

Bestemmingsplan Broekhorn 2017

Vastgesteld

Gemeente Heerhugowaard

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 17 oktober 2017

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Het plan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Planbeschrijving	8
2.3.1 Rietland	8
2.3.2 Camperplaatsen jachthaven	8
2.4 Beeldkwaliteit	9
3 Beleidskader	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water	11
3.2.4 Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21 ^e eeuw"	11
3.2.5 Nationaal Waterplan	12
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland	12
3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening	12
3.3.3 Provinciale woonvisie	12
3.3.4 Woningbouwmonitor 2016	13
3.3.5 Provinciaal Waterplan 2010 – 2015	13
3.4 Regionaal beleid	13
3.4.1 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	13
3.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	13
3.5 Gemeentelijk beleid	14
3.5.1 Structuurvisie 'Stad van Kansen' 2020	14
3.6 Conclusie beleidskader	14
4 Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Water	15
4.2.1 Watersysteem	15
4.2.2 Riolering	15
4.2.3 Waterkwaliteit	15
4.2.4 Waterkwantiteit	16
4.2.5 Waterkering	16
4.2.6 Beheer en onderhoud	16

4.2.7	Fasering aanleg watersysteem	17
4.3	Bodem	17
4.4	Archeologie	17
4.5	Flora en fauna	18
4.5.1	Flora- en faunawet	18
4.5.2	Natuurbeschermingswet	19
4.5.3	NNN	19
4.6	Geluid	20
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Externe veiligheid	21
4.9	Cultuurhistorie / Molenbiotoop	21
4.10	Bedrijven en milieuzonering	21
4.11	Verkeer en parkeren	22
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4.13	Duurzaamheid	22
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	24
5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Verbeelding	25
5.3	Planregels	25
5.4	Handhaafbaarheid	28
6	Financiële uitvoerbaarheid	29
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1	Inspraak en overleg	30
7.2	Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp	31
7.3	Procedure	31
7.4	Ambtelijke wijziging van ontwerp naar vaststelling	31

TOELICHTING

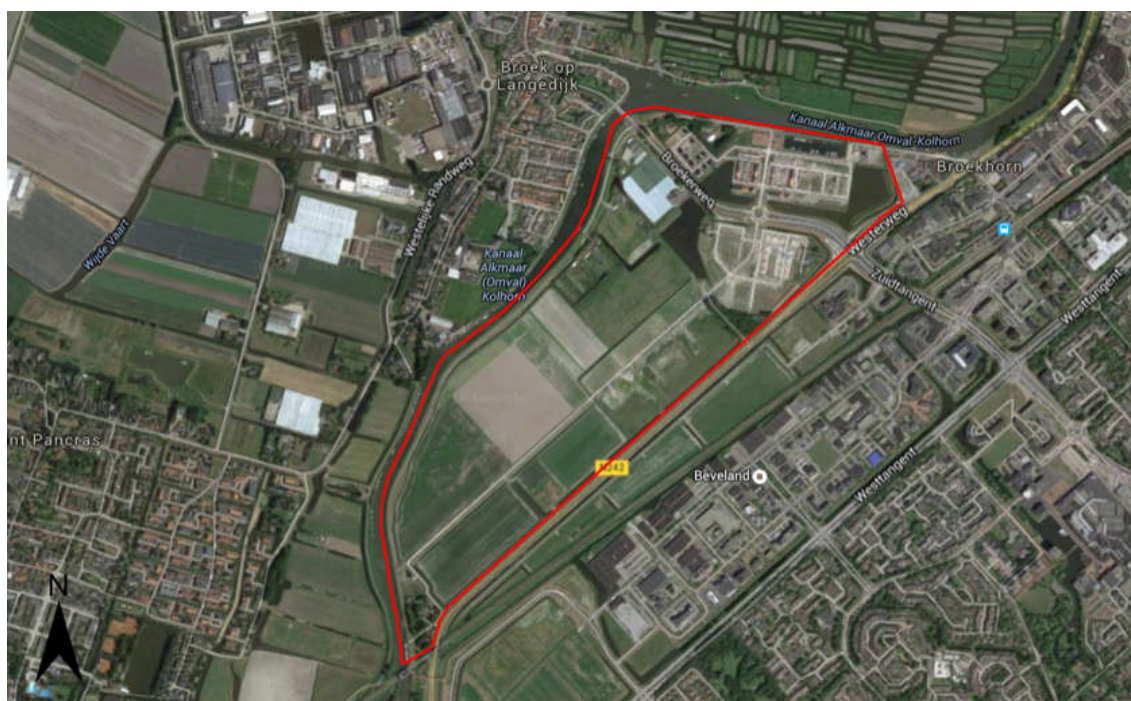
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Sinds 2013 wordt gewerkt aan de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Broekhorn te Heerhugowaard. De nieuwbouw aan de noordzijde van het plangebied (de deelgebieden Havenkwartier en Parkhof) is al voor een groot deel gerealiseerd. Als gevolg van gewijzigde woningmarkt-omstandigheden is het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp voor het nog te realiseren plandeel, te weten Rietland, in nauw overleg met de gemeente Heerhugowaard aangepast. Dit nieuwe ontwerp is niet overal passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw in het gewijzigde stedenbouwkundige plan binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Broekhorn is gelegen aan de westzijde van Heerhugowaard. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de provinciale weg N242 aan de oostzijde en het kanaal Alkmaar-Kolhorn aan de westzijde.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Broekhorn is op 24 juni 2008 door de gemeenteraad van Heerhugowaard vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 december 2008. Na uitspraak van

de Raad van State op 22 januari 2010 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Nadien is het bestemmingsplan tweemaal gedeeltelijk herzien. De eerste partiële herziening is op 28 september 2010 vastgesteld, de tweede herziening op 22 oktober 2013.

