

Nauertogt 22, Broek op Langedijk

Bestemmingsplan

projectnummer	1083
versie	Vastgesteld
datum	4 oktober 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het project.....	7
2.1 Historische en huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid	10
3.1 Inleiding.....	10
3.2 Rijksbeleid.....	10
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	11
3.3.2 Woonagenda 2020-2050	12
3.3.3 Woonakkoord regio Alkmaar.....	12
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030	12
3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030	13
3.4.3 Ambitiedocument Duurzaam Langedijk ‘Oog voor morgen’	13
3.4.4 Nota Parkeernormen 2016 en Parapluplan Parkeernormen	13
3.4.5 Beleidsprogramma klimaatadaptatie 2021-2026 - Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA).....	14
3.5 Conclusie beleidskader	14
4 Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	15
4.2 Bodemkwaliteit	15
4.3 Water.....	17
4.4 Natuur	18
4.5 Geluid wegverkeer	19
4.6 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.7 Luchtkwaliteit.....	21
4.8 Externe veiligheid.....	21
4.9 Verkeer en parkeren	22
4.10 Duurzaamheid	22
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	23
5 Juridische planbeschrijving	24
5.1 Algemeen.....	24
5.2 Verbeelding	24
5.3 Planregels	24
5.4 Handhaafbaarheid	26

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	27
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Overleg.....	28
7.2	Procedure.....	28

Bijlagen bij de toelichting:

1. Notitie beeldkwaliteit
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Nader bodemonderzoek
4. Nader asbestonderzoek
5. Watertoets
6. Quicksan natuur
7. Stikstofberekening
8. Marteronderzoek
9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
10. Akoestisch onderzoek industrielawaai
11. Aanvulling akoestisch onderzoek industrielawaai
12. Participatieverslag
13. Reactienota zienswijze

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het voormalig agrarisch bouwperceel aan de Nauertogt 22 te Broek op Langedijk te herontwikkelen. Op de locatie zijn 5 extra woningen voorzien. De bestaande dam aan de zuidzijde zal worden verwijderd. De ontsluiting van de woningen zal via een nieuwe brug richting de oostzijde gaan plaatsvinden. In het geldende bestemmingsplan 'Westerdel' is het perceel bestemd als 'Wonen'. De bestemming staat ter plaatse alleen de bestaande woning toe. Er is sprake van een ruim perceel waarbij de realisatie van 5 nieuwe woningen ter plaatse vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewenste ontwikkeling is.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van de 5 nieuwe woningen, het behoud van de bestaande woning en de verplaatsing van de entree van het eiland naar het Bijloort planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt tussen de Nauertogt en de woonwijk Westerdel, aan de westzijde van Broek op Langedijk. De locatie heeft een oppervlakte van circa 6.000 vierkante meter.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) en huidige kadastrale grenzen

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Westerdel', vastgesteld op 12 juli 2011. In dit bestemmingsplan is voor de gronden van het plangebied grotendeels de bestemming 'Wonen' opgenomen. De gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en/ of bedrijven, met de daarbij behorende tuinen, erven en water.

De omliggende gronden met de bestemming Woongebied – Uit te werken zijn uitgewerkt in het uitwerkingsplan Westerdel 2017.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Westerdel' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied blauw omlijnd

Binnen de woonbestemming is uitsluitend een bouwvlak opgenomen voor de bestaande woning. De voorgenen bouw van vijf woningen is in strijd met de bouw- en gebruiksregels die gelden op grond van het bestemmingsplan. Er geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het oostelijke deel van het perceel op grond waarvan maximaal 2 woningen kunnen worden toegestaan. Omdat het plan voorziet in 5 extra woningen kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

In aanvulling op het bestemmingsplan 'Westerdel' geldt het 'Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk'. In dit parapluplan is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

