet op de grootte van het perceel en de woningbouw in de directe omgeving van de locatie is dit een wenselijke ontwikkeling. De locatie betreft een onderscheidende kavel ten opzichte van de wijk Westerdel. De te realiseren woning dient aan te sluiten en een relatie aan te gaan met het naastgelegen bouwplan 'het Boerenerf' (Bijloort 3) en moet ruimtelijk gezien een onderdeel van dit erf vormen, waardoor een samenhangend geheel ontstaat.

De voorgevel van de woning wordt richting de toegangsweg georiënteerd. De ontsluiting vindt conform de huidige situatie plaats via de Bijloort. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hier is ruimte voor het creëren van voldoende parkeerplaatsen. De bomensingel aan de oostzijde, parallel aan de Westelijke Randweg, blijft gehandhaafd.

De woning wordt gerealiseerd met een eenvoudige hoofdvorm, refererend aan een schuurvolume in aansluiting op de oorspronkelijke, agrarische functie van de locatie. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande woning en de boerenerfopzet dat wordt gerealiseerd op het naastgelegen perceel. In afbeelding 2.4 zijn enkele referentiebeelden opgenomen. De maximale bouwen goothoogte bedraagt 8,5 respectievelijk 3,5 meter. Binnen deze hoogten is een 'bijzonder bijgebouw' als onderdeel van het boerenerf te realiseren die qua maat en schaal aansluiting vindt bij de omgeving.



Afbeelding 2.4: Referentiebeelden

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

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

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

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

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van inbreiding op een locatie waar een agrarisch bedrijf gevestigd was en waarvan de gronden nu reeds een woonbestemming hebben.

3.2.3 Conclusie Rijksbeleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening

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

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden.

Betekenis voor het project

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 5a van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In artikel 5c van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De gronden van het plangebied zijn reeds bestemd voor wonen en vormen door de ligging en omliggende bebouwing onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gelet op de grootte belangstelling voor de recent verkochte 14 bouwkvavels aan de Bijloort. De ontwikkeling is in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

In artikel 33 is aangegeven dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Tevens dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voldoen aan eisen van duurzaam bouwen.

De op te richten woning zal niet worden aangesloten op het gasnet maar op het warmtenet van de Huisvuilcentrale Alkmaar (HVC) en afhankelijk van de EPC-berekening worden voorzien van zonnepanelen. Met de voorgenomen ontwikkeling, zal ook de woning aan Bijloort 1 op het warmtenet van de HVC worden aangesloten.

Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij in opdracht van de kopers kwalitatief goede woningen wordt gerealiseerd, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.3.3 *Conclusie provinciaal beleid*

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020*

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

De woningvoorraad in de regio bestaat uit 75% eengezinswoningen en 72% koop. Naarmate de gemeenten landelijker worden nemen deze percentages toe. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen vergeleken met de regio. De woontevredenheid in de regio Alkmaar is hoog. Er zijn ruim 30.000 verhuiscandidate, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinshuurwoning (44%), daarna een meergezinshuurwoning (30%). Tot 2040 zal het aantal huishoudens regionaal blijven toenemen, waarbij het aandeel 75+ zal verdubbelen. Door de vergrijzing zal wonen in combinatie met zorg een belangrijk thema worden.

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

Betekenis voor het project

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

3.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

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

Het Regionaal Actie Programma² is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld. De realisatie van één woning binnen bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de aanwezige behoefte.

Betekenis voor het project

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

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030

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

In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door middel van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Belangrijke opgave is geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

Betekenis voor het project

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

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

3.5.2 *Woonvisie Langedijk 2014 – 2030*

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

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

Betekenis voor het project

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

3.5.3 *Nota Parkeernormen 2016*

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

Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm van 2,2 per woning gehanteerd. In het onderhavige bestemmingsplan is in de regels geborgd dat parkeren op eigen terrein plaats moet vinden. Er is op eigen terrein voldoende ruimte waarmee aan de parkeernorm kan worden voldaan.

Betekenis voor het project

Op eigen terrein kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. In de planregels is bepaald dat parkeren ten behoeve van de woning op eigen terrein moet plaatsvinden.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

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

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden en er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied.

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het onderzoek zijn zowel in de bodem als het grondwater geen verontreinigingen geconstateerd. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning.

³ Verkennend bodemonderzoek Bijloort 1a te Broek op Langedijk, Grondslag BV, 6 mei 2019

4.3 Water

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

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁴. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats. Er is sprake van een toename aan verhard en bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Het toekomstig bebouwd en verhard oppervlak bedraagt echter minder dan 800 m² waardoor watercompensatie als gevolg van een toename in bebouwd en verhard oppervlak niet aan de orde is

Waterkwaliteit en riolering

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

4.4 Natuur

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

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiervoor geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Wat betreft stikstofdepositie is een stikstofberekening uitgevoerd met de Aeriusscalculator⁵. Hieruit volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de woning 0,00 mol/ha/jaar betreft op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

⁴ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 20 november 2018

⁵ Stikstofberekening Bijloort 1a, Broek op Langedijk, DNS Planvorming BV, 19 november 2019

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

De locatie bestaat uit kort gemaaid gras en biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Gelet op de aanwezige bomen is het wenselijk om versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren, om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn mogen deze niet worden verstoord of vernietigd.