Het bestemmingsplan Broekhorn, inclusief de herzieningen, bevat voor de woongebieden een combinatie van globale eindbestemmingen en uit te werken bestemmingen. Daarnaast is voor de, ten tijde van vaststelling, bestaande woningen en overige stedelijke functies een gedetailleerde bestemming opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Broekhorn incl. herzieningen

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 plan

2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan biedt een nieuw ruimtelijk kader voor het plangebied Broekhorn. De reeds gerealiseerde woningen zijn in dit bestemmingsplan conserverend vastgelegd. Voor het laatste, nog te realiseren plandeel 'Rietland' is een globaal kader opgenomen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het plangebied, het programma en de gewenste beeldkwaliteit.

2.2 Huidige situatie

Broekhorn is onderdeel van polder 'de Heerhugowaard', een droogmakerij dat is gelegen in een verveningslandschap. Aan de oostzijde van Langedijk is dit nog duidelijk te herkennen. Het kanaal Alkmaar – Kolhorn aan de noordzijde van het plangebied vormt de gemeentegrens van Heerhugowaard. De polder ligt drie meter lager dan het verveningslandschap. De dijk langs het kanaal is in het plangebied recent versterkt door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het gebied werd tot voor kort hoofdzakelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Momenteel staat het gebied in het teken van woningbouw. Aan de noordzijde van het plangebied (de deelgebieden Havenkwartier en Parkhof) is de nieuwbouw al voor een groot deel gerealiseerd. Centraal in het Havenkwartier is een jachthaven aangelegd met 80 ligplaatsen. Naar het zuiden toe worden de voorbereidingen getroffen voor woningbouw in het laatste deelplan 'Rietland'.



Figuur 2.1: Deelgebieden

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Rietland

Rietland wordt een woongebied met veel natuur in de nabijheid van de woningen. Het gebied wordt begrensd door een natuurwal langs de N242 en een ecologische zone langs de dijk. Voor de aanleg van de natuurwal is op 3 februari 2016 reeds omgevingsvergunning verleend.

Rietland is opgebouwd uit woningclusters die op een losse wijze in het gebied zijn gesitueerd. De relatief kleine buurtjes dragen bij aan het gewenste kleinschalige karakter in het gebied. De natuur aan de randen van het plan wordt doorgezet in het woongebied. Een nieuwe landschapelijke structuur verbindt de natuurwal met de ecologische zone. De invulling van het groen krijgt een natuurlijk karakter met veel water, riet en natuurlijke oevers.

Conform de huidige bouwmogelijkheden in het gebied worden binnen het totale plangebied Broekhorn circa 600 woningen ontwikkeld. Het bouwprogramma in het deelplan Rietland bestaat uit 351 grondgebonden woningen. Het betreft vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De meeste buurtjes hebben een gedifferentieerd woningbouwprogramma. De precieze invulling wordt per deelgebied bepaald. Het plan heeft een lage bebouwingsdichtheid. Het (indicatieve) stedenbouwkundig ontwerp is in figuur 2.2 opgenomen.



Figuur 2.2: Stedenbouwkundig ontwerp Rietland (indicatief)

2.3.2 Camperplaatsen jachthaven

Er is landelijk een groeiende behoefte aan staplaatsen voor campers. Heerhugowaard voorziet tot nu toe maar beperkt in deze behoefte. Door de brancheorganisatie Recron wordt de groei aan kamperen per camper onderschreven. Sinds 2010 is het aantal geregistreerde campers gegroeid met bijna 50%. Ook de campermarkt in Europa groeit.

De locatie bij de jachthaven is geen traditionele camping. De ligging leent zich zeer goed voor zowel bezoek aan de stad als de kust. De locatie is zeer goed ontsloten voor voertuigen, ligt dichtbij doorgaande wegen en is gelegen in de directe nabijheid van het Station Heerhugowaard, zodat ook per openbaar vervoer de regio verkend kan worden. Bovendien beschikt de jachthaven vanwege de recreatieve functie over alle gewenste voorzieningen voor campers zoals aansluitingen voor water, elektra en de mogelijkheid om chemische toiletten te legen en te reinigen. De locatie is dan ook zeer geschikt om invulling te geven aan de groeiende behoefte aan kamperen per camper. Het faciliteren van campers nabij de stad, trekt een nieuwe doelgroep naar de stad. Daarnaast biedt het bezoekers aan de stad de mogelijkheid om in plaats van een dagbezoek over te gaan tot een meerdaags bezoek aan de regio Heerhugowaard - Alkmaar.

De afstand tot de omliggende woningen is gelijk aan de jachthaven. In beide gevallen is er sprake van een recreatieve functie, waarbij voldoende afstand wordt aangehouden tussen de recreatieve functie en omliggende woningen om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Beeldkwaliteit

Het overgrote deel van de woningen wordt projectmatig ontwikkeld. Hierdoor kan goed worden gestuurd op beeldkwaliteit. In het beeldkwaliteitsplan¹ zijn de hoofdlijnen vastgelegd. Het plan-deel Rietland krijgt een stevige openbare ruimte met groene profielen. In het beeldkwaliteitsplan wordt via een zonering (regulier, specifiek en welstandsvrij) onderscheid gemaakt in uitstraling van de architectuur. Het gaat hierbij om onderscheid in materiaalkeuze.

Voordat plannen worden aangeboden aan welstand, zal de 'Adviesgroep Rietland' de plannen vooraf toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Tevens wordt het beeldkwaliteitsplan na vaststelling toegevoegd aan de welstandsnota.

¹ Beeldkwaliteitsplan Broekhorn Rietland, RROG, 12 april 2017,

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 en regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte² (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het 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 ordeningskwesties 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.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

² Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de bepaalde voorwaarden. Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het vigerende plan voorzorg reeds in een directe bouwtitel en een uitwerkingsplicht voor de bouw van woningen. Er is sprake van het opnieuw bestemmen van planologisch nog onbenutte mogelijkheden. De Afdeling heeft in de uitspraak van 1 juli 2015, zaak nr. 201401417/1/R1, bepaald dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden. In dit geval is sprake van deze situatie.

Broekhorn is als vaste plancapaciteit opgenomen in het Regionaal Actieprogramma. Het voorliggende plan voor Broekhorn voorziet niet in een wijziging of uitbreiding van functies en evenmin in meer woningen dan op grond van het voorheen geldende plan op de desbetreffende gronden mogelijk was. Gelet hierop neemt de bebouwingsdichtheid niet toe. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor een toets aan de ladder niet aan de orde is.

