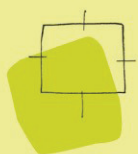
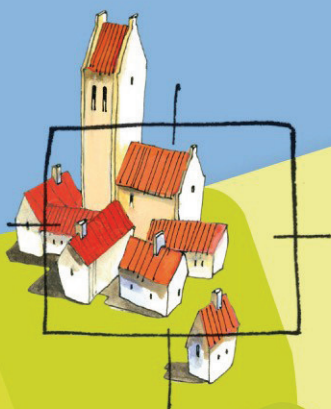


Partiële herziening Uitwerkingsplan
Westerdel 2012



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Partiële herziening Uitwerkingsplan
Westerdel 2012**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

4 december 2012
Projectnummer 122.00.02.48.03



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Aanpassing van het uitwerkingsplan	7
2.1	Wettelijke regeling	7
2.2	Aanpassingen verbeelding	7
2.3	Aanpassingen aan de regels	8
2.4	Milieu- en planologische aspecten	10
3	Juridische toelichting	13
3.1	Juridische vormgeving	13
3.2	Bestemmingsregeling	13
4	Economische uitvoerbaarheid	15
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Inleiding



Op 12 juli 2011 is het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Westerdel van de gemeente Langedijk vastgesteld. Dit plan voorziet in de bouw van maximaal 700 woningen in het gebied ten westen van woongebied Mayersloot-West aan de westkant van Zuid-Scharwoude. Deze woningbouw wordt mogelijk na uitwerking van het plan. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden in het Uitwerkingsplan Westerdel. Dit uitwerkingsplan is op 1 mei 2012 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, is de uitwerking van het bestemmingsplan aangepast op ondergeschikte punten. Ook is de leesbaarheid van de regels over de oevers genoemd in artikel 14, verhoogd. Voorgaande heeft ertoe geleid dat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft de voorliggende partiële herziening van het uitwerkingsplan op te stellen.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de aanpassing van het uitwerkingsplan en de consequenties hiervan. In hoofdstuk 3 komt de juridische vormgeving aan bod. Hoofdstuk 4 en 5 gaan in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

Aanpassing van het uitwerkingsplan



2.1

Wettelijke regeling

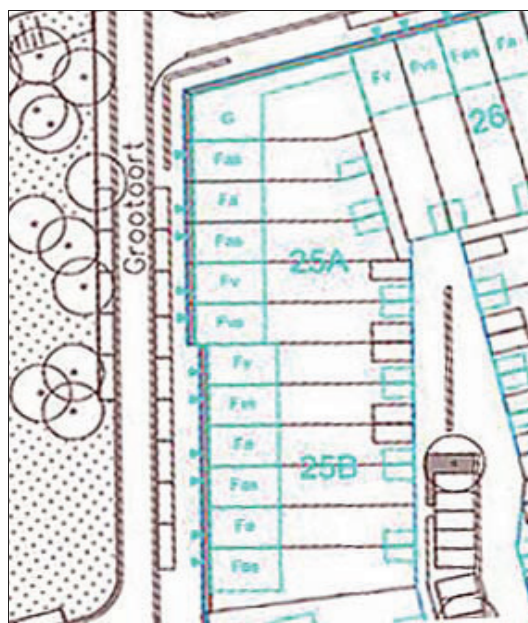
Op grond van artikel 3.6, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat Burgemeester en Wethouders voor een bepaald gebied een uitwerkingsplan moeten opstellen. In het bestemmingsplan Westerdel, vastgesteld in juli 2011, was een dergelijke uitwerkingsverplichting opgenomen. Dit heeft geresulteerd in het Uitwerkingsplan Westerdel, dat in mei 2012 is vastgesteld.

Op grond van artikel 3.6, lid 3 Wro kan, zolang de bestemmingen opgenomen in een uitwerkingsplan nog niet zijn verwezenlijkt, het uitwerkingsplan worden vervangen door een nieuwe uitwerking. De bestemmingen uit het uitwerkingsplan zijn momenteel nog niet verwezenlijkt. Wel is het gebied bouwrijp gemaakt, maar dit bouwrijpmaken was reeds mogelijk op grond van het Bestemmingsplan Westerdel uit 2011. De gemeente heeft besloten het plan uitsluitend te herzien voor wat betreft de aanpassingen. Voor het overige blijft het Uitwerkingsplan Westerdel uit mei 2012 onverkort van kracht.

