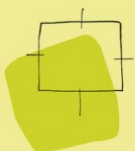


Uitwerkingsplan Westerdel 2017



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Uitwerkingsplan Westerdel 2017

V A S T G E S T E L D

Inhoud

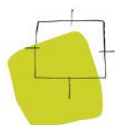
- Toelichting
- Regels + bijlage
- Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Beeldkwaliteitsplan
- Natuurwaardenonderzoek
- Akoestisch onderzoek (3x)
- Archeologisch onderzoek
- Documentatie watertoets (2x)
- Bodemonderzoek

31 oktober 2017

Projectnummer 122.00.07.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



(bron: gemeentenatlas, 2016)

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	10
1.3	Planologisch-juridische kaders	11
1.4	Karakter van dit uitwerkingsplan	11
1.5	Leeswijzer	12
2	Planbeschrijving	13
2.1	Huidig stedenbouwkundig kader	13
2.2	Voornemen en nieuw plan	14
3	Verantwoording van het plan	17
3.1	Beleidsverantwoording	17
3.1.1	Overzicht van beleid	17
3.1.2	Zorgvuldig ruimtegebruik	18
3.1.3	Conclusie	19
3.2	Onderzoek omgevingsaspecten	19
3.2.1	Ecologie	20
3.2.2	Geluidhinder	20
3.2.3	Erfgoed	21
3.2.4	Waterparagraaf	22
3.2.5	Bodem	23
3.2.6	Externe veiligheid	23
3.2.7	Bedrijvenhinder	24
3.2.8	Luchtkwaliteit	25
3.2.9	Overige aspecten	25
4	Juridische vormgeving	27
4.1	Toelichting op het juridische systeem	27
4.1.1	Algemeen	27
4.1.2	Structuur van de regels	27
4.2	Rechtszekerheid en globaal uitwerkingsplan	29
4.3	Toelichting op de systematiek van het uitwerkingsplan	29
4.3.1	Algemeen	29
4.3.2	Toelichting per bestemming	30
4.4	Planprocedure	32
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Inleiding



1.1

Aanleiding

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het ontwikkelgebied Westerdel. Hierop is het bestemmingsplan Westerdel uit 2011 met gedetailleerd uitwerkingsplan en bijbehorende partiële herziening uit 2012 van toepassing.

De mogelijkheden van meer vraaggestuurd en op ontwikkeling gerichte ruimtelijke kaders van deze geldende juridisch-planologische plannen zijn onderzocht om het gebied verder in te kunnen vullen. Het geldende uitwerkingsplan en de partiële herziening bieden gelet op het gehanteerde detailniveau onvoldoende ruimte om flexibel op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in te kunnen spelen. Geconcludeerd is dat aanpassing van het stedenbouwkundig en van het ruimtelijk kader noodzakelijk is om de nodige flexibiliteit in de geldende kaders voor het gebied aan te brengen.

Voor de nog niet ingerichte gebieden binnen Westerdel is dat mogelijk door een nieuw uitwerkingsplan op te stellen zodat het ruimtelijk kader een consumentgerichte, vraaggestuurde en gefaseerde houding faciliteert.

Het stedenbouwkundig kader is inmiddels aangepast met een gewijzigd beeldkwaliteitsplan¹, dat op 13 december 2016 door de raad is vastgesteld. De vervolgstap betreft het opstellen van een gewijzigd uitwerkingsplan. Hierin voorziet het voorliggende document. Met een globaler uitwerkingsplan kan ten aanzien van de concrete gebiedsinrichting meer flexibiliteit worden geboden. Dit biedt meer mogelijkheden om tot verdere planontwikkeling te komen.

Flexibele ruimtelijke kaders faciliteren een consumentgerichte vraaggestuurde en gefaseerde houding. Er is sprake van een omwenteling in het denken. In plaats van het “nee, tenzij”-principe wordt gedacht via het “ja, mits”-principe van de uitnodigingsplanologie. Hierbij is veel meer sprake van procesregie dan van een regelstellend kader. Een belangrijk aspect hierin is het bieden van voldoende flexibele ruimtelijke kaders. Uitgangspunt is dat een idee van een ontwikkelende partij ook daadwerkelijk leidt tot uitvoering als voldaan is aan de gestelde ruimtelijke kaders.

¹ “Beeldkwaliteitsplan Westerdel, Langedijk”, BGSV, Bureau voor Stedebouw, Rotterdam, 25-11-2015.

1.2

Plangebied

Ten aanzien van het definiëren van het plangebied geldt dat een herziening middels een nieuw uitwerkingsplan van het geldende uitwerkingsplan met bijbehorende partiële herziening alleen mogelijk is voor gronden die nog niet zijn uitgewerkt (lees: ingericht). Voor de gronden die nog niet zijn uitgewerkt (lees: ingericht) en deel uitmaken van het globale bestemmingsplan Westerdel is het voorliggende uitwerkingsplan opgesteld.

Voor het reeds in ontwikkeling gebrachte deelgebied 'de Centrale Buurt' is eerder een uitwerkingsplan opgesteld. Dit deelgebied is ook voor grote delen al ingericht en daarom buiten het plangebied gelaten. Voor de deelgebieden 'de Eilanden' en 'de Straatjes' ligt dat anders. De nog niet ingerichte c.q. uitgewerkte delen hiervan worden met voorliggend uitwerkingsplan van een nieuw globaler kader voor de concrete invulling voorzien. Dit leidt tot de planbegrenzing van dit uitwerkingsplan zoals die blijkt uit de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting, alsook uit de verbeelding van dit plan. Op de in onderstaande figuur opgenomen luchtfoto is de planbegrenzing eveneens aangegeven. Daarbij kan een min of meer concrete indruk van het plangebied worden verkregen. Op de luchtfoto is zichtbaar dat het gebied voor een groot deel al bouwrijp is gemaakt en dat de nodige bouwontwikkelingen in gang zijn.