3.2.3 *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

3.2.4 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"*³

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

³ Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21^e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

3.2.5 *Nationaal Waterplan*

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Sindsdien is de Structuurvisie verschillende malen op onderdelen gewijzigd. In de structuurvisie 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.

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.

3.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de PRV zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien deze passend zijn binnen de in de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In het onderhavige geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het gebied al deels bebouwd is en voor de overige gronden het vigerende bestemmingsplan woningbouw in dit gebied in dezelfde omvang reeds mogelijk maakt.

3.3.3 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

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

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

3.3.4 *Woningbouwmonitor 2016*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Regio Alkmaar ligt de nieuwbouwproductie sinds 2010 rond de 800 woningen per jaar. De RAP-doelstelling ligt rond de 1.350 woningen per jaar. De productie ligt sinds 2010 ieder jaar onder dit niveau. Op basis van de woningbehoefte is de afspraak echter te hoog. De productie ligt momenteel op het niveau van de groei van de woningbehoefte waardoor de druk op de woningmarkt niet is opgelopen.

3.3.5 *Provinciaal Waterplan 2010 – 2015*

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen waterschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld.

3.4 **Regionaal beleid**

3.4.1 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, 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 slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan nodig om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan waar behoefte aan is. In de woonvisie is dan ook afgesproken om dit te monitoren. De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid.

3.4.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

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

Het concept Regionaal Actie Programma⁴ 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 totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. Wat er in de Regio de komende jaren aan aantallen gepland is, is in de Regionale Actieprogramma's aangegeven. Van 2011 tot 2020 zijn dit circa 13.000 à 14.000 woningen, waarvan ruim 4.200 woningen in Heerhugowaard. Qua aantallen kan dit de behoefte faciliteren. Zorg is er wat betreft de rol van de overprogrammering (extra 30% gepland) en de verdeling over de gemeenten in de huidige marktsituatie. Er zijn meer woningen gepland dan er behoefte is en de praktijk wijst uit dat er minder gebouwd wordt dan waar behoefte aan is. Het plan Broekhorn is als harde plan capaciteit opgenomen in het RAP.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Structuurvisie 'Stad van Kansen' 2020*

De nieuwe structuurvisie is een actualisering van het Structuurbeeld Heerhugowaard 2005-2015. In de Structuurvisie is aangegeven dat de open ruimte, met name op de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied onder druk staat. Door (met uitzondering van De Draai en de Broekhorn) Heerhugowaard niet helemaal te laten verstedelijken tot aan de grenzen van de polder, heeft het gemeentebestuur de duidelijke keuze gemaakt om de kwaliteit en de identiteit van Heerhugowaard nu en in de toekomst te waarborgen. De openheid en de groene gordel van de buitengebieden van de gemeente zijn belangrijke waarden.

Heerhugowaard streeft er naar om op een duurzame wijze uit te groeien tot een sociaal vitale stad en platteland. De ontwikkeling Broekhorn wordt in de structuurvisie benoemd als een interessant landschap waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden, en dat de bijzondere positie van het gebied in de regionale context versterkt. Heerhugowaard hecht veel belang aan duurzame stedenbouw. Uitgangspunt is om dit in de Broekhorn en de herstructurering van het Stationsgebied voort te zetten.

3.6 Conclusie beleidskader

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

⁴ Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar, Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio, 8 december 2011

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat 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.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. 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. Te

4.2.1 Watersysteem

De begrenzing van plangebied Broekhorn valt samen met die van peilvak 3150-34 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Binnen dit peilvak wordt jaarrond een vast waterpeil van NAP -3,70 m gehandhaafd, gelijk aan het oostelijk grenzende peilvak 3150-24. Het polderpeil in het plangebied is 3,20 m lager dan het boezempeil van het aangrenzende kanaal Alkmaar-Kolhorn dat een streefpeil heeft van NAP -0,50 m en in beheer is bij de Provincie Noord-Holland. Het waterpeil in plangebied Broekhorn staat 0,20 m hoger dan het zuidelijk gelegen, veel grotere peilvak 3150-70.

Het plangebied Broekhorn maakt nagenoeg geen onderdeel uit van de hoofdstructuur van het oppervlaktewatersysteem van Heerhugowaard. Nabij de Broekerweg haakt het secundaire watersysteem van het plangebied aan op deze hoofdstructuur. Het bestaande oppervlaktewatersysteem van plangebied Broekhorn bestaat uitsluitend uit secundaire watergangen met een waterdiepte van 0,40 m en onderhoudsplicht voor de aanliggende grondeigenaren.

4.2.2 Riolering

Met betrekking tot de riolering in Broekhorn is gekozen voor een gescheiden stelsel. Hierbij wordt het huishoudelijke afvalwater ingezameld en afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Geestmerambacht. Het afstromende regenwater wordt op een duurzame wijze afgekoppeld, deels via een aangesloten drainagestelsel onder wegen en bouwblokken, en afgevoerd naar het open water. Deze duurzame wijze houdt in dat door het toepassen van water-vriendelijke bouwmaterialen, vervuiling van het regenwater wordt voorkomen.

Op plaatsen waar het regenwater wel licht verontreinigd wordt (drukkere ontsluitingswegen), wordt het water gezuiverd via bermassage alvorens het water wordt afgevoerd naar het open water. Op deze manier wordt voorkomen dat de RWZI wordt belast met regenwater en komt het schone regenwater ten goede aan de waterkwaliteit in het plangebied.

4.2.3 Waterkwaliteit

Het stedenbouwkundig ontwerp bevat een goed doorstroombaar watersysteem. Voor de doorstroming is in overleg met het waterschap besloten dat geen circulatiegemaal benodigd is. Als de aanleg van een duiker noodzakelijk is, bijvoorbeeld bij kruising van een weg of erftoegang, dan dient de diameter van de duiker minimaal 1.000 mm te zijn. Deze ruime diameter borgt een

goede doorstroming (nauwelijks tot geen opstuwning), draagt bij aan een goede waterkwaliteit door voldoende daglichttoetreding en verkleint de kans op blokkade door drijfvuil. Doodlopende watergangen zijn zoveel mogelijk voorkomen. De plas-dras gebieden in het ontwerp vergroten het zelfreinigende vermogen van het watersysteem.