2.2

Aanpassingen verbeelding

De aanpassingen aan de verbeelding betreffen in hoofdzaak ondergeschikte aanpassingen aan bouwvlakken, die te maken hebben met de situering van woningen en tuinen. Een voorbeeld van een dergelijke aanpassing is opgenomen in de navolgende figuren.



Daarnaast is de situering van het appartementengebouw aan het Langoort aangepast. Het eerder boogde bouwplan wordt niet gerealiseerd en wordt vervangen door een globaler bouwvlak met een bebouwingspercentage waarbinnen ruimte is voor de bouw van appartementen. Om die reden wordt ook de aanduiding “bijgebouwen” van de kaart verwijderd. Het aantal appartementen wijzigt niet.

Op het perceel op de hoek van het Groottoort en het Langoort is de aanduiding “plat dak” aangebracht. Op deze gronden is het mogelijk het hoofdgebouw van een platte afdekking te voorzien, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9,3 meter mag bedragen.

Ten slotte is er nog een hoekperceel aan het Boogoort dat de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' heeft gekregen terwijl het hier een dubbele woning betreft. De bestemming is gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Dubbel'.

2.3

Aanpassingen aan de regels

In de regels heeft een aantal aanpassingen plaatsgevonden.

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

In artikel 1 ('Begrippen') is het begrip "dakvoet" opgenomen. Dit begrip luidt als volgt:

dd. *dakvoet:*
de bovenkant van de dakgoot.

In artikel 7 ('Wonen - Appartementengebouw') is lid 7.2 (Bouwregels), sub a aangepast. Aan lid 7.2, sub a is in verband met het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage een regel toegevoegd. Sub a luidt nu als volgt:

ARTIKEL 7 WONEN -
APPARTEMENTENGEBOUW

- a. *Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:*
- 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;*
 - 2. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;*
 - 3. het aantal woningen mag niet meer dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen;*
 - 4. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 12 m en 15 m bedragen;*
 - 5. hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een kap;*
 - 6. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage.*

In artikel 7 ('Wonen - Appartementengebouw') is lid 7.2 (Bouwregels), sub b gewijzigd, nu de aanduiding "bijgebouwen" van de verbeelding is verdwenen. Sub b luidt nu als volgt:

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt de volgende regel:

- *er mogen geen bijgebouwen worden gebouwd.*

In artikel 7 ('Wonen - Appartementengebouw') is lid 7.4 (Afwijken van bouwregels), sub a gewijzigd, in de zin dat nu 50% van een hoofdgebouw plat mag worden afgedekt.

In artikel 9 ('Wonen - Rij') is lid 9.2, sub a, onder 4 aangepast. Dit heeft te maken met de aanpassing van de verbeelding voor het perceel op de hoek van het Grootoort en het Langoort. De regeling luidt nu als volgt:

ARTIKEL 9 WONEN - RIJ

- 4. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 11 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "plat dak" het hoofdgebouw van een platte afdekking mag worden voorzien waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9,3 m mag bedragen.*

In artikel 12 ('Algemene bouwregels') is de bouwhoogte van dakkapellen op het voordakvlak in artikel 9, sub c, onder 1 verruimd van 1,5 meter naar 1,8 meter. De regeling luidt nu als volgt:

ARTIKEL 12 ALGEMENE
BOUWREGELS

- 1. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,8 m bedragen;*

Daarnaast is artikel 14 ('Algemene aanduidingsregels') aangepast. In deze regeling zijn enkele onduidelijkheden en omissies in de regeling voor het bouwen van bouwwerken en uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verwijderd.

De regeling luidt nu als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding "oever" gelden de volgende regels:

Gebruiksbepaling

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding "oever" voor het realiseren van een talud met een helling steiler dan de verhouding 1:2.