Figuur 1. Luchtfoto (plangebied in rood)

1.3

Planologisch-juridische kaders

In het plangebied gelden de volgende planologisch-juridische kaders:

1. **Bestemmingsplan Westerdel (moederplan)**
De basis voor de gebiedsontwikkeling Westerdel is gelegd met het vaststellen van het *“Bestemmingsplan Westerdel”* door de gemeenteraad op 12 juli 2011. In dit bestemmingsplan is de uitnodiging tot het maken van concrete ontwikkelingen neergelegd, door middel van uitwerkingsregels. Eén van de voornaamste voorwaarden is dat binnen de kaders van het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde stedenbouwkundig plan moet worden ontwikkeld. Bij de nadere uitwerking op detailniveau kan van het stedenbouwkundig plan worden afgeweken, indien omstandigheden dat vragen. De concrete gebiedsontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het opstellen van een uitwerkingsplan.
2. **Uitwerkingsplan Westerdel 2012**
Het eerste *“Uitwerkingsplan Westerdel 2012”* is vastgesteld op 1 mei 2012. Het betreft een gedetailleerde invulling van de woongebieden ‘de Centrale Buurt’ en ‘de Straatjes’. De grondslag van de concrete invulling is het *“Stedenbouwkundig Plan Westerdel”* en ruimtelijk relevante regels uit het beeldkwaliteitsplan van 2012.
3. **Partiële herziening uitwerkingsplan Westerdel 2012**
Om de economische uitvoerbaarheid van het eerste uitwerkingsplan te waarborgen is op 4 december 2012 de *“Partiële herziening Uitwerkingsplan Westerdel 2012”* vastgesteld. Dit uitwerkingsplan zag toe op ondergeschikte aanpassingen op diverse knelpunten die grotendeels werden veroorzaakt door een geringe flexibiliteit in de planopzet van het beeldkwaliteitsplan en het eerste uitwerkingsplan. De partiële herziening is geen zelfstandig uitwerkingsplan maar onderdeel van het eerste uitwerkingsplan.

Het bestemmingsplan blijft als zijnde het moederplan kaderstellend. De grondslag hiervan wordt met het voorliggend nieuwe uitwerkingsplan niet verlaten.

1.4

Karakter van dit uitwerkingsplan

De eerste stap in de flexibilisering van de ruimtelijke kaders zijn op het beeldkwaliteitsplan gericht. Inmiddels is op 13 december 2016 een aangepast beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad waarin wordt gewerkt vanuit doelstellingen. Door middel van regievoering in de vorm van procesmanage-

ment wordt de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied bewaakt en gewaarborgd.

Het meest faciliterende ruimtelijke kader voor het gebied Westerdel vormt een globaal uitwerkingsplan waarbij de hoofdopzet van de stedenbouwkundige gedachte (inrichting openbare ruimte en woonvelden) is vastgelegd. De regels van voorliggend uitwerkingsplan zijn hierop gericht en zo opgesteld dat er voldoende ruimte voor flexibiliteit en dus ontwikkeling is.

1.5

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 kort op het plan ingegaan. Een verantwoording van het beleid en het onderzoek naar de omgevingsaspecten is daaropvolgend in hoofdstuk 3 uiteengezet. Hoofdstuk 4 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van dit uitwerkingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Als laatste is in hoofdstuk 5 op de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid ingegaan.

BIJLAGEN

Bij dit uitwerkingsplan zijn verder verschillende separate bijlagen opgenomen. Hiervan is ter afsluiting van deze toelichting een overzicht gegeven.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidig stedenbouwkundig kader

De hoofdopzet voor invulling van de nieuwbouwwijk Westerdel is opgenomen in het “*Stedenbouwkundig Plan Westerdel*” van 13 december 2010. Bij de stedenbouwkundige opzet is uitgegaan van een goede verankering in de bestaande omgeving en is aansluiting gezocht bij de dorpse sfeer van Langedijk: het ‘Langedijkse DNA’.

Kenmerken van de stedenbouwkundige opzet zijn:

- eilanden aan de westzijde, die refereren aan de eilandstructuur;
- een waterrijk gebied tussen Mayersloot-West en Westerdel, met een dwarsverbinding waardoor het mogelijk wordt om met recreatieboten tot aan de Oosterdel te varen;
- een centrale waterpartij in het hart van het gebied, de Del, dat het hart wordt van een groenblauwe netwerk in de buurt en dat een prettige verblijfsplek in het woongebied wordt;
- de hoogste bebouwingsdichtheid is in het hart van het gebied, naar de randen toe neemt de dichtheid af;
- veel woningen grenzen aan water en hebben een privésteiger of een ligplaats aan een collectieve steiger;
- twee ontsluitingen aan de oostzijde op de Westelijke Randweg;
- een interne ontsluiting in de vorm van een nieuwe “Dorpslaan”, die de belangrijkste openbare ruimtes met elkaar verbindt en in de toekomst kan worden doorgetrokken naar eventuele nieuwe uitbreidingsgebieden ten noorden van Westerdel; langs deze “Dorpslaan” is niet alleen ruimte voor wonen, maar ook voor wonen en werken;
- lange zichtlijnen, waardoor op verschillende plekken een visuele verbinding ontstaat naar het omliggend landschap.

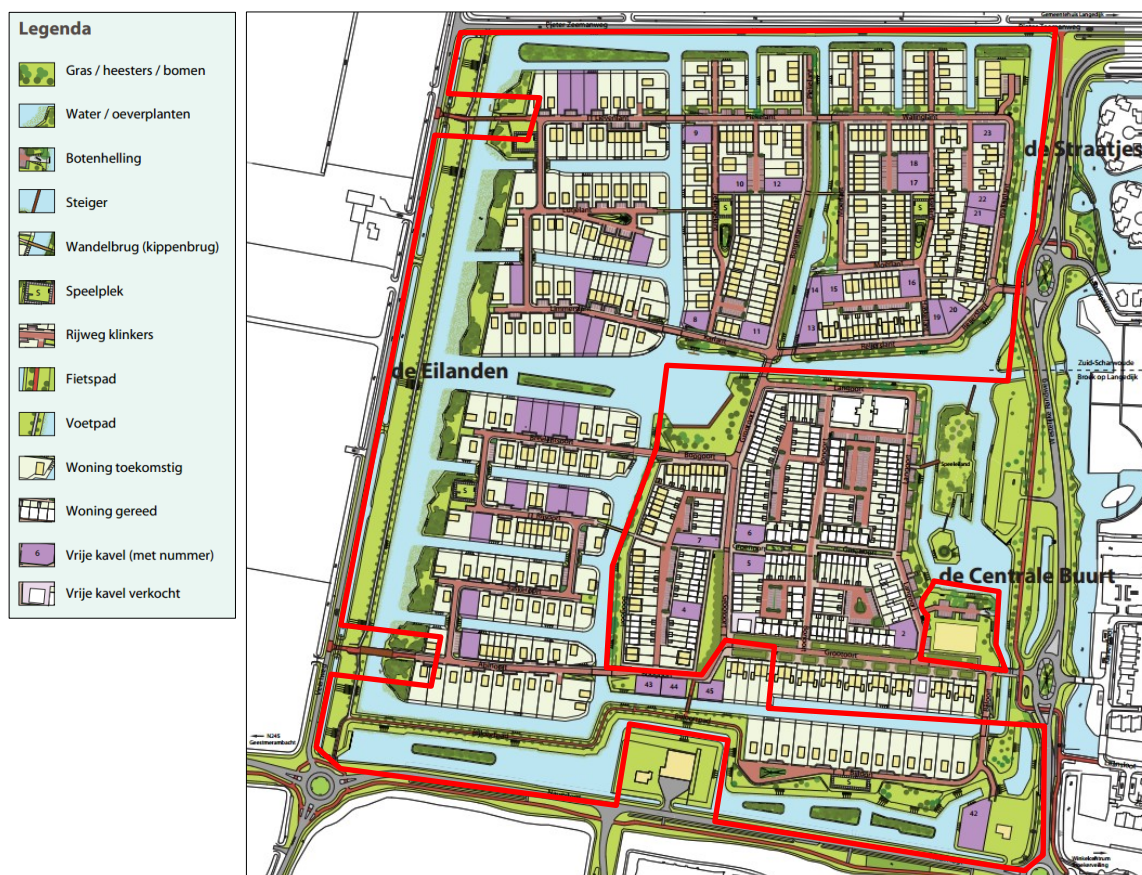
De kaders van het stedenbouwkundig plan voor Westerdel zijn vastgelegd in het Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel voor ‘de Centrale Buurt’ en ‘de Straatjes’. Dit beeldkwaliteitsplan is op 13 maart 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is zeer gedetailleerd ingegaan op het dorpsbouwen. De vormgeving van het beeldkwaliteitsplan heeft dan ook een strak regime en is dwingend opgesteld. Dit brengt met zich mee dat er sprake is van geringe mate van speelruimte ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied, terwijl juist meer flexibele speelruimte gewenst is.

2.2

Voornemen en nieuw plan

Voor het nog niet ingerichte deel van Westerdel zijn vraaggestuurde, flexibele, op ontwikkeling gerichte ruimtelijke kaders opgesteld. Hiervoor vindt zowel aanpassing plaats aan het stedenbouwkundig kader als van het ruimtelijke kader. Uitgangspunt is dat deze geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige hoofdopzet van de ingezette gebiedsontwikkeling Westerdel als opgesomd in voorgaande.

Aanpassing van het stedenbouwkundig kader heeft plaatsgevonden door aanpassing van het geldende beeldkwaliteitsplan. Het aangepaste en inmiddels vastgestelde beeldkwaliteitsplan is van invloed op de ruimtelijke kaders, zodat een planologische doorvertaling van het aangepaste beeldkwaliteitsplan moet plaatsvinden. Hierom is voorliggend nieuw uitwerkingsplan opgesteld.



Figuur 2. Stedenbouwkundige plantekening (plangebied in rood)

De inzet voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling als getoond in figuur 2 is als volgt. Rondom de groen omzoomde waterpartij (de Del) aan de oostelijke zijde in het middendeel liggen drie buurten met elk een eigen karakteristiek:

- **De Eilanden**, bestaande uit zeven eilanden aan de westkant van het plangebied met een openbaar, groen veldje als afronding aan de weste-

lijke uiteinden. Een smalle ontsluitingsweg verbindt de eilanden met elkaar. Diepe voortuinen en zicht vanuit de straten op het open landschap leveren een ontspannen, groen beeld op. Alle kavels grenzen met de achtertuinen aan het water.

- **De Centrale Buurt**, betreft de dichtst bebouwde buurt die doorsneden wordt door de Dorpslaan en verder een aantal autoluwe straatjes en parkeerhoven aan de achterkant van de woningen kent.
- **De Straatjes** (alook de vijf noordelijke schiereilanden aan de Pieter Zeemanweg), bestaande uit twee deelgebieden (oost en west) rondom een plantsoenvoorziening. Door elk deelgebied loopt een smal, autoluwe straatje in noord-zuidrichting. De deelgebieden worden met elkaar verbonden door een singel.

In het uitwerkingsplan is ervoor gekozen om de openbare stedenbouwkundige hoofdstructuur vast te leggen door middel van specifieke bestemmingen. Het gaat dan met name om de groenbestemming en de waterbestemming. Op deze wijze worden de open zichtlijnen, de verbindingen met het achterliggende gebied, behouden en planologisch vastgesteld.

Een nadere toelichting waaruit de verdere concrete invulling van Westerdel duidelijk blijkt, is opgenomen in het als separate bijlage 1 bijgevoegde beeldkwaliteitsplan.

Verantwoording van het plan

3

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen wetten, regels en beleid van het Rijk, de provincie, eventueel regionaal gevoerd beleid op intergemeentelijk niveau en de gemeente.

3.1

Beleidsverantwoording

Voor dit project zijn diverse beleidstukken van belang. Hieronder volgt een opsomming van de momenteel voor het plangebied in ieder geval relevante en van toepassing zijnde beleidstukken.

3.1.1

Overzicht van beleid

Rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011).

Provinciaal beleid

- Structuurvisie Noord-Holland 2040 (uit 2010);
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2011);
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (uit 2016);
- Provinciale Woonvisie 2010-2020 (uit 2010).

Regionaal beleid

- Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 (uit 2013).

Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Langedijk 2012-2030 (uit 2012);
- Visie en missie gemeente Langedijk (uit 2008);
- Woonvisie Langedijk 2014-2030 (uit 2014) met bijlagen;
- Beleidsvisie externe veiligheid Langedijk 2010-2012 (uit 2010);
- Milieubeleidsplan 2009-2012 (uit 2009);
- Verkeer- en Vervoerplan Langedijk 2008-2018 (uit 2009);
- Groenstructuurplan Langedijk (uit 2000);
- Welstandsnota Langedijk (uit 2013) met bijbehorende kaart;
- Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Langedijk 2011 (uit 2011);
- Gemeente Langedijk CO2-neutraal (uit 2013).
- Nota Parkeernormen (2016).

3.1.2

Zorgvuldig ruimtegebruik

Nationaal belang 13 van de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming middels een onderbouwing aan de hand van de zogeheten “*Ladder voor duurzame verstedelijking*”. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoor- en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

Allereerst dient te worden vastgesteld of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als dat het geval is, vindt toetsing aan de ladder volgens de volgende drie stappen/treden plaats:

- Stap 1:** Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijven-terreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- Stap 2:** Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- Stap 3:** Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Op dit uitwerkingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing omdat het plan voorziet in de ontwikkeling van woningnieuwbouw en daarmee in een ‘stedelijke ontwikkeling’. De locatie betreft een braakliggend gebied in de in ontwikkeling zijnde wijk Westerdel. Het geldende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woonfunctie ter plaatse. Omdat voorliggend uitwerkingsplan onbenutte bestaande plancapaciteit betreft, hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen². Het gaat namelijk niet om een nieuwe ontwikkeling. Omdat de grondslag van het moederplan verder ook niet wordt verlaten, kan voor de verdere beargumentering en onderbouwing van woningbouwinvulling ter plaatse worden verwezen naar de eerdere verantwoording in het moederplan en dat is de volgende.

Samengevat maakt het moederplan Westerdel een ontwikkeling mogelijk van ten hoogste 700 woningen. De provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft geparticipeerd in de totstandkoming van de ontwikkeling van Westerdel en de ontwikkeling positief beoordeeld. Voorts heeft de provin-

² Uitspraak RvS. 201506618/1/R6. Datum uitspraak: 24 februari 2016

cie Noord-Holland ingestemd met de ontwikkeling van het woongebied Westerdel.

Voorliggend uitwerkingsplan vindt plaats binnen de kaders zoals die zijn neergelegd in het moederplan. Aan de uitgangspunten van het moederplan wordt niet getornd. Er is dan ook geen aanleiding om de provincie Noord-Holland opnieuw om een beoordeling te vragen in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarnaast bestaat ook geen aanleiding om de Ladder voor duurzame verstedelijking opnieuw toe te passen en uit te werken.

3.1.3

Conclusie

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening almaar meer over aan lagere overheden en kiest tegenwoordig voor een selectieve inzet van het rijksbeleid. Naast toetsing op zorgvuldig ruimtegebruik geldt voor dit uitwerkingsplan verder geen specifiek beleid. Het plan is verder in lijn met het provinciale beleid en de naderhand in de provinciale verordening vastgelegde beleidsregels. Ook het regionaal en gemeentelijk beleid leidt niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan.

3.2

Onderzoek omgevingsaspecten

Uit de omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor een ruimtelijk plan. Uitgangspunt voor ieder plan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. Hiertoe zijn ten behoeve van het moederplan in het verleden diverse van die planologische en milieukundige randvoorwaarden onderzocht en verantwoord.

Ook voor het opstellen van een uitwerkingsplan op grond van het moederplan moet worden voldaan aan de eisen van de uitvoerbaarheid (art. 1, lid 3 Bro en art. 3.1.6, lid 1 Bro). Een toets aan geldende wet- en regelgeving dient daarbij voldoende actueel te zijn. Wanneer een uitwerkingsplan kort na de vaststelling van het moederplan wordt opgesteld, kan gebruik worden gemaakt van recente onderzoeksresultaten uit het moederplan. In dit kader is het onderzoek in het moederplan opnieuw getoetst. Dit heeft tot herijking van het akoestische en ecologische onderzoek geleid. Voor overige onderzoeksaspecten is geen gespecialiseerd vervolgonderzoek nodig geweest; hiertoe is gebruik gemaakt van de informatie uit het moederplan.

In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven en beoordeeld op eventuele beperkingen voor dit uitwerkingsplan.

3.2.1

Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de bescherming van natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort. Per 1 januari 2017 vormt de nieuwe Wet natuurbescherming het wettelijke kader.

ONDERZOEK Voor dit uitwerkingsplan heeft een actualisatie van eerder verricht ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten en aanbevelingen zijn in een afzonderlijke rapportage³ bij dit uitwerkingsplan opgenomen. Hieruit blijkt dat natuurwet- en -regelgeving betreffende soorten- en gebiedsbescherming de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg staat.

CONCLUSIE Dit uitwerkingsplan wordt niet belemmerd door het ecologisch aspect.

3.2.2

Geluidhinder

Omdat in het plangebied op voorhand geen sprake is van industrie-, spoorweg- of luchtvaartlawaaai is hierop niet ingegaan. Wegverkeerslawaaai kan vanwege aanwezige infrastructuur wel een rol spelen. Hierover het volgende. Wanneer binnen een bij Wet geluidhinder (Wgh) vastgestelde geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd moet middels een akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai kan worden voldaan. Elke weg heeft in principe een geluidzone, behalve wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

AKOESTISCH
ONDERZOEK Gelet op de aanwezigheid van zoneplichtige wegen nabij het plangebied is een toetsing aan de Wgh middels een formeel akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit heeft daarop plaatsgevonden aan de hand van het nieuwe stedenbouwkundig plan van 25-11-2015. De resultaten hiervan zijn gepresenteerd in twee separate bijlagen⁴ bij dit uitwerkingsplan. Samengevat geldt het volgende:

- Vanwege wegverkeer over de Nauertogt en de Westelijke Randweg is er sprake van een licht verhoogde geluidsbelasting bij enkele grondgebonden

³ "Advies Natuurwaarden Westerdal Langedijk", BügelHajema Adviseurs bv, Assen, 5 september 2016, proj.nr. 122.00.07.01.00.

⁴ "Ontwikkeling woonwijk Westerdal te Broek op Langedijk, geluidsbelasting vanwege wegverkeer", M+P raadgevende ingenieurs BV, Aalsmeer, rapportnummer M+P.GLAN.16.02.1, 25 augustus 2016, revisie 1.

"Memo: Berekening geluidsbelasting woning en kantoor aan Bijloort 3 te Broek op Langedijk", M+P raadgevende ingenieurs BV, Aalsmeer, Kenmerk GLAN.16.01.01, 1 april 2016.

woningen in de eerstelijnsbebouwing aan de randen van het plangebied. Voor de Nauertogt is dit maximaal 49 dB op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping (waarneemhoogte 4,5 m respectievelijk 7,5 m). Voor de Westelijke randweg is dit maximaal 50 dB op de 1^{ste} en 51 dB op de 2^{de} verdieping. Al deze geluidsbelaste woningen ondervinden aan één gevel (de naar de weg gekeerde gevel) een verhoogde geluidsbelasting. Hierdoor is er tevens altijd sprake van een geluidsluwe gevel. De buitenruimte (begane grondniveau) van de grondgebonden woningen is eveneens geluidsluw.

- Ook bij het woongebouw in het zuidoostelijke deel van het plangebied is er sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de oostgevel (vanwege de Westelijke randweg). De maximale geluidsbelasting bedraagt hier L_{den} 50 dB op de verdiepingen (waarneemhoogten 7,5 m, 10,5 m en 13,5 m). Bij de indeling van het appartementengebouw dient hier rekening mee te worden gehouden door bijvoorbeeld de balkons aan de andere gevels te oriënteren of, indien balkons worden toegepast aan de oostgevel, deze te voorzien van een dichte borstwering in combinatie met geluidsabsorberende plafonds.

Voor de woningen waar sprake is van een verhoogde geluidsbelasting kan bij burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De procedure voor het verlenen van een hogere waarde zal tegelijkertijd met het voorliggende uitwerkingsplan worden doorlopen. Vóór vaststelling van het voorliggende uitwerkingsplan zal de hogere waarde voor de betreffende woningen zijn verleend.

Verder zal middels een onderzoek naar de geluidswering moeten worden aangetoond, dat wordt voldaan aan het wettelijk vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012.

Onder voorwaarde dat al dan niet noodzakelijke hogere waarden worden verleend, vormt geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan.

CONCLUSIE

3.2.3

Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mo-

gelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

De gemeente heeft de beschikking over een eigen cultuurhistorische beleidsnota met archeologische beleidskaart (vastgesteld op 15-02-2011).

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Het thema archeologie (en cultuurhistorie) in het plangebied is in het verleden ten behoeve van de planontwikkeling Westerdel onderzocht⁵ en betrokken bij de totstandkoming van het moederplan. Geconcludeerd is dat er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat er binnen het plangebied (grotere) archeologische nederzettingen aanwezig zijn. Archeologisch vervolgonderzoek is hierom niet noodzakelijk geacht. Het archeologisch onderzoek is als separate bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd.

CONCLUSIE

Gelet op het verrichte onderzoek bestaan er ten aanzien van het archeologisch aspect geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan.

3.2.4

Waterparagraaf

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte ‘watertoets’ van belang. De watertoets wordt gezien als procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied valt in het werkgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Het voornemen voor de herziening van het uitwerkingsplan om meer flexibiliteit ten behoeve van de concrete gebiedsontwikkeling te bieden, is - samen met de eerder reeds opgestelde waternotitie⁶ uit 2009 - in het kader van de digitale watertoets op 29-06-2016 aan het HHNK voorgelegd. Per e-mail van 08-09-2016 is hierop reactie⁷ ontvangen.

WATERTOETS

Het HHNK heeft daarbij aangegeven dat in de lange voorgeschiedenis van het plan Westerdel alle waterhuishoudkundige belangen in het voortraject onder de loep zijn genomen. Daaropvolgend is er vanuit het hoogheemraadschap

⁵ “Archeologisch onderzoek Mayersloot West deelgebied 2”, Grontmij, 21 februari 2008, projectnummer DR240845.

⁶ “Nieuwbouwlocatie Westerdel, Watertoets”, Grontmij Nederland B.V., Alkmaar, projectnummer 267890, referentienummer 312264, 10 april 2009, revisie 01, definitief.

⁷ “Reactie uitwerkingsplan Westerdel (PRS-nummer: 1692)”, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 8 september 2016.

vergunning verleend voor het volledig bouwrijp maken van Westerdel. In de praktijk is ook de gehele waterhuishouding inmiddels gerealiseerd. Voor het uitwerkingsplan volstaat het dan ook om te verwijzen naar de eerdere watertoets uit 2009 en de afgegeven watervergunning door het HHNK. De documentatie over de watertoets is als separate bijlage bij dit uitwerkingsplan opgenomen.