Het bestaande peilregime van het oppervlaktewater in het plangebied wordt conform Peilbesluit Heerhugowaard gehandhaafd: NAP -3,70 m (jaarrond vast waterpeil). Door de aanwezigheid van voedselrijke kwel in het plangebied is het bereiken van een zeer goede waterkwaliteit niet haalbaar. Het watersysteem wordt zodanig ingericht dat waterkwaliteitsproblemen (bijvoorbeeld overmatige algen groei en stankoverlast) worden voorkomen.

4.2.4 *Waterkwantiteit*

Door de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het areaal aan verharding toenemen. Hiermee zal ook de afvoer naar het oppervlaktewater toenemen. Het gedrag van het watersysteem zal veranderen door de grotere en versnelde afvoer van hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak. Om het systeemgedrag niet te laten verslechteren, dient in de vorm van open water te worden gecompenseerd voor de extra verharding. In de nieuwe situatie mag het systeemgedrag niet negatief veranderen ten opzichte van de huidige situatie ("stand-still-principe").

Met het hoogheemraadschap is overeengekomen dat voor het hele plangebied Broekhorn een compensatie-eis van 10% van toepassing is voor de toename van het verharde oppervlak, naast de reguliere 100% compensatie van dempingen. In het stedenbouwkundig ontwerp is ruim voldoende water opgenomen waardoor extra berging beschikbaar is. Het gaat om 70.000 m² extra oppervlaktewater bovenop de genoemde compensatie-eis. Het volume aan beschikbare berging in Broekhorn biedt mogelijkheden om nu en in de toekomst autonome wateropgaven als gevolg van stedelijke in- of uitbreidingen in de gemeente Heerhugowaard te compenseren door water te bergen in Broekhorn.

4.2.5 *Waterkering*

Tussen het kanaal Alkmaar-Kolhorn en het plangebied Broekhorn ligt een zogenaamde 'regionale waterkering' die in beheer is bij het hoogheemraadschap. Deze waterkering is geclassificeerd volgens IPO-veiligheidsklasse V met een normhoogte van NAP +0,10 m. Deze waterkering is onlangs technisch verbeterd en voldoet langs het hele plangebied Broekhorn aan de hedendaagse waterveiligheidsnormen.

Ter plaatse van de gerealiseerde jachthaven, onderdeel van plangebied Broekhorn, is het tracé van deze waterkering fysiek verlegd richting polder. Voor deze tracéwijziging zal door het hoogheemraadschap een partiële wijziging op de Legger Regionale Waterkeringen worden gepubliceerd en vastgesteld. De buitengrens van de beschermingszone zal ter hoogte van de jachthaven naar het zuiden verschuiven. Dat betekent dat op het betreffende deel van het plangebied, tot nabij de Broekerweg, de Keur van het hoogheemraadschap van toepassing wordt, waar dat nu nog niet het geval is.

4.2.6 *Beheer en onderhoud*

Het beheer en onderhoud zal zowel via de berm als via het water worden uitgevoerd. De watergangen krijgen een onderhoudsdiepte van 1,0 m ten opzichte van het vaste waterpeil NAP -3,70 m bij een minimale breedte op de waterlijn van 6,0 m. Op locaties waar achtertuinen aan het water grenzen wordt een meter extra water gegraven aan de zijde van het uitgeefbaar terrein.

In het plan is voorzien in een aantal tewaterlaatplaatsen voor de onderhoudsboot. In de verdere planuitwerking wordt bezien of het voor het binnengebied van Rietlanden nodig is om doorvaarbare duikers aan te leggen op plaatsen waar wegen het water kruisen. Om doorvaart mogelijk te maken, wordt uitgegaan van een profiel van vrije ruimte onder de duiker met een doorvaarthoogte van 1,10 m ten opzichte van het vaste waterpeil NAP -3,70 m. Daarnaast wordt een minimale doorvaartbreedte aangehouden van 2,50 meter.

4.2.7 Fasering aanleg watersysteem

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is het deelgebied Rietlanden globaal bestemd. Nadere uitwerking van dit deelgebied vindt plaats in overleg met het hoogheemraadschap. Deze nadere uitwerking vindt plaats in fasen (deelplannen). Per fase zal de waterbalans van Broekhorn worden geactualiseerd en een watervergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

De hoofdstructuur van het watersysteem in Rietlanden, langs de buitenrand van dit deelgebied, wordt vooruitlopend op de woningbouw gerealiseerd. Langs de waterkering gaat het om de ecologische zone en langs de provinciale weg gaat het om de parkzone.

4.3 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.

Door middel van een verkennend bodemonderzoek⁵ is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Broekhorn. De aan de noord-oostzijde van de locatie gelegen gronddepots maken geen onderdeel uit van het onderzoek. De bodem onder de depots is eveneens niet onderzocht. Voorafgaand aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden zal hier ook een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op basis van eerder bodemonderzoek in het gebied is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodem hier verontreinigd is.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie" strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Wel wordt geadviseerd om ter plaatse van peilbuis 100 en peilbuis 185 een herbemonstering uit te voeren en het grondwater op respectievelijk minerale olie en koper te analyseren om de overschrijdingen van de Tussenwaarden uit te kunnen sluiten.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als woningbouw.

4.4 Archeologie

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.

In het archeologisch bureauonderzoek⁶ dat is uitgevoerd ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan Broekhorn is aangegeven dat het plangebied een lage archeologische verwach-

⁵ Verkennend bodemonderzoek Broekhorn, Sweco Nederland BV, 1 juli 2016

⁶ Archeologisch onderzoek Broekhorn te Heerhugowaard, Grontmij Nederland BV, 19 april 2007

ting heeft met uitzondering van enkele ruggen waaraan een hoge tot middelhoge archeologische verwachting wordt toegekend. Op basis van bodemkundige gegevens kunnen hier in het plangebied, archeologische resten worden verwacht.