Bouwregel

In afwijking van de bouwregels die gelden voor de bestemming die aan gronden is toegekend, mogen op gronden ter plaatse van de aanduiding "oever" geen bouwwerken worden gebouwd.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ter plaatse van de aanduiding "oever" is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:*
 - 1. het wijzigen en/of dempen van waterlopen;*
 - 2. het wijzigen of plaatsen van oorspronkelijke reeds bij de aanleg gerealiseerde beschoeiingen;*
 - 3. het opwerpen van grond.*
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:*
 - 1. het normale beheer en onderhoud betreffen;*
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.*
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld als bedoeld in het Beeldkwaliteitsplan, vastgesteld op 12-07-2011.*

2.4

Milieu- en planologische aspecten

De aanpassingen aan de verbeelding en regels hebben geen consequenties voor de eerder verrichtte onderzoeken ten aanzien van archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluidhinder, hinder van bedrijven, luchtkwaliteit en

water. De conclusies uit hoofdstuk 3 van de toelichting van het Uitwerkingsplan Westerdel zijn onverkort van toepassing.

Juridische toelichting



3.1

Juridische vormgeving

De voorliggende partiële herziening is een uitwerkingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een uitwerkingsplan moet evenals het bestemmingsplan waarvan het een uitwerking is, worden vormgegeven volgens de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 die geldt als onderdeel van de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het plan digitaal moet worden opgesteld en moet voldoen aan een aantal standaarden.

3.2

Bestemmingsregeling

De bestemmingen zijn identiek aan de bestemmingen in het Uitwerkingsplan Westerdel. In de regels van voorliggende partiële herziening is een regeling opgenomen die voorziet in een aanpassing van de regels conform het bepaalde in paragraaf 2.3 van deze toelichting. Deze aanpassingen zijn in de artikelen 1 tot en met 5 opgenomen. Daarnaast is een regeling opgenomen die de regels van het Uitwerkingsplan, inclusief de aanpassingen, van toepassing verklaart op de verbeelding van voorliggende partiële herziening, zoals deze zijn beschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting. Deze van toepassing verklaring is in artikel 6 opgenomen. Door deze volgorde van artikelen te hanteren, wordt het plan eerst aangepast en vervolgens geheel van toepassing verklaard.

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



Bij de vaststelling van het globale uit te werken Bestemmingsplan Westerdel is door de gemeenteraad tevens vastgesteld dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden, omdat de gemeente het kostenverhaal verzekert via de gronduitgifte. Te verhalen kosten zijn in de grondexploitatie van het project verwerkt. In het kader van de voorliggende partiële herziening van het vastgestelde Uitwerkingsplan hoeft hieraan geen nadere aandacht besteed te worden.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het ontwerp van voorliggende partiële herziening heeft vanaf 16 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel heeft er een aantal ambtelijke wijzigingen aan het plan plaatsgevonden. Deze zijn in de navolgende opsomming benoemd.

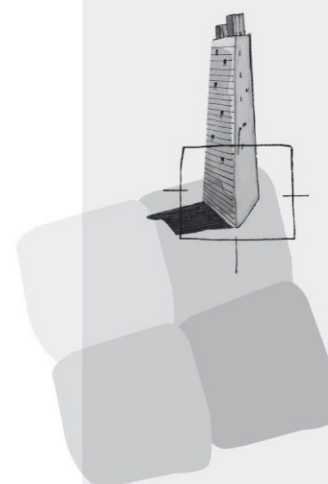
1. Achter de rijenwoningen van blok 35 heeft een kleine aanpassing plaatsgevonden. Aan de achterzijde is de bestemming 'Wonen - Rij' uitgebreid met circa 7 m²;
2. Aan kavel 50 is aan de rechterzijde een strook met de bestemming 'Wonen - Dubbel' van 3 m toegevoegd voor de bouw van een garage;
3. De hoekwoning van blok 25 heeft deels een hoogte van 9,3 m gekregen ten behoeve van een platte afdekking van het hoofdgebouw;
4. Artikel 7, lid 7.4, sub a is gewijzigd in:
het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 5 voor het gedeeltelijk plat afdekken van een hoofdgebouw tot een maximum van 50% (was 30%) van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
5. Het begrip "dakvoet" is opgenomen in de begrippenlijst; *onder dakvoet wordt verstaan de bovenkant van de dakgoot;*
6. In artikel 12 van het Uitwerkingsplan heeft een aanpassing plaatsgevonden van de regeling van dakkapellen aan het voordakvlak van een hoofdgebouw. De hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,8 m (was 1,5 m) bedragen.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Langedijk

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
122.00.02.48.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort