

Wijzigingsplan Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk

Vastgesteld

Gemeente Langedijk

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 3 september 2014

Verantwoording

Titel : Wijzigingsplan Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Landijk
Subtitel :
Projectnummer : 331780
Referentienummer : GM-01
Revisie : 01
Datum : 3 september 2014

Auteur(s) : R. Dekker
E-mail adres : ronald.dekker@grontmij.nl
Gecontroleerd door : F. Sinoo
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd door : R. Jongenburger
Paraaf goedgekeurd : 
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 53 92
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Huidige situatie.....	6
2.1	Locatie	6
2.2	Huidige functie en inrichting.....	6
3	Beleidskader	7
3.1	Algemeen.....	7
3.2	Rijksbeleid.....	7
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	7
3.3	Provinciaal beleid	7
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	7
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	8
3.4.1	Structuurvisie Langedijk 2012-2030	8
3.4.2	Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	9
3.4.3	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	9
3.4.4	Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk	9
3.4.5	Gebiedsvisie Broek op Langedijk.....	10
3.4.6	Woonvisie 2005 – 2015	10
4	Planbeschrijving	11
4.1	Algemeen.....	11
4.2	Functionele aspecten	11
4.3	Ruimtelijke aspecten	11
5	Milieu- en omgevingsaspecten	13
5.1	Algemeen.....	13
5.2	Water	13
5.3	Bodem	13
5.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	14
5.5	Flora en fauna	14
5.5.1	Gebiedsbescherming	14
5.5.2	Soortenbescherming	14
5.6	Geluid	14
5.7	Luchtkwaliteit	15
5.8	Parkeren	15
5.9	Externe veiligheid	15
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	15
5.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	16
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	17
7	Juridische aspecten.....	18
7.1	Algemeen.....	18
7.2	Planvorm.....	18
7.3	Planregels.....	18

REGELS	20
Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	21
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voornemen bestaat om het karakteristieke bedrijfspand aan de Dorpsstraat 101, bekend als het 'Bollengebouw', te Broek op Langedijk nieuw leven in te blazen. Met de realisatie van appartementen binnen de sfeer van de huidige bebouwing, kan het cultuurhistorisch waardevolle pand worden behouden voor de toekomst. De aanwezige bedrijfswoning (gebouwd volgens de Delftse School) blijft in de huidige vorm als blikvanger in tact. De te realiseren woonfunctie in de vorm van appartementen kan door de gemeente Langedijk planologisch worden mogelijk gemaakt door toepassing te geven aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde is dat een wijzigingsplan aan de aanvraag voor wijziging ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt dit wijzigingsplan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Broek op Langedijk" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. In het bestemmingsplan is het plangebied waar dit wijzigingsplan op ziet, bestemd als 'Bedrijf'.

Voor het bestemmingsvlak is een wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone – wijzigingsgebied 4' opgenomen op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Woongebouw' met dien verstande dat:

- de bestaande woning gehandhaafd dient te blijven;
- voor het overige de bestaande bebouwing mag worden voorzien van een platte afdekking tot een bouwhoogte van niet meer dan 9,5 m, gemeten vanaf het maaiveld;
- de bouwhoogte van balkons aan de eerste bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
- het aantal woningen in het woongebouw niet meer mag bedragen dan 9;
- op de begane grond detailhandel is toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
- het parkeren ten behoeve van het woongebouw en de detailhandel wordt gerealiseerd op het eigen terrein, met dien verstande dat ten minste 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarbij het perceel Dorpsstraat 105 wordt ingericht ten behoeve van het parkeren;
- voor het overige de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen – Woongebouw' van overeenkomstige toepassing zijn.