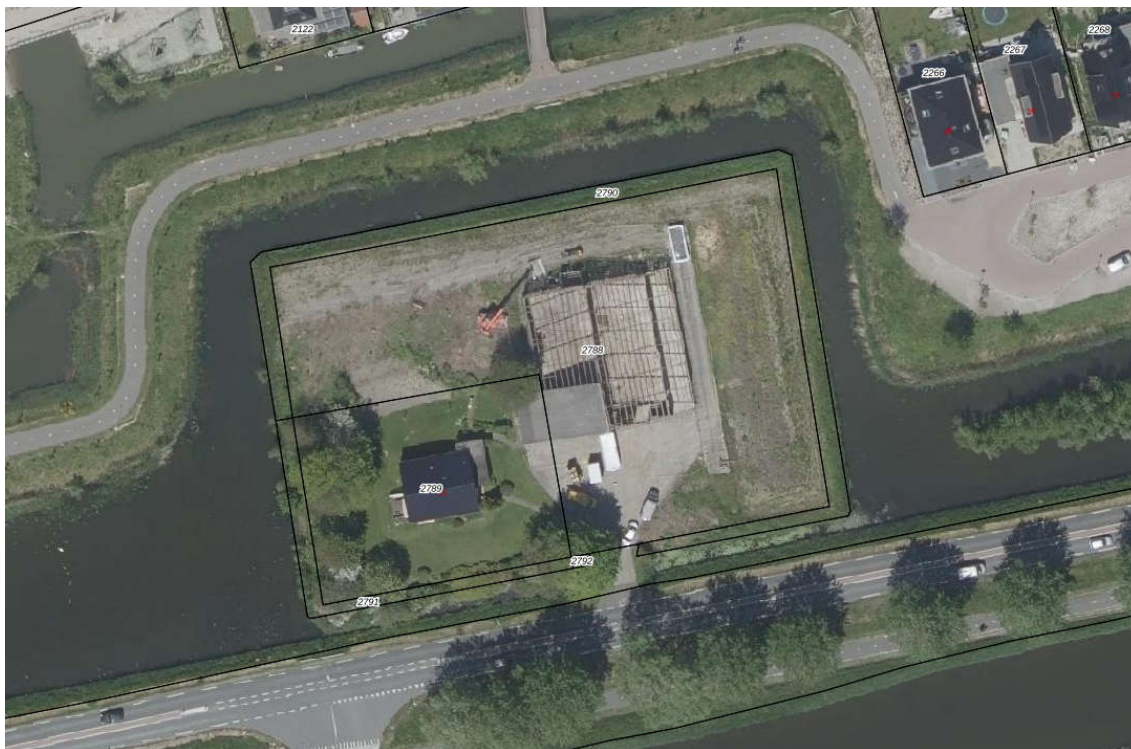
2.1 Historische en huidige situatie

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

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

Veel grootschalige ontwikkelingen in de directe omgeving hebben pas recent plaatsgevonden; de realisatie van de woonwijk Mayersloot – West, het verlengen van de Westelijke Randweg en de realisatie van de woonwijk Westerdel waarvan een deel nog in ontwikkeling is.

Het voormalige agrarisch erf aan de Nauertogt 22 ontsluit in de huidige situatie via de zuidzijde op de Nauertogt. Na beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel heeft het perceel een woonbestemming gekregen. De grote schuur van ruim 700 m² is recent gesloopt.



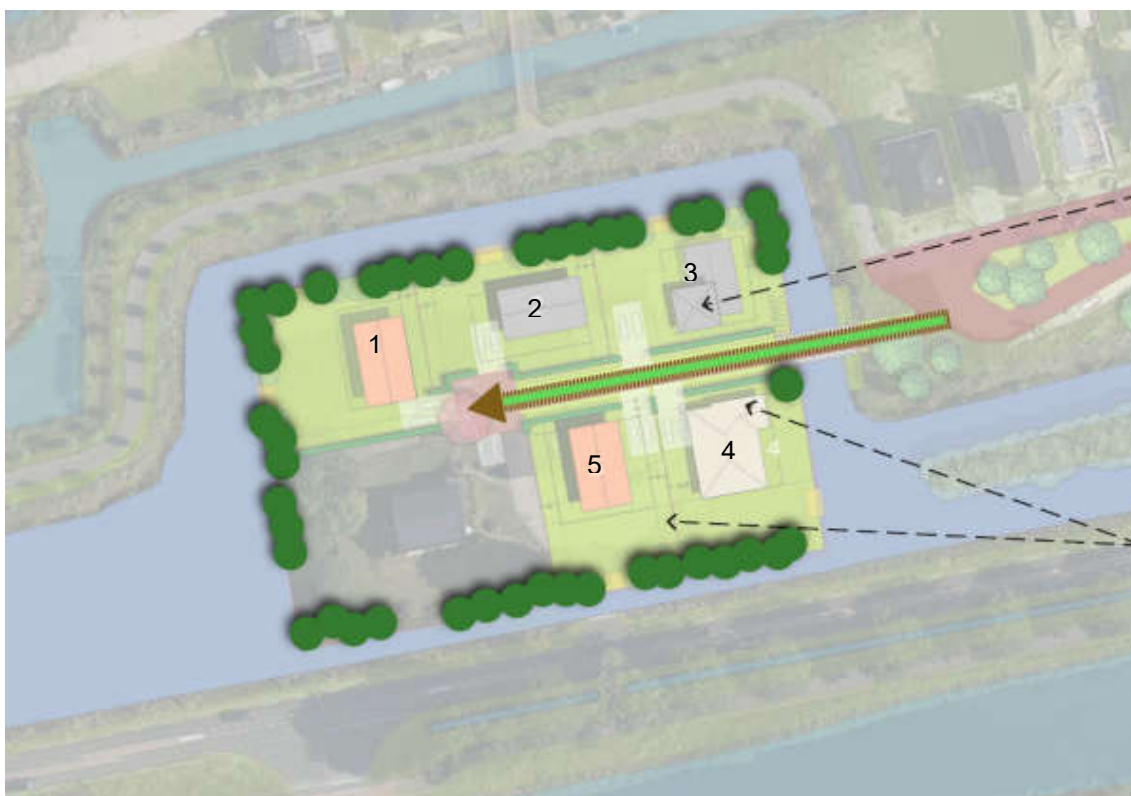
Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie (de schuur is inmiddels volledig gesloopt)