Op basis van de bevindingen in de bureaustudie is geadviseerd om voor de percelen die een hoge verwachtingswaarde hebben, een archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen uit te voeren. In het nog te ontwikkelen gebied, Rietland, zijn geen percelen met een hoge verwachtingswaarde aanwezig. Dit gebied is grotendeels vergraven. Nader onderzoek is hier niet noodzakelijk.

4.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In het gebied zijn de afgelopen jaren verschillende natuuronderzoeken uitgevoerd. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie⁷ van het verkennend en aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd.

4.5.1 Flora- en faunawet

Uit voorliggende actualisatie natuuronderzoek is geconcludeerd dat van de beschermde tabel 2/3 soorten, de bittervoorn in watergangen verwacht wordt. Daarnaast is een potentieel jaarrond beschermde sperwer nest aangetroffen in een populier en zijn er maatregelen opgesteld ter voorkoming van effecten op de rugstreepad en algemeen voorkomende soorten.

Bittervoorn

Ten behoeve van de ontwikkeling van Broekhorn worden enkele watergangen (deels) gedempt. Uiteindelijk zal dit worden gecompenseerd door het graven van nieuw open water met natuurvriendelijke oevers. Tijdens het dempen/vergraven van de watergangen kan verstoring van bittervoorn optreden. Voor deze zwaardere beschermde soort is tot en met 2018 een Flora- en faunawet ontheffing verleend met kenmerk FF/75C/2012/0351, waarbij de mitigerende en compenserende maatregelen van kracht zijn.

Potentieel jaarrond beschermde sperwer nest

In het plangebied is mogelijk een jaarrond beschermd sperwer nest aanwezig in een populier. Als desbetreffende boom en direct naastgelegen bomen gekapt worden dan is een aanvullend vogelonderzoek conform de (R)-BMP telling van SOVON nodig tijdens het broedseizoen om dergelijke functies uit te sluiten. Dit betreft drie bezoeken verdeeld in de periode van half maart t/m half juli.

Oeverzwaluwnesten

De oeverzwaluwnesten (categorie 5) zijn buiten het broedseizoen niet beschermd en het is toegestaan om voorafgaand aan het broedseizoen potentiële nestplaatsen ongeschikt te maken om daarmee broedgevallen te voorkomen, maar alleen als van te voren is vastgesteld dat er alternatieve soortgelijke nestlocaties aanwezig zijn en blijven in de omgeving (straal van circa 5 kilometer), waar de oeverzwaluw naar kan uitwijken.

In het broedseizoen (wat voor de oeverzwaluw loopt van mei t/m augustus) zal hiermee rekening gehouden moeten worden als het depot afgegraven en aangevuld wordt. Dit door desbetreffende delen af te zetten. Aanbevolen wordt om een zandheuvel ofwel apart aan te leggen buiten de werkzone of het werkterrein in het broedseizoen af te zetten waar de vogels broeden.

Rugstreepad

Om effecten op de rugstreepad uit te sluiten, zullen de permanente plassen opgedroogd/dichtgemaakt moeten worden alvorens de voortplantingsperiode begint in april. Daarmee wordt voor-

⁷ Actualisatie natuurtoets (oplegnotitie) in het kader van herziening van het bestemmingsplan Broekhorn (deel Rietlanden, Sweco Nederland BV, 6 juli 2016)

komen dat er ei-afzet plaatsvindt in laagstaande wateren. Hiermee dient tevens rekening gehouden te worden als natte oevers vergraven moeten worden in de voortplantingsperiode (april – september). Om effecten uit te sluiten zal voorafgaand aan vergraven of dempen van watergangen een ecologische inspectie uitgevoerd moeten worden naar ei-snoeren. Als blijkt dat er ei-snoeren in te vergraven/te dempen watergangen voorkomen, dan is ontheffing wel noodzakelijk.

Zorgplicht

In het plangebied kunnen migrerende of foeragerende tabel 2/3 beschermde fauna soorten voorkomen of tijdens de werkzaamheden op de werklocaties verschijnen. Het gaat hierbij om vleermuizen, amfibieën (rugstreeppad) en vogels.

- Om verstoring van migrerende overvliegende of foeragerende vleermuizen, vogels te voorkomen, dienen de werkzaamheden overdag uitgevoerd te worden en dient tussen zonsondergang en zonsopgang geen directe werkverlichting of strooiverlichting (m.u.v. voertuigen) toegepast te worden, die op bosjes, bomen en gebouwen kan schijnen.
- Om verstoring van nesten te voorkomen wordt aanbevolen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg half maart tot juli met uitloop tot eind augustus) uit te voeren. Als er toch in deze periode gewerkt moet worden, dient het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een deskundig ecooloog. Deze ecooloog kan passende maatregelen opstellen om verstoring van vogelnesten te voorkomen.
- Er zijn recente (2014 en 2015) waarnemingen van de categorie 5 soort oeverwaluw bekend nabij het plangebied. In het broedseizoen zal daarom rekening gehouden moeten worden met de oeverwaluw. De oeverwaluw kan bij het opbrengen van grondwallen (met name zandig substraat) binnen enkele dagen holen in steile wanden bouwen. Daarom wordt aanbevolen om een grondheuvel aan te leggen en af te zetten buiten de werkzone en/of de steile taluds te voorkomen door deze (vooral voor het weekend) te verflauwen met een minimaal talud van 1:2.
- Voor eventueel aanwezige algemene soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt wel de zorgplicht (art. 1 Ff-wet), wat betekent dat nadelige gevolgen voor planten en dieren zoveel mogelijk moet worden voorkomen.
- Aanbevolen wordt bij aantasting van locaties met kaardenbol, dergelijke locaties als mogelijk te ontzien, of ten dele een aantal plaggen te verplaatsen buiten het werkkerrein, om vervolgens in de nieuwe situatie weer terug te plaatsen op droge delen binnen het plangebied.