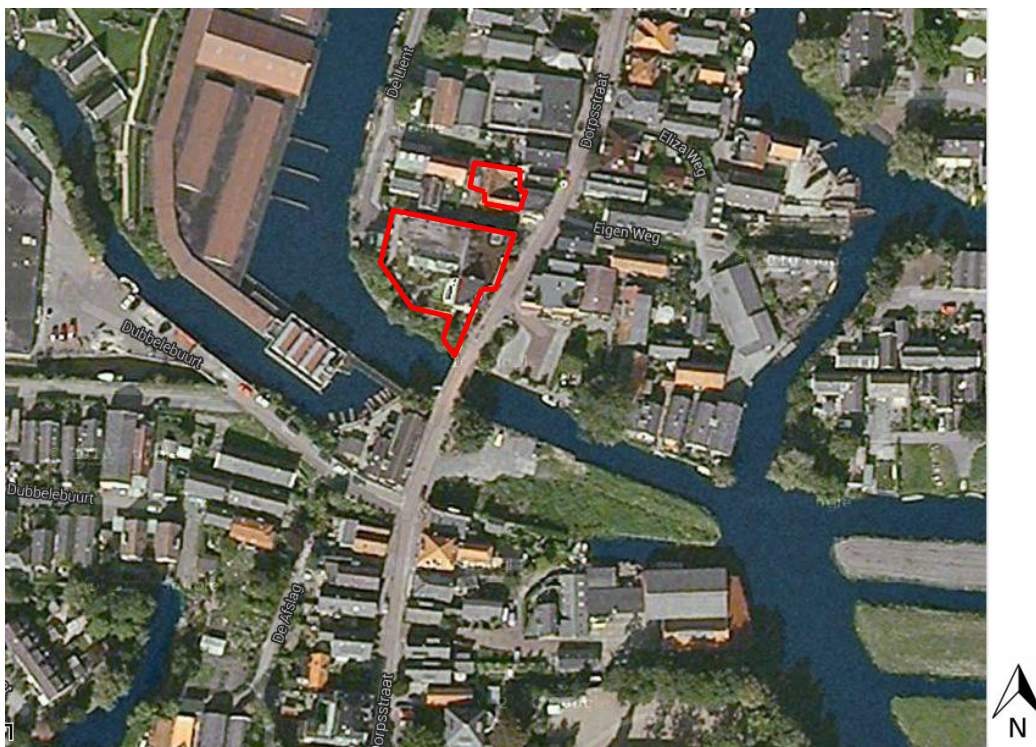
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige 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 een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 het juridische deel (verbeelding en regels) toegelicht.

2 Huidige situatie

2.1 Locatie

Het 'Bollengebouw' is gelegen aan de Dorpsstraat 99-101 te Broek op Langedijk. Het pand is gelegen aan het water, aan de overzijde van de Broeker Veiling welke thans als museum in gebruik is. Het perceel Dorpsstraat 105, gelegen ten noorden van het pand, maakt tevens onderdeel uit van het plangebied.



Figuur 2.1: Ligging plangebied

2.2 Huidige functie en inrichting

Het oorspronkelijke pand werd gebouwd aan de doorgaande vaarroute tussen de Broeker Veiling en de Oosterdel voor de verwerking en verkoop van bloembollen. Gunstig was ook dat de Dorpsstraat aan de andere kant van het gebouw loopt. Het 'Bollengebouw' brandde in 1943 af, waarna het huidige pand in 1948 werd gebouwd. Het pand behield toen dezelfde functie. Het afdak aan de waterkant herinnert hier nog aan. Deze zorgde ervoor dat de bollen ook bij regen gelost konden worden.

In het bedrijfspand was tot voor kort een bedrijf, gespecialiseerd in verkoop van radiatoren, gevestigd. Het betreft een karakteristiek pand waarbij de productiehal van het 'Bollengebouw' van cultuurhistorische waarde is voor haar rol in de historie van Broek op Langedijk. Het gebouw is, met uitzondering van de woning, in een slechte staat.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

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

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

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie⁵ geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangegeven als "metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen". Voor deze gebieden geldt beleid van innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus.

¹ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

Tevens is het plangebied opgenomen als Bestaand Bebouwd Gebied. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de gestelde doelen in de structuurvisie.



Figuur 3.1: Uitsnede themakaart Bestaand Bebouwd Gebied

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 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. Hierbij wordt aangegeven dat het voor de hand ligt dat extra eenpersoonshuishoudens gerealiseerd worden in of nabij het voor Langedijk karakteristieke centrale en cultuurhistorisch waardevolle lint (Dorpsstraat en Bovenweg). Naast nieuwbouw op lege plekken kan daarbij ook gedacht worden aan woningaanpassing, woningsplitsing, herbestemming winkelpanden, wonen boven winkels en transformatie en herbestemmen van bedrijfspanden.

De realisatie van 9 appartementen in het 'Bollengebouw' te Broek op Langedijk geeft invulling aan de hierboven genoemde opgave uit de structuurvisie.

3.4.2 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 verhuisgeneigden, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (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.

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte.

3.4.3 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). Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van GS in november 2010.

In het RAP is aangegeven dat in de periode tot 2020 in de regio als totaal geen sprake is van overplanning. Binnen de gemeente Langedijk sluit de totale verwachte woningbouwproductie goed aan bij de verwachte huishoudensgroei. De gemeente Langedijk maakt daarbij vooral gebruik van locaties binnen bestaand bebouwd gebied.

3.4.4 Visie op de Detailhandelsstructuur gemeente Langedijk

In de Visie op de Detailhandelsstructuur zoals dat op 1 februari 2011 is vastgesteld, is voor de verschillende winkelgebieden binnen de gemeente Langedijk gekeken wat het toekomstperspectief is en hoe ze het beste gepositioneerd kunnen worden ten opzichte van elkaar.

² Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio, 8 december 2011

De vijf kernen in de gemeente Langedijk zijn als een lint aaneengeschaakt. Een groot deel van de (winkel)voorzieningen ligt aan dit lint en hier zijn verschillende kleinere clusters te onderscheiden. De winkels en andere voorzieningen langs het lint dragen bij aan een levendig karakter van de verschillende kernen. De detailhandelsstructuur van de gemeente is fijnmazig te noemen. Er zijn geen duidelijk afgebakende winkelgebieden, waardoor winkels enige verspreiding vertonen. Om sterke winkelgebieden te behouden, moet worden ingezet op duidelijk afgebakende concentratiegebieden. Naar de toekomst wordt ingezet op twee sterke winkelgebieden in de gemeente Langedijk: winkelcentrum Broekerveiling en een dorpscentrum dat als echt levendig dorpshart voor de gemeente dient te functioneren.

In het Bollengebouw is maximaal 200 m² detailhandel voorzien. Het gebouw ligt op korte afstand van winkelcentrum Broekerveiling. Vanwege deze ligging en het beperkte oppervlak, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen detailhandelsfunctie in het Bollengebouw niet in strijd is met de Visie op de Detailhandelsstructuur. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de keuze voor maximaal 200 m² detailhandel reeds in het bestemmingsplan Broek op Langedijk is gemaakt. Bovendien is in dit, recent vastgestelde, bestemmingsplan de keuze gemaakt om het gehele lint een bestemming Gemengd te geven, waarmee detailhandel in het lint is mogelijk gemaakt.

3.4.5 *Gebiedsvisie Broek op Langedijk*

In de Gebiedsvisie Broek op Langedijk³ is aangegeven dat in Broek op Langedijk zowel winkelcentrum Broekerveiling (de oude veiling) als het havengebied een functie als knooppunt in het dorp vervult. Dit kan zijn op cultureel, commercieel en recreatief niveau. Het havengebied vormt een centrale plek in het dorp. Met de herinrichting van het Havenplein kan deze plek een ontmoetingsfunctie krijgen voor alle burgers en bezoekers van het dorp. Het kan een kamer van het hart van het dorp gaan vormen, daar waar het winkelcentrum Broekerveiling samen met de oude veiling de andere kamer vormt. De Dorpsstraat vormt de verbinding tussen de twee knooppunten.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de verbinding tussen de twee knooppunten. Met de functiewijziging en behoud van het cultuurhistorisch waardevolle Bollengebouw, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit langs deze verbinding.

3.4.6 *Woonvisie 2005 – 2015*

De Woonvisie 2005-2015 is op 10 januari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. In de Woonvisie zet de gemeente haar beleid voor het bouwen van woningen uiteen. Deze visie vormde voor de gemeente Langedijk de basis voor de door de gemeenten in de regio Alkmaar opgestelde regionale woonvisie (zie paragraaf 3.4.2). Het beleid van de gemeente is onder andere gericht op:

- het bouwen van woningen voor de eigen woningbehoefte;
- het bieden van mogelijkheden voor alle (nieuwe) inwoners in zowel de wijk alsook in het dorp;
- in het bijzonder mogelijkheden bieden aan onder andere mensen met een zorgbehoefte;
- waarborgen van leefbare wijken en dorpen.

³ Gebiedsvisie Broek op Langedijk, HzA, mei 2011

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om het karakteristieke bedrijfspand aan de Dorpsstraat 101, bekend als het 'Bollengebouw', te Broek op Langedijk nieuw leven in te blazen. Met de realisatie van appartementen binnen de sfeer van de huidige bebouwing, kan het cultuurhistorisch waardevolle pand, een toekomstig gemeentelijk monument, worden behouden voor de toekomst.

4.2 Functionele aspecten

In het bestaande woonhuis blijft conform de huidige situatie plaats bieden aan 2 woningen. Daarnaast worden er in het huidige bedrijfspand 7 appartementen en een winkel gerealiseerd. Het totaal aantal woningen bestaat hiermee uit 9 in combinatie met één winkel van circa 120 m². De appartementen variëren in oppervlak van circa 90 m² tot circa 140 m². De bergingen zijn in de kelder van het gebouw opgenomen. Tevens worden hier 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden 4 parkeerplaatsen ten westen van het gebouw en 8 parkeerplaatsen ten noorden van het gebouw (ter plaatse van Dorpsstraat 105) gerealiseerd.

Aan de waterzijde wordt een openbaar wandelpad en aanlegkade gerealiseerd.

4.3 Ruimtelijke aspecten

Het gebouw is, met uitzondering van de woning, in een slechte staat. Omdat de woning de blikvanger van het gebouw vormt, zal deze behouden blijven. Van het huidige bedrijfspand zal een groot deel van de oorspronkelijke bebouwing gehandhaafd blijven. Om het plan financieel haalbaar te maken, is er voor gekozen om een extra bouwlaag toe te voegen. Deze zal terug liggen ten opzichte van de onderliggende bouwlagen. De serre die in de huidige situatie op de bedrijfshal staat, zal hiervoor plaats maken. De serre betreft een later toegevoegd element, welke eerder afbreuk doet aan het beeld dan dat deze het karakter van het gebouw versterkt. Het aanzicht van de huidige en toekomstige situatie is in figuur 4.1 weergegeven.

De wijzigingen die nodig zijn om de appartementen te kunnen realiseren, zullen qua beeld aansluiten op het bestaande bedrijfsgebouw. Belangrijk uitgangspunt is het behouden van de authentieke details, zoals de luifel (vroeger gebruikt voor het droog naar binnen kunnen brengen van bollen) en de originele houten laad- en losdeuren. De uitbreiding is hedendaags en heeft een karaktervolle uitstraling, gemaakt van mooie en natuurlijke materialen.



Figuur 4.1: Aanzicht bestaande en nieuwe situatie (vanuit zuidelijk richting)

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt

5.2 Water

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

Waterkwantiteit

Omdat er als gevolg van de ontwikkeling geen toename van verharding optreedt, zijn er geen compenserende maatregelen noodzakelijk om eventuele versnelde afvoer van hemelwater te compenseren.

Riolering

Het afvalwater wordt, net als in de huidige situatie, op het riool aangesloten. Omdat het gebouw als bedrijfspand en -woning in gebruik is geweest, wordt er een marginale toename in de afvalwaterproductie verwacht, welke geen invloed zal hebben op de werking van het rioolstelsel en/of de afvalwaterketen.

Waterkering

De ontwikkeling vindt niet plaats in de nabijheid van een waterkering.

Beheer en onderhoud

Uitgangspunt is dat het beheer en onderhoud van het aangrenzende water varend wordt uitgevoerd. Gezien de breedte van de watergang worden geen belemmeringen voorzien met betrekking tot het beheer en onderhoud van het water na aanleg van de voorgenomen aanlegkade/wandelpad. De steigerdelen zullen niet verder het water in komen dan de huidige beschoeiing.