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen ziet op het bouwen van 5 nieuwe woningen en het behoud van de bestaande woning op het perceel. De stedenbouwkundige opzet refereert aan een boerenerf. Deze ontwikkeling vormt feitelijk aan de zuidelijke rand een afronding van het plan Westerdel. In de stedenbouwkundige opzet van deze woonwijk is het erf al opgenomen in het concept van de wijk. De ontsluiting wordt verplaatst van de Nauertogt naar de Bijloort, waarmee het erf ook fysiek geïntegreerd wordt met de wijk. De bestaande dam aan de zuidzijde wordt verwijderd. Er wordt aan de westzijde van het plan een brug gerealiseerd waarmee de ontsluitingsweg kan worden aangesloten op de straat Bijloort. De brug krijgt een uitstraling dat passend is bij de boerenerfopzet. De uitvoering gaat uit van een hoogwaardige architectonische beeldkwaliteit.

De nieuwe bebouwing wordt zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boerenerf ontstaat. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij met woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuren en kapbergwoning). Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf.

Met de wijziging in de ontsluiting verandert ook de opzet van het erf. De voorzijde draait als het ware een kwart slag en er wordt zo een duidelijk front naar de aangrenzende woonwijk gecreëerd. De twee oostelijke kavels vormen zo de hoofdelementen van het erf met een stolpwoning op kavel 4 en kapbergwoning op kavel 3. De overige nieuwbouw krijgt een sobere schuurvorm, één laag met een zadeldak of mansarde kap, met een bepaalde nokrichting haaks of parallel op de centrale ontsluiting. De voorzijde is gericht op de erfontsluiting.



Afbeelding 2.2.: Concept van het erf (bron: Bureau de Klare Lijn)

Op het erf zijn de verschillende bouwmassa's op elkaar afgestemd in hoogte, vorm en footprint. De bebouwing van de schuurtypen en de hooimijtwoning wijkt qua bouwhoogte enigszins af van de woningen aan de Bijloort, ze blijven lager met een bouwhoogte van 8,5 meter.

Het hoofdgebouw op het erf, de stolp (kavel 4), krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 11 meter. De piramide kapvorm, eventueel met een korte noklijn

(geen plat dak), wordt in het kavelpaspoort vastgelegd, net als de meerzijdige oriëntatie van deze woning.

Het andere accent, de hooimijt- of kapbergwoning (kavel 3), is mede vanuit de participatie met de omgeving en rechtszekerheid voor omwonenden begrensd in ligging, oppervlakte en op een hoogte van 8,5 meter en een overgang van gevel naar dakvlak op maximaal 7,5 meter. De hooimijt (kapberg) is op de verbeelding van dit bestemmingsplan vastgelegd waarmee de positie en maximale oppervlakte van dit kwadrant gefixeerd is op de zichtlijn vanaf de Bijloort en tevens privacy naar de achterliggende woningen goed georganiseerd is. Met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter respectievelijk 7 meter blijft de aanbouw ondergeschikt aan de hooimijt.

Geredeneerd vanuit het ensemble van het erf zijn de woningen op kavel 1, 2 en 5 beperkt tot een maximale goothoogte van 4,50 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter, waarmee deze woningen zich terughoudend manifesteren ten opzichte van de twee accentgebouwen. De lagere nok, gecombineerd met een langgerechter bouwvlak leidt tot de gewenste schuurvormige volumes, in een afwisselende kaprichting die per kavel enigszins bepaald is. Dit wordt vastgelegd in het kavelpaspoort. Binnen het bouwvlak kan met het volume nog geschoven worden.



Afbeelding 2.3: Verkavelingsplan (Bron: Bureau de Klare Lijn)

Het erfconcept wordt versterkt door de realisatie van landschappelijke erfbeplanting rondom het eiland welke de contour van het erf definieert. Hiermee worden de bestaande woning en het groen ook geïntegreerd in het concept. De randbeplanting is van inheemse soorten (zoals wilg, els) die goed snoei en knotbaar zijn om deze beplanting enigszins in toom te kunnen houden.

Als erfafscheidingen naar de interne ontsluitingsweg worden hagen van veldesdoorn aangeplant, ook inheems assortiment. Voor zowel de hagen als de randbeplanting wordt een instandhoudingsverplichting opgenomen in de koopcontracten/kavelpaspoorten aangezien deze elementen essentieel voor het concept zijn.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Het bouwplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan worden 5 nieuwe woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921).