Er zijn in relatie tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Dit uitwerkingsplan mag op dit onderdeel uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

3.2.5

Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In relatie tot de volksgezondheid moet het toewijzen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel worden voorkomen. Dit is tevens geregeld in de gemeentelijke [Bouwverordening 2012](#).

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is ten behoeve van de planontwikkeling Westerdel onderzocht⁸ en betrokken bij de totstandkoming van het moederplan. Hieruit is gebleken dat in het plangebied geen van de relevante waarden wordt overschreden. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestond er geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het gecombineerd onderzoek naar (water)bodemkwaliteit en asbest is als separate bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd.

GECOMBINEERD
ONDERZOEK WATERBODEM

Gelet op het verrichte onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem mag dit uitwerkingsplan planologisch gezien uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

3.2.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit

⁸ "Gecombineerd verkennend onderzoek bodem-, waterbodem- en asbest in grond Mayersloot West II te Broek op Langedijk", HB Adviesbureau bv, Alkmaar, projectnummer 5821-A1-1, 11 april 2008.

externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim; ook bekend als het Activiteitenbesluit).

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde [risico-kaart](#) ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten worden getoond die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om na te gaan of er voor het planvoornemen ook aandachtspunten aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat externe veiligheid in de directe omgeving van het plangebied geen rol speelt. De meest nabijgelegen risicobron ligt op 250 m van de zuidoostelijke rand van het plangebied en betreft het LPG-tankstation aan de Hornweg 6 in Broek op Langedijk.

CONCLUSIE

Dit uitwerkingsplan wordt niet belemmerd door wettelijk gestelde eisen betreffende externe veiligheid.

3.2.7

Bedrijvenhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In het plangebied is uitsluitend sprake van de woonfunctie. Ook in de wijdere omgeving is de woonfunctie aan de oostzijde nadrukkelijk aanwezig. Op enige afstand is ten zuiden van het plangebied (aan de overzijde van de Nauertogt en gescheiden door groen en waterpartijen) het bedrijventerrein Zuiderdel gesitueerd. Ter plaatse is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 met een minimaal aan te houden richtafstand van 100 m toegestaan. Meer naar het oosten, ter hoogte van Bijloort 3, geldt een maximaal toegestane milieucategorie van 3.1 met een minimale richtafstand van 50 m. De minimaal aan te houden afstanden van de te realiseren woningen in Westerdel tot aan de toegelaten bedrijvigheid in Zuiderdel is met een "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woningbouw" op de verbeelding vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat woningniewbouw te dicht op bedrijvigheid plaatsvindt. Met deze regeling kan worden voldaan aan geldende richtafstanden en is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voldoende gewaarborgd dat bedrijvenhinder op de nieuwe woningen wordt voorkomen.

CONCLUSIE

Wat betreft bedrijvenhinder bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan.

3.2.8

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Voor projecten met een invloed van 'niet in betekenende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit en woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen geldt op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) een vrijstelling van toetsing. Dit is ook van toepassing op het planvoornemen van voorliggend uitwerkingsplan.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

CONCLUSIE

3.2.9

Overige aspecten

Parkeren

Op 13 december 2016 is de Nota Parkeernormen 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

Hoewel formeel, op basis van het moederplan Westerdel, de parkeerregels uit de Bouwverordening nog van toepassing zijn tot 1 juli 2018, kiest de gemeente ervoor om het nieuwe gemeentelijke beleid voor parkeren op te nemen in het uitwerkingsplan.

De regeling bepaalt dat de Nota Parkernormen van overeenkomstige toepassing is. Ook staat in de regels dat ingeval het parkeerbeleid wijzigt, het gewijzigde beleid van toepassing is.

M.e.r.-verantwoording

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. De activiteiten die in het plangebied zijn beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van het planvoornemen in voorgaande paragrafen reeds voldoende zijn onderzocht. Op grond hiervan kan in alle redelijkheid worden vastgesteld dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen onaanvaardbare gevolgen voor het milieu zullen hebben. Een m.e.r.-procedure is dan ook niet noodzakelijk.

Kabels en leidingen

Naast de gebruikelijke huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven en waar rekening mee gehouden moet worden.

Juridische vormgeving



4.1

Toelichting op het juridische systeem

4.1.1

Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting (met bijlagen). De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels samen met de verbeelding.

4.1.2

Structuur van de regels

In de Wro is bepaald dat een uitwerkingsplan onderdeel uitmaakt van het bijbehorende bestemmingsplan (moederplan). Dit betekent dat in de regels van het uitwerkingsplan geen zaken geregeld hoeven te worden die al in het bestemmingsplan geregeld zijn. Onderdeel van het uitwerkingsplan is dan ook de vormgeving van de uit te werken bestemmingen uit het moederplan.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde plan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale plan is het digitale plan bepalend qua vormgeving en inhoud.

ANALOOG EN DIGITAAL

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

STANDAARD
HOOFDSTUKINDELING

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - Begrippen
 - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - Bestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene bouwregels
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene aanduidingsregels
 - Algemene afwijkingsregels
 - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - Overangsrecht
 - Slotregel

HOOFDSTUK 1	In de Inleidende regels zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden. Door een vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten te hanteren, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid hiervan vergroot.
HOOFDSTUK 2	In de bestemmingsregels zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In de hiernavolgende paragraaf volgt een nadere toelichting op de gehanteerde bestemmingen in het plan, te weten, 'Groen', 'Verkeer - Verblijf', 'Water', 'Wonen' en 'Wonen - Appartementengebouw'. Opgenomen afwijkingsmogelijkheden zorgen voor verdere flexibiliteit op de toepassing van het plan. Specifieke gebruiksregels zijn opgenomen die er nadrukkelijk op toezien welk gebruik als in strijd met het bepaalde in de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt.
HOOFDSTUK 3	In de algemene regels staan de artikelen benoemd die in het algemeen voor het gehele plan gelden en min of meer losstaan van de specifieke bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen. In hoofdzaak betreft het standaardregels zoals de gebruikelijke algemene afwijkingsregels en dergelijke.
HOOFDSTUK 4	In de overgangs- en slotregels is overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overangsrecht en de SVBP2012 de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen opgenomen.