5.3 Bodem

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.

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden

uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. Omdat de appartementen worden gerealiseerd binnen het huidige bouwvlak en binnen de vigerende bestemming reeds een bedrijfswoning mogelijk is, hoeft in het kader van het wijzigingsplan, geen nadere aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit ter plaatse.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

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 in het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 gekregen ter bescherming van archeologische waarden. In de bouwregels van deze dubbelbestemming is opgenomen dat een verplichting tot archeologisch onderzoek niet geldt voor bouwplannen die op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd danwel herbouwd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier aan voldaan en is nader onderzoek niet nodig.

5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of natuurbeschermingsgebied. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Om de effecten van de ontwikkeling op gebiedsbescherming en soortenbescherming in beeld te brengen, is een verkennend natuuronderzoek⁴ uitgevoerd.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De voorgenomen maatregelen hebben geen effecten op Natura 2000-gebieden. In dit kader zijn dan ook geen negatieve effecten voorzien en hoeven geen vervolgpcedures in gang te worden gezet. Er ligt tevens geen Beschermd Natuurmonument binnen de mogelijke effectafstand van het plangebied.

Ecologische hoofdstructuur

Zolang de voorgenomen werkzaamheden buiten de begrenzing van EHS gebied plaatsvinden is nadere toetsing niet noodzakelijk, omdat het beleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van de EHS geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent.

5.5.2 Soortenbescherming

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat geen beschermde soorten in het plangebied voorkomen of tijdens de werkzaamheden (m.u.v. vogels) op de werklocaties kunnen verschijnen. Er zijn geen (jaarrond beschermde) vogels of nesten in het plangebied aangetroffen maar deze kunnen wel tijdens werkzaamheden voorkomen. Indien bij de verbouw of eventuele kap toch onverhoopt nesten van deze soorten verwijderd moeten worden, dan is ontheffing van Flora- en faunawet noodzakelijk.

5.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op geluidgevoelige bestemmingen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Volgens de huidige wetgeving geldt geen zone voor wegen met een maximum-

⁴ Verkennend natuuronderzoek Dorpsstraat 99-101, Broek op Langedijk, Grontmij Nederland BV, 11-07-2013

snelheid van 30 km/uur. Hierdoor is het geluid van deze wegen uitgesloten van de verplichte toetsing aan de wettelijke grenswaarden.

De wegen en straten in de omgeving van het plangebied kennen een snelheidsregime van 30 km/h. Toetsing aan de normen in de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Omdat het pand is gesitueerd aan het eind van een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende straat, is de verwachting dat de verkeersintensiteiten hier zeer laag zijn. Op grond hiervan wordt gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 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.

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.

5.8 Parkeren

Uitgaande van een parkeernorm van 1,7 voor de woningen en een parkeernorm van 2,2 per 100 m² BVO winkelruimte, resulteert de parkeerbehoefte in 18 parkeerplaatsen. Er worden 8 parkeerplaatsen in de kelder van het gebouw gerealiseerd. Daarnaast worden 4 parkeerplaatsen ten westen van het gebouw en 8 parkeerplaatsen ten noorden van het gebouw (ter plaatse van Dorpsstraat 105) gerealiseerd. Dit resulteert in 20 parkeerplaatsen waarmee in ruime mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

5.9 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. Een tankstation met LPG-vulpunt bevindt zich op meer dan 400 meter van het plangebied. Het aspect externe veiligheid op grond van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is derhalve geen belemmering.

5.10 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 en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzo-
nering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Het gebied maakt onderdeel uit van het dorpslint en wordt aangemerkt als gebied met functiemenging. In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Zowel de activiteiten op de begane grond van het gebouw als de activiteiten in de directe omgeving (restaurant Bakkershuys, museum Broeker Veiling en eetcafé Marktzicht) vallen binnen Categorie A en zijn verenigbaar met woningen in gebieden met functiemenging. Ter plaatse van de te realiseren appartementen kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

Zowel restaurant Bakkershuys, museum Broeker Veiling als eetcafé Marktzicht liggen in de huidige situatie op korte afstand van woningen. De te realiseren appartementen komen niet dichtbij deze functies te liggen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad in hun bedrijfsvoering als gevolg van de te realiseren appartementen.