4.5.2 *Natuurbeschermingswet*

Het plangebied (Broekhorn) bevindt zich niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied of een Beschermde Natuurmonument. Op circa 7 kilometer van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Noordhollands Duinreservaat en Wormer- en Jisperveld en Eilandspolder. Er liggen geen ecologische relaties tussen het plangebied en deze gebieden. Ervan uitgaande dat er geen grootschalige industriële activiteiten of grootschalige verkeersbewegingen zullen plaatsvinden in het plangebied en gelet op de grote afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (> 7 km), zal er zeer waarschijnlijk geen sprake zijn van significante effecten als gevolg van stikstofdepositie.

Om echter het effect te kunnen kwantificeren en te bepalen of er wel of niet een melding van de activiteiten nodig is, wordt aanbevolen om een berekening in Aerial uit te voeren zodra de activiteiten van de ingreep in detail vaststaan.

4.5.3 *NNN*

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), ecologische verbindingzone en weidevogelleefgebied en er is geen relatie met weidevogelleefgebied in de wijde omgeving. Nadere toetsing is niet noodzakelijk.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de spoorweg, N242 en Broekerweg.

Uit akoestisch onderzoek⁸ komt naar voren dat ten gevolge van verkeer over de Broekerweg ter plaatse van alle woningen de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

Ten gevolge van verkeer over de N242 (Westerweg) wordt ter plaatse van 193 woningen de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden waardoor vervolgonderzoek noodzakelijk blijkt. De hoogst berekende waarde betreft 59 dB. Het treffen van bronmaatregelen of maatregelen in het overdrachtsgebied biedt onvoldoende soelaas om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Er zullen voor deze woningen hogere waarden worden aangevraagd. In het kader van het bestemmingsplan Broekhorn zoals deze thans geldt, zijn reeds hogere waarden verleend. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan zal dit hogere waardenbesluit worden geactualiseerd.

Railverkeerslawaai

Ten gevolge van railverkeer over het traject Alkmaar - Hoorn wordt ter plaatse van de gevels van 13 woningen de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 55 dB uit het Besluit geluidhinder overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt op beide woningen 57 dB (L_{den}). Het treffen van bronmaatregelen of extra maatregelen in het overdrachtsgebied zijn gelet op minimale overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (< 2 dB) en gelet op de reeds in het plan opgenomen voorzieningen niet aan te bevelen. Voor deze woningen zal een hogere waarden worden aangevraagd.

Cumulatie

Voor de gevels van de 13 woningen binnen het plangebied waarvoor een hogere waarde dient te worden vastgesteld met betrekking tot wegverkeers- en railverkeerslawaai is de cumulatie van de geluidbelasting vastgesteld. De komt nagenoeg overeen met de optredende gecumuleerde geluidbelasting veroorzaakt vanwege verkeerslawaai op de N242 (exclusief correctie).

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen dient de geluidwering van de gevels van de verblijfsgebieden minimaal het verschil te zijn tussen de berekende geluidbelasting zonder aftrek (vanwege artikel 3.4 RMG 2012) en een binnenniveau van ten hoogste 33 dB. De optredende geluidbelasting is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt.

4.7 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

⁸ Nieuwbouwplan Broekhorn te Heerhugowaard, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Sweco Nederland BV, 17 mei 2017

heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende 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 ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N242. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Wat betreft het plaatsgebonden risico heeft de N242 geen 10-6 contour in het plangebied. Het groepsrisico is afhankelijk van zowel transportgegevens als van de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Omdat het onderhavige plan niet leidt tot een hogere bevolkingsdichtheid in het gebied ten opzichte van wat er op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, is er geen aanleiding om nader aandacht te besteden aan het groepsrisico.

4.9 Cultuurhistorie / Molenbiotoop

Ten westen van het plangebied, in de gemeente Langedijk, de molen Twuyver, of zoals de officiële benaming luidt: Molen A van de polder Geestmerambacht te Sint Pancras. De molen is in 1926 buiten werking gesteld. Thans wordt de molen gerestaureerd en weer maalvaardig gemaakt.

De molenbiotoop heeft betrekking op de omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten.

De molenbiotoop is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan door middel van de 'gebiedsaanduiding – vrijwaringszone'. Conform het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat de bouwhoogte binnen deze zone niet hoger mag zijn dan 9,32 meter.

4.10 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. Milieuzonering 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.

In de nabijheid van het te ontwikkelen gebied 'Rietland' zijn drie agrarische bedrijven aanwezig, te weten: een kwekerij, glastuinbouwbedrijf en akkerbouwbedrijf. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft voor dergelijke bedrijven een richtafstand ten opzichte van woningen aan van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Er gelden vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

4.11 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van Broekhorn vindt plaats via de rotonde op de Broekerweg. In het vigerende bestemmingsplan is een lange rechte weg opgenomen waarop de verschillende woonclusters zouden ontsluiten. In het nieuwe stedenbouwkundige plan is dit gewijzigd. De ontsluiting zal plaatsvinden door middel van een meer speels aangelegde weg die de woonclusters met elkaar verbindt. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Het plan voldoet aan de door Heerhugowaard gehanteerde parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In de planregels is dit geborgd.

4.12 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.

4.13 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.

Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

Op alle ruimtelijke schaalniveaus hebben keuzen gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ruimtelijke instrumenten die de gemeente ter beschikking staat is het bestemmingsplan. De vormgeving van duurzame ambities krijgen daarmee concreet gestalte in ruimtelijke en stedenbouwkundige plannen. Deze duurzame ambities zijn in het Heerhugowaardse programma duurzaamheid "Strategie Duurzame Ontwikkeling 2016 - 2019" vastgelegd. Het streven is een energieneutraal Heerhugowaard in 2030, maar ook wettelijk zijn er de komende jaren aanscherpingen te verwachten op het gebied van duurzaam bouwen. Vanuit het college-

programma wordt duurzaamheid bredere getrokken dan alleen energie. Ook het sociaal domein: zorg, veiligheid en levensloopbestendigheid, en het economisch domein zijn hier bij gevoegd.