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

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.3.2 is beschreven dat het plan passend is binnen de aanwezige woningbehoefte. Er is sprake van inbreiding op een locatie waar een agrarisch bedrijf gevestigd was en waarvan de gronden nu reeds een woonbestemming hebben.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder is toegelicht welke regels uit de Omgevingsverordening NH2020 voor de ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven wordt het plan niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De onderhavige ontwikkeling is door de gemeente regionaal afgestemd. De gronden zijn gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Broek op Langedijk.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 4.3) is hier onder het kopje 'klimaatadaptatie' invulling aan gegeven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.2 *Woonagenda 2020-2050*

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op de regionale woonvisie en woningbouwprogrammering.

3.3.3 *Woonakkoord regio Alkmaar*

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar, waar de gemeente Dijk en Waard onderdeel van uit maakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

Betekenis voor het project

Het project maakt deels onderdeel uit van de harde plancapaciteit. In het onherroepelijke bestemmingsplan Westerdel is namelijk al rekening gehouden met het toevoegen van 2 woningen op deze locatie. Zoals hiervoor aangegeven is er nog ruimte voor het vaststellen van nieuwe plannen. De ontwikkeling waarbij vijf vrijstaande woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de gemaakte afspraken in het Woonakkoord.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Structuurvisie Langedijk 2012-2030*

Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door middel van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Belangrijke opgave is geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

Ruimtelijk is voor Langedijk de grote opgave om de kenmerkende structuur te behouden en basis te laten zijn voor nieuwe initiatieven. Basis ook voor het benutten van kansen in het licht van demografische ontwikkelingen. De gemeente streeft naar behoud door ontwikkeling.

Betekenis voor het project

De realisatie van vijf woningen op een perceel via inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, geeft invulling aan de uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030

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

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

Betekenis voor het project

De woningen in het onderhavige bouwplan zullen worden gerealiseerd door middel van particulier opdrachtgeverschap (vraaggestuurd bouwen) en sluit dus goed aan bij de wensen van de bewoners en zorgt voor variëteit. De woningen zijn passend binnen de woningbouwopgave tot 2030 (zie paragraaf 3.3.2).

3.4.3 Ambitiedocument Duurzaam Langedijk 'Oog voor morgen'

Het Ambitiedocument Duurzaam Langedijk geeft inzicht in de doelstellingen op het gebied van energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie & biodiversiteit. De missie van de (voormalige) gemeente Langedijk is om in 2035 CO₂-neutraal te zijn. Op het gebied van energiebesparing is de inzet op bewustwording van isolatie een belangrijke eerste stap. Verder ligt de focus van Langedijk op het opstellen van een solide transitievisie warmte, met een duidelijke route richting een aardgasvrije gemeente. Wat betreft energieopwekking levert Langedijk haar bijdrage aan RES en stelt de gemeente een beleidsvisie zonneweiden op.

Om de doelstellingen op het gebied van afval te behalen wordt onderzocht welke manier van afvalinzameling het scheidingspercentage voldoende kan verhogen en de hoeveelheid restafval kan verlagen. Op het gebied van de bouw worden de eerste aanbestedingen met circulaire criteria gedaan, om hier ervaring in op te doen.

De gemeente draagt bij aan de regionale samenwerking om gezamenlijk de ambities van het deltaplan waar te maken, hierbij wordt geleerd van de andere gemeentes en het waterschap. Bij lokale ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de klimaatkwetsbaarheden, om hier ruimtelijke adaptatie maatregelen voor te nemen. Biodiversiteit is reeds opgenomen in het groenbeleid van de gemeente, en zal daar een belangrijke rol in blijven spelen.

Betekenis voor het project

De nieuwe woningen worden conform de actuele wetgeving niet aangesloten op het gasnet. Er zijn nog geen concrete bouwplannen voor de kavels. De gronden zullen als kavels worden verkocht waarna het aan de kopers is om een bouwplan uit te werken. Welke duurzaamheidsmaatregelen zullen worden toegepast is daarom nog niet aan te geven. In de buitenruimte wordt ingezet op toepassing van diverse, inheemse beplanting met aandacht voor flora en fauna.

3.4.4 Nota Parkeernormen 2016 en Parapluplan Parkeernormen

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

Betekenis voor het project

De parkeernorm voor een vrijstaande woning is 2,2 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte (zie paragraaf 4.9). In de omgevingsvergunning wordt vastgelegd dat parkeren ten behoeve van de woningen op eigen terrein moet plaatsvinden.

3.4.5 *Beleidsprogramma klimaatadaptatie 2021-2026 - Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)*

De ambitie vanuit het Rijk is helder: Nederland is in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig ingericht. Om daar te komen weet elke gemeente waar de kwetsbaarheden liggen (weten), vertaalt elke gemeente de resultaten naar een adaptatiestrategie met concrete doelen (willen) en borgt elke gemeente de beleidsmatige en juridische doorwerking van deze ambitie (werken). Deze cyclus van weten-willen-werken wordt elke zes jaar herhaald, of eerder als daar aanleiding voor is. Gemeenten staan aan de lat om klimaatadaptieve maatregelen te stimuleren, faciliteren, reguleren en borgen.

Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een gezamenlijk nationaal plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk met concrete acties en doelen voor de verantwoordelijke overheden. Binnen dit plan versnellen en intensiveren we de totstandkoming van een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting.

Het Beleidsprogramma klimaatadaptatie biedt concrete handvatten om de eerste belangrijke stappen te zetten in de periode van 2021-2026, zodat onze organisatie, inwoners, ondernemers en organisaties nog actiever aan de slag gaan met het thema klimaatadaptatie.

Om deze doelen te bereiken richten we ons in de periode 2021 – 2026 op de volgende speerpunten:

- Binnen de gemeentelijke organisatie zijn we ons allemaal bewust van het thema, we handelen klimaatrobuust in de hele keten en we benutten waar mogelijk meekoppelkansen in de openbare ruimte;
- De gemeente borgt haar doelstellingen in beleid, regelgeving en plantoetsing voor zowel de openbare als private ruimte;
- Inwoners, ondernemers en organisaties zijn zich bewust van de gevolgen van klimaatverandering, hebben toegang tot middelen om klimaatadaptief te handelen en ondernemen in de private ruimte.

Betekenis voor het project

De woningen worden voorzien van ruime tuinen. Hemelwater kan hier in infiltreren en wordt daarna vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het groen zorgt voor een verkoelende werking en voorkomt hittestress.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het Rijks- en provinciaal beleid en invulling geeft aan de relevante beleidskaders op regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota hebben de gronden een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij een bouwplan/grondroering van meer dan 10.000 m² waarbij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. Het bouwplan is kleiner dan de opgenomen verstoringsoppervlakte. Het te roeren grondoppervlak zal circa 1.000 m² bedragen. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden en er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Met de boerenerfopzet van het bouwplan wordt aangesloten bij de historische functie van het perceel.

4.2 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het onderzoek is ter plaatse van een voormalige dieseltank een olieverontreiniging aangetroffen. Ter plaatse van één boring aan de voorzijde van de voormalige schuur is daarnaast een sterke oliegeur

¹ Verkennend bodemonderzoek Nauertogt 22 te Broek op Langedijk, Grondslag BV, 30 november 2022

waargenomen. In de grond is een lichte verhoging aan minerale olie gemeten. In het grondwater is geen verontreiniging gemeten. Er nader bodemonderzoek² uitgevoerd naar beide olieverontreinigingen.

Olieverontreiniging voormalige dieseltank

dat er plaatse van de voormalige dieseltank analytisch geen verontreiniging is aangetoond in de grond. Visueel is er nog wel een zwakke verontreiniging waargenomen. Dit wordt vermoedelijk (deels) veroorzaakt door licht verontreinigd grondwater. De oppervlakte van de verontreiniging in de grond wordt geraamd op circa 135 m². De

verontreiniging is zintuiglijk waargenomen vanaf 1,1 m-mv tot een diepte van 4,0 m-mv, maar de bodemlaag vanaf 3,2 m-mv blijkt analytisch schoon. Uitgaande van een pakket van 1,1 tot 3,2 m-mv, bedraagt de omvang van de verontreiniging in de grond circa 284 m³ (525 ton). De oppervlakte van de verontreiniging in het grondwater is iets groter dan de verontreiniging in de grond. In de kern van de vlek is zowel de grond als het grondwater sterk verontreinigd met minerale olie. De omvang van de sterke verontreiniging wordt geraamd op circa 90 m³, waardoor er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Risico's als gevolg van de olieverontreiniging zijn niet aanwezig bij de huidige en toekomstige bestemming. Sanering is daarom niet spoedeisend. In verband met de herontwikkeling dient de verontreiniging echter wel te worden verwijderd.

Olieverontreiniging voorzijde voormalige schuur

Aan de voorzijde van de schuur is geen olieverontreiniging aangetroffen. De verontreiniging beperkt zich derhalve tot boring 09 uit het voorgaand onderzoek, op een diepte van 0,3 tot circa 1,5 m-mv. Het betreft vermoedelijk motorolie. De omvang van de lichte olieverontreiniging wordt geraamd op 10 à 25 m³ (19 à 46 ton). Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er zijn geen risico's aanwezig. In verband met de herontwikkeling dient de verontreiniging echter wel te worden verwijderd.

Asbest

Er is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. In de bodem ter plaatse is eveneens asbest aangetroffen. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt overschreden.

Ter plaatse van de op te ruimen toegangsdam zijn hooguit lichte verhogingen gemeten. De grond uit de dam kan daarom op het perceel worden verwerkt. Ter plaatse van de slootdempingen zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op verontreiniging.