4.2

Rechtszekerheid en globaal uitwerkingsplan

In het verleden is gekozen voor het opstellen van een gedetailleerd uitwerkingsplan. Dit brengt een hoge mate van rechtszekerheid met zich mee. Qua ruimtelijke invulling en (bouw)mogelijkheden weet een ieder waar hij aan toe is. Het gedetailleerde uitwerkingsplan biedt (meer dan) voldoende concrete aanknopingspunten ten aanzien van de geboden planologische ruimte.

De “strakke juridische jas” past echter niet meer in de tijd van de “omwenteling” in het denken. Voorliggend uitwerkingsplan is dan ook globaler van aard, waarmee minder waarborgen in het kader van rechtszekerheid kunnen worden geboden. Desalniettemin mag flexibilisering niet leiden tot rechtsonzekerheid. Met een voldoende mate van nauwkeurigheid moet dan ook kunnen worden bepaald welke bouw- en/of gebruiksregeling op de gronden van toepassing is. Voorkomen moet worden dat na verloop van tijd de verwachtingen van de bewoners in het gebied (ten aanzien van de concrete gebiedsinrichting) en de geboden planologische mogelijkheden uiteen lopen. Voorliggende toelichting wordt beschouwd hierbij van ondersteunende betekenis te zijn waarmee een zo goed mogelijke balans tussen de geboden flexibiliteit en de noodzakelijke rechtszekerheid wordt gecreëerd.

4.3

Toelichting op de systematiek van het uitwerkingsplan

4.3.1

Algemeen

Aan de opgestelde uitwerkingsregels ligt een aantal documenten ten grondslag, te weten:

- de Stedenbouwkundige plantekening Westerdel (als opgenomen in figuur 2);
- het Stedenbouwkundig Plan Westerdel (van 13-12-2010);
- het Bestemmingsplan Westerdel (vastgesteld op 19-04-2011);
- het Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld op 13-12-2016).

Het uitwerkingsplan moet passend zijn binnen de bovengenoemde speelruimte. Vooral het beeldkwaliteitsplan is van groot belang bij de concrete inrichting van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota en op die wijze altijd een toetsingsgrond voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Het beeld-kwaliteitsplan is dan ook niet als onderdeel van de regels vastgelegd.

De herziening van het beeldkwaliteitsplan beoogt een goede aansluiting op een vraaggestuurde en gefaseerde ontwikkeling van de wijk. Flexibiliteit is gewenst in het woningbouwprogramma en de spelregels voor een dorpse uitstraling. Dit wordt bereikt door meer beschrijving op doelstellingen en minder op regels. Daarnaast wordt regie gevoerd op de gewenste eenheid op wijkniveau en verscheidenheid op buurtniveau/kavelniveau. In het beeldkwaliteitsplan is dan ook een proceswijzer opgenomen. Eenheid in verscheidenheid is het thema van het herziene beeldkwaliteitsplan voor Westerdel. Het deel van het herziene beeldkwaliteitsplan dat ruimtelijk relevant is, is vastgesteld in het voorliggende uitwerkingsplan. Goede aansluiting op een vraaggestuurde en gefaseerde ontwikkeling is ook gewaarborgd in het uitwerkingsplan.

Het uitwerkingsplan is dan ook flexibel van opzet. Voor de opzet van de verbeelding betekent dit dat aan het grootste deel van de gronden een woonfunctie is toegekend. Uiteraard betekent dit niet dat het gehele gebied kan worden volgebouwd met woningen. In de regels van het uitwerkingsplan is in de woonbestemming een aantal functies naast elkaar toegestaan. De concrete inrichting van het betreffende gebied kan bij de uitvoeringsfase plaatsvinden. Binnen het woongebied moet, naast de woonfunctie, ook de groene ruimte, de wegen en paden en het water worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de gedachte van het beeldkwaliteitsplan, namelijk het tot stand komen van een gebiedsinrichting via doelstellingen en het voeren van regie. In het juridische kader moet voldoende speelruimte aanwezig zijn om de uitkomsten van doelstellingen en regievoering te realiseren.

In de regels is wel een aantal 'harde' voorwaarden opgenomen. Het gaat hierbij onder andere om een maximale maatvoering voor de te bouwen woningen en de te bouwen bijbehorende bouwwerken. In de regels is ook het maximale aantal woningen voor het gehele woongebied vastgelegd, het betreft een aantal van 435 woningen. Het woningaantal is dus niet per kavel of gebied vastgelegd, dit komt de flexibele inrichting ten goede. Daarnaast moet de ontsluiting van Westerdel op een goede wijze verankerd zijn in het wijzigingsplan. Om deze is aan bepaalde locaties de bestemming 'Verkeer - Verblijf' toegekend. Ten aanzien van de groene inrichting van het gebied zijn ook een aantal waarborgen verankerd door het toekennen van de bestemmingen 'Groen' en 'Water' aan diverse strategische locaties.

4.3.2

Toelichting per bestemming

Groen, Water, Verkeer - Verblijf

De bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Verkeer - Verblijf' zijn gericht op de openbare inrichting van het woongebied, waarbij in beperkte mate uitwisseling tussen deze functies mogelijk is aan de randen van de respectievelijke bestemmingen. Dit is verwoord door bijvoorbeeld in de bestemming 'Groen' ook water toe te staan en andersom. Wel ziet de uitwisselbaarheid van functies uitsluitend toe op openbare bestemmingen. In artikel 12 betreffende de 'Al-

gemene afwijkingsregels' is voor de bestemming 'Groen' bepaald dat de bestemmingen, na een afweging en het verkrijgen van een vergunning, gebruikt mogen worden ten behoeve van het woongenot. Het zal hier met name gaan om delen van gronden die bestemd zijn voor 'Groen' en aansluitend zijn gesitueerd op een woongebied.