Om ervoor te zorgen dat dit realiteit wordt, dienen deze niet alleen in het voornoemde programma "Strategie Duurzame Ontwikkeling 2016 - 2019" terug te komen, maar moeten ze doorwerken naar plannen en projecten binnen de gemeente. Duurzaamheid heeft een brede betekenis en het uitgangspunt van het programma duurzaamheid is dan ook People, Planet, Purpose. Een uiting van deze verbreding, dus geen Profit, dat misschien gelezen wordt alsof het alleen om economie gaat, terwijl duurzaamheid ook vertaald wordt naar winst op andere domeinen en ons steeds doet afvragen: wat willen toevoegen aan onze stad?

Met behulp van een paragraaf duurzaamheid worden de doelstellingen uit het programma verankerd in projecten en sectorale plannen. De paragraaf duurzaamheid moet daarom per project inzicht geven in de ambities die gerealiseerd moeten worden, gedurende het project als opdracht richting projectleider en projectteam. Tijdens en bij afronding van het project laten zij zien welke ambities zijn gerealiseerd. Bij aanvang van het project dient de duurzaamheidsinzet bekend te zijn. De hieronder genoemde thema's zijn niet limitatief, maar wel de belangrijkste:

- **Zongericht verkavelen of bouwen:**
Een woongebied zodanig inrichten dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het passief benutten van zonne-energie zijn bv grote dakoverstekken, serres, grote ramen op het zuiden, kleine op het noorden en zomernachtventilatie. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn bv zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.
- **Bijgebouwen**
Een bijgebouwenregeling kan het bouwen van serres (tot de hoogte van de woning) toelaten. Om dit soort maatregelen te benutten moet het energietema in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden meegenomen.
- **Ontheffing overschrijding rooilijn en bouwhoogte bij renovatie van bestaande woningen en gebouwen naar "0 op de meter":**
Ontheffing van overschrijdingen van rooilijnen en dakhoogten tot maximaal 0,5 meter tbv aanpassing gevels en daken om een hogere isolatiewaarde te verkrijgen en het overschrijden van de rooilijn tbv het plaatsen van een technische ruimte voor het aanbrengen van technische installaties tot maximaal 1 meter;
- **Vergroening van de stad:**
Toepassen van groene(sedum) daken en groene gevels om de leefbaarheid en het comfort in de stad te verbeteren. Heeft ook sociale functie. Aangetoond is dat mensen voelen zich prettiger voelen in een groene omgeving. Groene daken en gevels biedt voordelen in de vorm van: afkoeling in de zomer van gebouwen en woningen en isolerend in de winter, retentie van regenwater, verlengen de levensduur van daken, verminderen energie consumptie (van bijvoorbeeld airco en verwarming), een betere luchtkwaliteit en geluidsreductie, bieden ruimte aan dier en plantensoorten en verminderen drastisch.
- **Retentie van hemelwater en vertraagde afvoer:**
Gebouwen en woningen en omliggende terreinen zodanig inrichten dat hemelwater wordt vastgehouden voor lozing op een later tijdstip dan wel voor hergebruik;
- **Compact bouwen:**
Een bouwvorm waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.

In het verder uit te werken stedenbouwkundig plan zal nader aandacht worden besteed aan de inpassing van bovenstaande maatregelen.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de woningbouw van het plan Broekhorn 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. Tevens worden met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. 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:

- Agrarisch
- Groen
- Natuur
- Recreatie – Jachthaven
- Sport
- Tuin
- Tuin – 1
- Tuin – 2
- Verkeer
- Verkeer – 1
- Water
- Wonen
- Woongebied
- Leiding – Hoogspanning (dubbelbestemming)
- Leiding – Riool (dubbelbestemming)
- Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

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

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te

richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch
Voor de bestaande agrarische bedrijven is de bestemming Agrarisch opgenomen. Middels aanduidingen zijn een aantal bijzonderheden specifiek geregeld zoals de aanwezigheid van een bedrijfswoning of een glastuinbouwbedrijf.
- Artikel 4: Groen
Het aanwezige openbaar groen en de dijkzone is bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
- Artikel 5: Natuur
De ecologische zone aan de westzijde en de natuurwal aan de oostzijde (langs de N242) is bestemd als Natuur. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
- Artikel 6: Recreatie – Jachthaven
De bestemming Recreatie – Jachthaven is opgenomen voor de locatie van het havengebouw. Het aanwezige gebouw is binnen deze bestemming met een bouwvlak opgenomen.
- Artikel 7: Sport
Ten behoeve van de aan de Westdijk gevestigde kano- en roeivereniging is de bestemming Sport opgenomen. Het aanwezige gebouw is binnen deze bestemming met een bouwvlak opgenomen.
- Artikel 8: Tuin
Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan en is een regeling opgenomen voor erkers. In het geval er een garageoprit aanwezig is, heeft het parkeren plaats op deze oprit.

- Artikel 9: Tuin – 1

Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan en is een regeling opgenomen voor erkers. In het geval er een garage-oprit aanwezig is, heeft het parkeren plaats op deze oprit. Buiten de garageoprit is ruimte voor maximaal 1 personenauto per woning.

- Artikel 10: Tuin - 2

Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan en is een regeling opgenomen voor erkers. In het geval er een garage-oprit aanwezig is, heeft het parkeren plaats op deze oprit. Buiten de garageoprit is ruimte voor maximaal 2 personenauto's per woning.

- Artikel 11: Verkeer

De reeds aanwezige hoofdinfrastructuur is bestemd als Verkeer.

- Artikel 12: Verkeer - 1

De reeds aanwezige woonstraten zijn bestemd als Verkeer – 1. Bij de jachthaven is een specifieke aanduiding opgenomen voor camperplaatsen ten behoeve van maximaal 8 campers.

- Artikel 13: Water

De hoofdwaterstructuur in het reeds ontwikkelde gebied en aan de randen van het plandeel Rietland, is bestemd als Water. Binnen deze bestemming zijn bruggen en overige kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

- Artikel 14: Wonen

Voor de bestaande woningen en de woningen waar reeds vergunning voor is aangevraagd, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De woningen zijn gedetailleerd binnen bouwvlakken vastgelegd. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Er is een regeling opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis en voor bed & breakfast.