Na de sloop van de schuren is de bodem nader onderzocht op asbest³. In de bodem is asbest aangetroffen, maar in een gehalte lager dan de interventiewaarde. Er is daarom geen sprake van een geval van bodemverontreiniging en/of een saneringsnoodzaak. In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het perceel wordt wel aanbevolen om in overweging te nemen de grond met bijmenging van puin en asbest af te voeren naar een grondbank voor hergebruik elders. Aanbevolen wordt om het asbesthoudende materiaal dat eventueel op het maaiveld wordt aangetroffen te verwijderen, om vermenging met de ondergrond te voorkomen.

Vervolg

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locatie zullen de aangetroffen verontreinigingen gesaneerd moeten worden. Hiervoor moet een BUS-procedure gevolgd worden. De met olie verontreinigde grond dient na ontgraving te worden afgevoerd naar een vergunde grondreiniger.

De ontwikkelaar van het plan zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan de sanering laten uitvoeren waarna de bouwrijpe kavels geschikt zijn voor de nieuwe functie. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor sanering, waardoor de

² Nader onderzoek olieverontreiniging en verkennend onderzoek asbest Nauertogt 22 te Broek op Langedijk, Grondslag BV, 10 augustus 2021

³ Nader onderzoek asbest Nauertogt 22 te Broek op Langedijk, Grondslag 26 februari 2022

financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is. De overige onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Water

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

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁴. Daarna heeft nadere afstemming met HHNK plaatsgevonden. De resultaten zijn hieronder beschreven..

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats. In de voorgaande situatie was sprake van circa 1.500 m² bebouwd en verhard oppervlak (exclusief bestaande woning). Met de sloop van de schuur, verwijderen van de terreinverharding, de bouw van de woningen, het deels bestraten van tuinen (uitgangspunt 50%) en aanleg van de nieuwe weg zal sprake zijn van een toename van 1.547 m² in verhard en bebouwd oppervlak. Het compensatiepercentage bedraagt 10%. Dit betekent dat er 155 m² watercompensatie moet plaatsvinden. Door toepassing van halfverharding kan dit oppervlak worden teruggebracht naar 101,22 m². Daarnaast wordt de demping ter plaatse van bruggenhoofden 1 op 1 gecompenseerd (28 m²). De watercompensatie zal plaatsvinden door middel van het verwijderen van de dam aan de zuidzijde en het plaatsen van beschoeiing ter plaatse van de waterloop aan de zuidzijde van het plan. De waterloop wordt hiermee verbreedt tot 4m.

De bestaande dam zal worden verwijderd. Er wordt aan de westzijde van het plan een brug gerealiseerd waarmee de ontsluitingsweg kan worden aangesloten op de straat Bijloort.

Waterkwaliteit en riolering

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

Klimaatadaptatie

De woningen worden voorzien van ruime tuinen. Hemelwater kan hier in infiltreren en wordt daarna vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het groen zorgt voor een verkoelende werking en voorkomt hittestress.

Watervergunning

Door het HHNK is op 10 december 2021 een watervergunning verleend voor de toename aan verharding, verwijdering van de dam, maken van de beschoeiing en realisatie van de brug met plaatselijke waterdemping.

⁴ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 22 oktober 2021

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In dit kader is voor het plan een quickscan natuur⁵ uitgevoerd.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Er is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd⁶. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of bijzonder provinciaal landschap.

Soortenbescherming

Het onderzoek naar soortenbescherming is uitgevoerd voor het totale project, inclusief het verwijderen van de dam en aanleg van de brug. Uit het onderzoek naar soortenbescherming volgen de onderstaande conclusies:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In de bestaande woning binnen het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk van de huismus. Negatieve effecten door de werkzaamheden zijn niet uit te sluiten als er tijdens het broedseizoen (half maart – half juli) wordt gewerkt. Indien tijdens het broedseizoen wordt gewerkt is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven;

⁵ Quickscan natuur Nauertogt 22 te Broek op Langedijk, Van der Goes en Groot BV, 30 juli 2021

⁶ Stikstofberekening Nauertogt 22 Broek op Langedijk, DNS Planvorming BV, 3 november 2021

- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (sperwer en ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- In de woning binnen het plangebied en in de bebouwing rondom het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Er heeft aanvullend onderzoek⁷ plaatsgevonden naar het voorkomen van marterachtigen. Gedurende een periode van zeven weken zijn op locatie sporenbuizen geplaatst om te inventariseren of er marterachtigen (wezels, hermelijnen of bunzingen) aanwezig zijn op het terrein. Er zijn geen aanwijzingen gevonden van de aanwezigheid van marterachtigen.

Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk, mits verstorende werkzaamheden voor mogelijke aanwezige verblijfplaatsen van de huismus in de bestaande woning buiten het broedseizoen plaatsvinden. Tijdens de uitvoering van het plan is de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming van toepassing.