Wonen en Wonen - Appartementengebouw

De 435 woningen mogen worden gebouwd binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Appartementengebouw'. In de woonbestemming betreft het een mix van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen. Appartementengebouwen mogen alleen worden gebouwd in de bestemming 'Wonen - Appartementengebouw'. Hierop is één uitzondering. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - overige gebouwen" mogen in plaats van een appartementengebouw ook vrijstaande of dubbele woningen worden gebouwd. De openbare ruimte maakt ook onderdeel uit van de woonbestemming. Voor het bouwen langs het water zijn algemene regels opgenomen. Zo mogen op gronden in een zone van 0 m tot en met 3 m gerekend vanuit de grens tussen water en land geen bouwwerken worden gebouwd. Deze regel geldt ook voor de nog te realiseren watergangen. Daarnaast is een regeling voor het realiseren van een talud opgenomen in de zone van 0 m tot en met 3 m gerekend vanuit de grens tussen water en land.

In het woongebied is sprake van twee omgevingsaspecten die een rechtstreeks gevolg hebben ten aanzien van de woningbouw. Ten eerste is er het wegverkeerslawaaï. Hiervoor is een zone opgenomen; de gebiedsaanduiding "geluidzone - weg". Uitgangspunt is dat hier bij recht geen woningen mogen worden gebouwd. Wel is het mogelijk om van dit standpunt af te wijken. Er moet dan zijn aangetoond dat met het oog op de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere waarde. Daarnaast is aan de zuidzijde van Westerdel het bedrijventerrein Zuiderdel gesitueerd. Op dit bedrijventerrein is bedrijvigheid toegestaan waarvan de gevolgen strekken tot in het plangebied van Westerdel. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen voor de woningen in relatie tot het bedrijventerrein Zuiderdel is het op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woningbouw" niet toegestaan om woningen te bouwen.

Voor de locatie die binnen de woonbestemming is aangeduid met "bedrijf", geldt dat woonfunctie mag worden gecombineerd met een bedrijfsfunctie. De bedrijfsfunctie moet wel passen binnen de spelregels van de aan huis verbonden bedrijven. Dit met uitzondering van de oppervlaktebepaling.

4.4

Planprocedure

Een uitwerkingsplan mag worden opgesteld op basis van de voorwaarden in het van toepassing zijnde geldende bestemmingsplan en wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Na ambtelijke begeleiding en bestuurlijke instemming ligt een ontwerp-uitwerkingsplan 6 weken ter inzage. Ook moet een uitwerkingsplan worden aangeboden aan de diverse overlegpartners van de gemeente.

De binnengekomen zienswijzen moeten worden beantwoord en voor zover nodig worden verwerkt in het uitwerkingsplan. Daarna wordt het ontwerp-uitwerkingsplan vastgesteld.

Na vaststelling wordt het uitwerkingsplan gepubliceerd en gaat de beroepstermijn van 6 weken lopen. Als geen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) wordt ingediend, is het uitwerkingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Bij beroep moet een uitspraak van de Afdeling worden afgewacht.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1. Bro aangegeven. Op basis van het hierin in lid a gestelde (“*de bouw van één of meer woningen*”) wordt het planvoornemen als bouwplan aangemerkt.

De Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, vereist een gegarandeerd kostenverhaal tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zijn kosten gemoeid die uit de gronduitgifte worden gedekt. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex. art. 3.1.1. Bro wordt dit uitwerkingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid worden gesteld om een overlegreactie in te dienen. Wanneer inhoudelijke reacties zijn ingediend, worden de resultaten hiervan te zijner tijd in deze paragraaf aan de orde gesteld.

BESTUURLIJK
VOOROVERLEG

Aansluitend wordt het ontwerp van het uitwerkingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het plan is dan ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de periode van terinzagelegging kan door een ieder zienswijzen worden ingebracht op dit uitwerkingsplan.

TERINZAGELEGGING

B i j l a g e n

Separate bijlagen bij deze toelichting

Beeldkwaliteitsplan

1. *“Beeldkwaliteitsplan Westerdel, Langedijk”*, BGSV, Bureau voor Stedebouw, Rotterdam, 25-11-2015.

Ecologisch onderzoek

2. *“Advies Natuurwaarden Westerdel Langedijk”*, BügelHajema Adviseurs bv, Assen, 5 september 2016, proj.nr. 122.00.07.01.00.

Akoestisch onderzoek

3. *“Ontwikkeling woonwijk Westerdel te Broek op Langedijk, geluidsbelasting vanwege wegverkeer”*, M+P raadgevende ingenieurs BV, Aalsmeer, rapportnummer M+P.GLAN.16.02.1, 25 augustus 2016, revisie 1.
4. *“Memo: Berekening geluidsbelasting woning en kantoor aan Bijloort 3 te Broek op Langedijk”*, M+P raadgevende ingenieurs BV, Aalsmeer, Kenmerk GLAN.16.01.01, 1 april 2016.
5. *“Westerdel te Broek op Langedijk, contourkaarten geluidsbelasting wegverkeerslawaaï”*, M+P raadgevende ingenieurs BV, Aalsmeer, Kenmerk GLAN.16.02/MBu, 25 oktober 2016.

Archeologisch onderzoek

6. *“Archeologisch onderzoek Mayersloot West deelgebied 2”*, Grontmij, 21 februari 2008, projectnummer DR240845.

Documentatie watertoets

7. *“Nieuwbouwlocatie Westerdel, Watertoets”*, Grontmij Nederland B.V., Alkmaar, projectnummer 267890, referentienummer 312264, 10 april 2009, revisie 01, definitief.
8. *“Reactie uitwerkingsplan Westerdel (PRS-nummer: 1692)”*, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 8 september 2016.

Bodemonderzoek

9. *“Gecombineerd verkennend onderzoek bodem-, waterbodem- en asbest in grond Mayersloot West II te Broek op Langedijk”*, HB Adviesbureau bv, Alkmaar, projectnummer 5821-A1-1, 11 april 2008.