Het plangebied is ongeschikt als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht.

Indien bomen worden gekapt dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van (jaarrond) beschermde nesten en vleermuisverblijfplaatsen. In dat geval wordt aanbevolen om een nadere verkenning uit te voeren naar dergelijke nesten en verblijfplaatsen. Dit om overtreding op Wet natuurbescherming uit te kunnen sluiten. Gezien er naar verwachting alternatieve nestlocaties aanwezig zijn en voor vleermuisverblijfplaatsen compensatiemaatregelen kunnen worden getroffen, is een ontheffing naar verwachting verleenbaar en in dit kader is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Rekening moet worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze afstanden gelden voor woningen in een rustig woongebied.

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Nauertogt, is het bedrijventerrein Zuiderdel gesitueerd. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 en 3.2 bedrijven aanwezig en toegestaan. Voor categorie 3.1 bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter tot woningen. Voor categorie 3.2 bedrijven is deze richtafstand 100 meter. Aan deze afstanden kan worden voldaan. Het bedrijventerrein is op circa 90 meter van het plangebied gesitueerd. De gronden waar categorie 3.2 bedrijven zijn toegestaan zijn op meer dan 100 meter van het plangebied aanwezig. Tevens wordt de hinder die bedrijven mogen veroorzaken op grond van het

Activiteitenbesluit beperkt door de aanwezige woning die aan de overzijde van de Nauertogt is gelegen.

In de directe omgeving zijn verder geen bedrijven of inrichtingen aanwezig, waardoor er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen beperkingen zijn.

4.6 Geluid

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

Betekenis voor het project

Het plangebied valt binnen de geluidszone van de Nauertogt en de Westelijke Randweg. Door middel van een akoestisch onderzoek⁶ is de geluidbelasting op de gevels van het bouwplan inzichtelijk gemaakt. De geluidsbelastingsberekeningen zijn, per weg, uitgevoerd volgens de standaard rekenmethode II van het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. De rekenresultaten van de woning zijn vervolgens getoetst aan de voorkeursgrenswaarde en het geluidsbeleid van de gemeente Langedijk.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de oostgevel maximaal 53 dB bedraagt vanwege wegverkeer over de Westelijke Randweg. Dit is 5 dB meer dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Ook bij de noordgevel is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de 1e en 2^e verdieping. De overige verdiepingen, de zuid- en de westgevel zijn geluidsluw. Het treffen van aanvullende geluidsreducerende maatregelen aan het wegdek of in de overdracht is op voorhand uit te sluiten aangezien deze niet kosteneffectief en daarmee niet realistisch zijn. Bij de indeling van de woning is het mogelijk de verblijfsruimten in alle gevallen te situeren aan tenminste één geluidsluwe gevel. De buitenruimte is tevens geluidsluw. Daarmee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Langedijk.

Voor de woning kan een hogere waarde voor wegverkeerslawaai worden vastgesteld van 53 dB ten gevolge van verkeer over de Westelijke Randweg.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

⁶ Berekening geluidsbelasting woning Bijloort 1a te Broek op Langedijk, M+P, 30 januari 2019

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.8 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 Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Het LPG-vulpunt aan de Hornweg is op meer dan 300 meter van het plangebied gesitueerd. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied.

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



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra

of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffect-rapport (Mer).

Betekenis voor het project

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

Projectnaam	Bijloot 1a, Broek op Langedijk
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van 1 woning.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woning worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Grasland
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. 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 geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Tuin
- Wonen - Vrijstaand

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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 mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn primair bestemd voor tuinen bij de woningen. Hier is in eerste instantie alleen bebouwing in de vorm van uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

- Artikel 4: Wonen – Vrijstaand

De als 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Er is ter plaatse één vrijstaande woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 8,5 meter. De woning moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Met de figuur gevellijn is de oriëntatie van de voorgevel richting de straat vastgelegd.

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 5: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 6: Algemene bouwregels

In dit artikel 6 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, regels opgenomen voor dakkapellen en dakopbouwen.

- Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 9: Overige regels

In de overige regels zijn regels opgenomen waarmee is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 10: Overgangsregels

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

- Artikel 11: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Bijloort 1a, Broek op Langedijk', 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.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 in hoofdstuk 7 toegelicht.

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen 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. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. De resultaten van het overleg worden in een later stadium in het bestemmingsplan verwerkt.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 10 september t/m 21 oktober 2019, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.