4.5 Geluid wegverkeer

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

Betekenis voor het project

Het plan voorziet in het mogelijk maken van vijf nieuwe woningen. Het plangebied is gelegen binnen de zone van de wegen Nauertogt, Spanjaardsdam en Abinoort/Boogoort die als geluidsbron het plangebied belasten. Door middel van akoestisch onderzoek is de toekomstige gevelbelasting op de nieuwe woningen inzichtelijk gemaakt⁸. Na uitvoering van het onderzoek is door de gemeente aangegeven dat op de Nauertogt sprake is van het asfalttype Deciville (dunne deklaag B). Voor een 50km/h weg leidt dit tot een wegdekcorrectie van 4,1 dB. In onderstaande beschrijving van de onderzoeksresultaten is dit verwerkt.

De gevelbelasting vanwege de Nauertogt bedraagt maximaal 54 dB (inclusief aftrek conform art 110g Wgh) bedraagt. Op 2 woningen wordt de 48 dB grenswaarde overschreden. De hoogste geluidbelasting treedt op bij de stolpwoning en bedraagt 54 dB. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. De woningen beschikken aan de noordzijde over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Vanwege de Spanjaardsdam en de 30 km/u-wegen wordt de 48 dB grenswaarde niet overschreden.

Als sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde dient onderzocht te worden of bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat bron- en overdrachtsmaatregelen of niet toepasbaar zijn of tot zowel financiële als landschappelijke bezwaren leiden. Het bevoegd gezag heeft daarom de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Daarbij zullen extra gevelmaatregelen nodig zijn om aan de voorgeschreven binnen-grenswaarde uit het Bouwbesluit (van 33 dB) te kunnen voldoen. Daarvoor zal ten behoeve van

⁷ Marteronderzoek Nauertogt nr. 22 te Broek op Langedijk, Els & Linde, 3 februari 2022

⁸ Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeerslawaaï woningbouwplan Nauertogt Broek op Langedijk, Soundforce One, 12 april 2021

de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een bouwakoestisch onderzoek moeten uitwijzen welke gevelmaatregelen nodig zijn.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

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

Tegenover het plan ligt het bedrijventerrein Zuiderdel. Hier zijn bedrijven toegestaan met een milieucategorie 3.2. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een richtafstand van 100 meter. Het plangebied ligt binnen deze contouren van twee bedrijven namelijk Handelsonderneming Sijs en IJssel technologie. Door middel van akoestisch onderzoek is onderzocht of de realisatie van de woningen in het plan niet ten koste gaat van de bestaande geluidsrechten die de bedrijven hebben en of sprake is van een goed woon- en leefklimaat⁹.

Ter plaatse van de maatgevende woningen bedragen de maximale geluidniveaus vanwege IJssel Technologie en Handelsonderneming Sijs respectievelijk maximaal 46 dB(A) en 54 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor maximale geluidsniveaus uit het Activiteitenbesluit en een goede ruimtelijke ordening.

In het Activiteitenbesluit is opgenomen dat maximale geluidniveaus als gevolg van het laden en lossen niet beschouwd hoeft te worden. Aangezien dit de enige bronnen zijn die maximale geluidniveau's veroorzaken behoeven de maximale geluidniveaus niet verder onderzocht te worden in het kader van toetsing aan het Activiteitenbesluit.

Omdat een deel van het plangebied binnen de richtafstand ligt van gronden waar milieucategorie 3.2 bedrijven zijn toegestaan, is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale planologische mogelijkheden¹⁰. De Nederlands Machinefabriek Alkmaar (NMA Corporate bv) verhuurt delen van haar panden Bijlestaal 52 en 54 aan o.a. Sijs, IJssel Technologie en RGS / E-magy. Al deze bedrijven vallen binnen de categorie 3.2

Uit de geluidberekeningen die zijn uitgevoerd op basis van de bedrijfscategorie die op de betreffende kavels is toegestaan, volgt dat de gevelbelasting op de te toetsen rekenpunten maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde als gevolg van de bestemde geluidsruimte op de locatie van IJssel Technologie en 49 dB(A) op de locatie van handelsonderneming Sijs.

⁹ Akoestisch onderzoek bouwplan 5 woningen aan de Nauertogt 22 Broek op Langedijk - Industrielawaai, Soundforce One, 6 april 2022

¹⁰ Akoestische berekening categorie 3.2 terrein Handelsonderneming Sijs en IJssel Technologie ten behoeve van ontwikkeling Nauertogt 22 Broek op Langedijk, 12 april 2022

De waarden overschrijden de grenswaarde voor een gemengd in het geval van IJssel Technologie (inclusief worst-case de bijdrage van RGS / E-magy) en handelsonderneming Sijs, maar dat is acceptabel aangezien:

- de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer maatgevend is ten opzichte van deze theoretische maximale geluidruimte uit de eerder afgegeven vergunning van NMA;
- de berekende gevelbelasting rekening houdt met de geluidruimte van RGS / E-magy (inclusief de koeltoren) terwijl dat op basis van de VNG-richtafstanden niet direct vereist is;
- de woningen een gevelwering krijgen van 30 dB als gevolg van wegverkeerslawaaï waardoor ruim aan de grenswaarde voor het binnenniveau uit het Activiteitenbesluit zal worden voldaan;
- uit een eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidruimte van de bestaande bedrijfsvoering van de twee bedrijven veel lager ligt dan de geluidruimte die ooit is vastgesteld voor IJssel Technologie en de Handelsonderneming Sijs, respectievelijk 48 dB(A) en 42 dB(A) (etmaalwaarde).