- Artikel 15: Woongebied

Voor het nog te ontwikkelen plandeel 'Rietland' en de twee nog te bouwen woningen aan de Westdijk nabij de spoorbrug is een globale eindbestemming opgenomen. Er zijn maximaal 337 woningen mogelijk. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 7 en 12 meter. Behalve woningbouw is een aantal aan woning gerelateerde functies toegestaan als verkeer- en parkeervoorzieningen, water, groen, tuinen en erven en sport- en speelvoorzieningen. Net als bij de reeds gerealiseerde woningen in de bestemming 'Wonen' is een regeling opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis en voor bed & breakfast.

- Artikel 16: Leiding – Hoogspanning

De aanwezige hoogspanningsleiding wordt beschermd door middel van de onderhavige dubbelbestemming.

- Artikel 17: Leiding – Riool

De aanwezige rioolpersleiding wordt beschermd door middel van de onderhavige dubbelbestemming.

- Artikel 18: Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering.

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 19: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbelregel 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 kavet wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 20: Algemene bouwregels

Voor ondergronds bouwen, bestaande afmetingen, afstanden, oppervlaktes en percentages en het ontbreken van maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding, zijn algemene bouwregels opgenomen.

- Artikel 21: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Daarnaast is in de regels opgenomen welk gebruik in ieder geval in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan.

- Artikel 22: Algemene aanduidingsregels

De 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is opgenomen in de algemene aanduidingsregels. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de nabijgelegen molen. De "vrijwaringszone - molenbiotoop heeft betrekking op de molen aan Twuyver op het grondgebied van de gemeente Langedijk.

- Artikel 23: 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 24: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 25: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 26: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Broekhorn, 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 van het bestemmingsplan 'Broekhorn' 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.

Voor de ontwikkeling van het plan is een anterieure overeenkomst gesloten met Bouwfonds (thans BPD) waarin wordt bepaald dat de ontwikkelende partij alle kosten en risico's draagt die met de gebiedsontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2016 voor 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Bij aanvang van de bovengenoemde periode is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) tevens aangeboden aan diverse overleginstaties met het verzoek om hier op te reageren. Van de provincie Noord-Holland en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is een reactie ontvangen.

De provincie Noord-Holland geeft aan dat het bestemmingsplan geen provinciale belangen raakt en derhalve geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord adviseert om bij de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan de volgende aspecten te betrekken:

- de mogelijke gevaren en gevolgen van een explosie, brand of giftige wolk door een ongeval met een gevaarlijke stof op de N242;
- het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw of te vluchten;
- dat kennis over handelingsperspectief mede de mate van zelfredzaamheid beïnvloed;
- dat hulpdiensten een ongeval niet kunnen voorkomen en zich richten op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied;
- dat het toepassen van maatregelen in het plangebied helpt de gevolgen van een ongeval of brand te beperken.

Daarnaast worden maatregelen geadviseerd om de veiligheid in het plangebied gunstig te beïnvloeden.

Reactie gemeente:

In het thans vigerende bestemmingsplan Broekhorn is aandacht besteed aan de gevolgen voor externe veiligheid als gevolg van de woningbouw in Broekhorn en de voorgenomen uitbreiding van Jules (destijds: De Zandhorst). Er is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd en een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Wat betreft het groepsrisico was de conclusie dat dit zou toenemen als gevolg van beide ontwikkelingen, met name vanwege de uitbreiding van de Zandhorst en doordat de woningen relatief dicht op de N242 waren gepland. In het vaststellingbesluit van het bestemmingsplan is expliciet ingestemd met de verantwoording voor de verhoging van het groepsrisico.

Met het bestemmingsplan Broekhorn 2017 blijft het aantal woningen gelijk aan wat al planologisch mogelijk was. Daarnaast zijn de woningen verder van de N242 geprojecteerd en is er een natuurwal gerealiseerd die een buffer vormt tussen de weg en het plangebied. Er is dan ook geen noodzaak om opnieuw nader aandacht te besteden aan externe veiligheid. Een uitbreiding van Jules is binnen het geldende bestemmingsplan aldaar niet mogelijk.

De aspecten die de Veiligheidsregio benoemt in haar advies, zijn destijds al betrokken in de verantwoording van het groepsrisico. Wat betreft de door de Veiligheidsregio voorgestelde maatregelen, zullen deze worden betrokken bij de uitwerking van de plannen. Dit staat echter los van het bestemmingsplan.

7.2 Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp

In de fase van voorontwerp naar ontwerp zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft:

- Paragraaf 3.3.2 en 3.3.4 van de toelichting zijn gewijzigd in verband met de gewijzigde Provinciale ruimtelijke verordening en de nieuwe Woningbouwmonitor;
- Het beeldkwaliteitsplan is iets gewijzigd in verband met de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen;
- Naar aanleiding van opmerkingen van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is het akoestisch onderzoek op onderdelen aangepast. Het aangepaste onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Paragraaf 4.6 van de toelichting is naar aanleiding van de iets gewijzigde resultaten geactualiseerd;
- In de regels van de bestemming Wonen en Woongebied is de regeling voor bijbehorende bouwwerken gewijzigd (artikel 14.2.3 en 15.2.3). Conform het voorontwerp wordt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen. Echter, als uitzondering is toegevoegd dat bijbehorende bouwwerken in zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied zijn toegestaan, tenzij er sprake is van een openbare weg voor gemotoriseerd verkeer.

7.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 15 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

7.4 Ambtelijke wijziging van ontwerp naar vaststelling

In de fase van ontwerp naar vaststelling is één ambtelijke wijziging doorgevoerd. Dit betreft:

- Op de verbeelding is ter plaatse van de jachthaven een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camperplaatsen' opgenomen. In de regels van de bestemming Verkeer – 1 (artikel 12) is een bepaling opgenomen waarin is geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding het plaatsen en verblijven in kampeermiddelen in de vorm van campers is toegestaan, tot een maximum van 8 campers. Daarnaast is in de begripsbepalingen een definitie van 'camper' opgenomen. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting is de onderbouwing van deze aanvulling van het bestemmingsplan opgenomen.