5.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en Omgevingsfactoren, vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het 'Bollengebouw' te Broek op Langedijk.

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

De gemeente Langedijk zal in het kader van de ontwikkeling, voorafgaande aan het vaststellen van dit wijzigingsplan door Burgemeester en Wethouders, een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer sluiten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De gemeente acht deze partij in staat om de kosten voor ontwikkeling van het plan, inclusief eventuele planschade, te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan Broek op Langedijk bepaald dat delen van het plangebied van dat bestemmingsplan mogen worden gewijzigd. In het bestemmingsplan zijn kaderstellende regels gegeven waarbinnen die delen van het plangebied mogen worden gewijzigd. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 31 van het bestemmingsplan opgenomen Algemene wijzigingsregels die gelden voor het betreffende perceel.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan Broek op Langedijk. Derhalve is in deze wijziging naast de bestemmingsregels, alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de inleidende regels, de algemene regels en de overgangsregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Broek op Langedijk. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.2 Planvorm

Het wijzigingsplan 'Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk' voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling van het plangebied. Conform de wijzigingsbevoegdheid is de bestemming Bedrijf gewijzigd in de bestemming Wonen – Woongebouw. Het bouwvlak is ongewijzigd gebleven.

7.3 Planregels

In het wijzigingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

- Wonen - Woongebouw

Beschrijving van de bestemmingen:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Zoals in paragraaf 7.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het moederplan Broek op Langedijk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 2: Wonen – Woongebouw

De op het plangebied van toepassing zijnde regels van de bestemming Wonen – Woongebouw uit het bestemmingsplan Broek op Langedijk, zijn in deze bestemming overgenomen. Waar nodig zijn de regels aangevuld met de voorwaarden die gelden voor de wijzigingsbevoegdheid. Met betrekking tot de bouwhoogte en het maximaal aantal wooneenheden wordt verwezen naar de verbeelding. Het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 9. De maximale bouwhoogte voor het woonhuis bedraagt 11 meter en voor het overige deel van het bouwvlak 9,5 meter. Voor de gronden van Dorpsstraat 105 is geen bouwvlak opgenomen maar enkel een functie-aanduiding 'parkeren'. Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor parkeren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn.

- Artikel 3: Van toepassing zijnde bepalingen bestemmingsplan Broek op Langedijk

In dit artikel wordt aangegeven welke regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn binnen het plangebied van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Slotregel

Dit hoofdstuk bevat het laatste artikel van de regels.

Artikel 4: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het wijzigingsplan aan.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk met identificatienummer NL.IMRO.0416.WP1BOL2012-va01 van de gemeente Langedijk

1.2 wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wonen - Woongebouw

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 - aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven;
- b. detailhandel met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m² met dien verstande dat detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend voor parkeren;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sport- en speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- h. water en oeverstroken.

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een woning op gronden als bedoeld in lid 2.1 sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van het bestemmingsplan Broek op Langedijk deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven – Aan huis verbonden bedrijven';
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreft die:
 - passen binnen de in artikel 1 sub 4 van het bestemmingsplan Broek op Langedijk genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van het bestemmingsplan Broek op Langedijk deel uitmakende als bijlage 3 opgenomen 'Staat van Bedrijven – Aan huis verbonden bedrijven', dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

2.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. als gebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
 2. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² per bestemmingsvlak en een goot- en bouwhoogte van niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 3. het aantal woningen mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum

- aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;
4. de bouwhoogte mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" bedragen;
 5. de bouwhoogte van balkons aan de eerste bouwlaag mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
 4. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw te worden gebouwd;
 5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

2.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Van toepassing zijnde bepalingen bestemmingsplan Broek op Langedijk

Het bepaalde in de volgende hoofdstukken en artikelen van het bestemmingsplan Broek op Langedijk, is onverkort van toepassing op het wijzigingsplan Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Alle artikelen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 22 Waarde - Archeologie - 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Alle artikelen

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk'.