4.7 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

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

4.8 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.9 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De ontsluiting van het erf verplaatst van de Nauertogt naar de Bijloort. De verkeersgeneratie neemt volgens kencijfers van de CROW toe met circa 40 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een beperkte toename, wat een gering en verantwoord effect zal hebben op de omliggende ontsluitingswegen.

In het plangebied geldt het 'Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk'. In dit plan is een regeling voor parkeernormen opgenomen. Uitgangspunt van het beleid is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan door nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande problemen niet mogen toenemen. De regeling voor parkeervoorzieningen gaat er dan ook vanuit dat deze in beginsel op het eigen terrein worden gerealiseerd.

De parkeernorm voor een vrijstaande woning is 2,2 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats bedoeld is voor bezoekersparkeren). Op de kavels en langs de ontsluitingsweg is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers aan te leggen.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente Dijk en Waard streeft er naar dat nieuwe woningen duurzaam gebouwd worden. Duurzaam bouwen wordt in de brede zin van het woord beschouwd en betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Een duurzame woning heeft een hogere mate van kwaliteit en een lagere mate van milieubelasting.

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet.

Betekenis voor het project

In paragraaf 3.4.3 is ingegaan op het Ambitiedocument Duurzaam Langedijk 'Oog voor morgen'. Er zijn nog geen concrete bouwplannen voor de kavels. De gronden zullen kavels worden verkocht waarna het aan de kopers is om een bouwplan uit te werken. Welke duurzaamheidsmaatregelen zullen worden toegepast is daarom nog niet aan te geven. In de buitenruimte wordt ingezet op toepassing van diverse, inheemse beplanting met aandacht voor flora en fauna.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

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

Betekenis voor het project

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

Projectnaam	Nauertogt 22, Broek op Langedijk
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van 5 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Woning met schuur en tuin (voormalig agrarische bouwperceel)
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Uitsluitend tijdelijke effecten tijdens de bouw.
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Verkeer
- Water
- Wonen – Vrijstaand

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramen:

- a. een beschrijving van de bestemming;
 - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor de ontsluitingsweg met brug. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 4: Water

De gronden van de waterloop aan de zuidzijde van het plangebied zijn als Water bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Wonen – Vrijstaand

De als 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen in vrijstaande woningen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte is per bouwvlak met een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Voor de stolpwoning geldt een specifieke bouwaanduiding 'stolp'. In de regels is het maximum oppervlak van de hoofdgebouwen bepaald. Ter plaatse van de gronden met de functieaanduiding 'oever' (tot 3 meter uit de waterlijn) zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 6: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 7: Algemene bouwregels

In dit artikel 7 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, regels opgenomen voor dakkapellen en dakopbouwen.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 10: Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 11: Overgangsregels

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

- Artikel 12: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

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

De kosten voor het bouwplan, inclusief de kosten voor het verwijderen van de dam en aanleg van de brug en de bodemsanering, alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Er is een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer (Bouwend Waarland) en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd. Voor de benodigde bodemsanering heeft de ontwikkelaar voldoende financiële middelen in de grondexploitatie van het plan gereserveerd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben een reactie gestuurd. Deze zijn beantwoord in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Nauertogt 22, Broek op Langedijk', welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

7.2 Procedure

De ontwikkelaar van de locatie, Bouwend Waarland BV, heeft 9 directe omwonenden benaderd voor een individuele gesprek om de plannen toe te lichten en van de bewoners te vernemen wat zij daarvan vinden. Twee omwonenden hebben, na een korte toelichting op het plan, aangegeven verder geen behoefte te hebben aan een individueel gesprek. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze plannen. Met de overige 7 omwonenden zijn individuele gesprekken gevoerd. Van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt die door Bouwend Waarland en de betreffende omwonenden zijn geaccordeerd. De participatieverslagen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de positionering en hoogtes van de woningen en bijgebouwen is rekening gehouden met de belangen en opmerkingen van omwonenden. De positie van de hooimijtwoning is verschoven in zuidwestelijke richting. Tevens is vastgelegd dat niet mag worden gebouwd in de oeverlijn. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal opnieuw overleg plaatsvinden met de omwonenden.

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, vanaf 3 juni 2022 tot 15 juli 2022, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijzen is van reactie voorzien in de 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Nauertogt 22, Broek op Langedijk', welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.