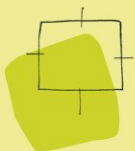


Bestemmingsplan Broek op Langedijk



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Broek op Langedijk

V A S T G E S T E L D

Inhoud

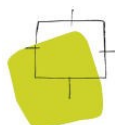
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

25 juni 2013

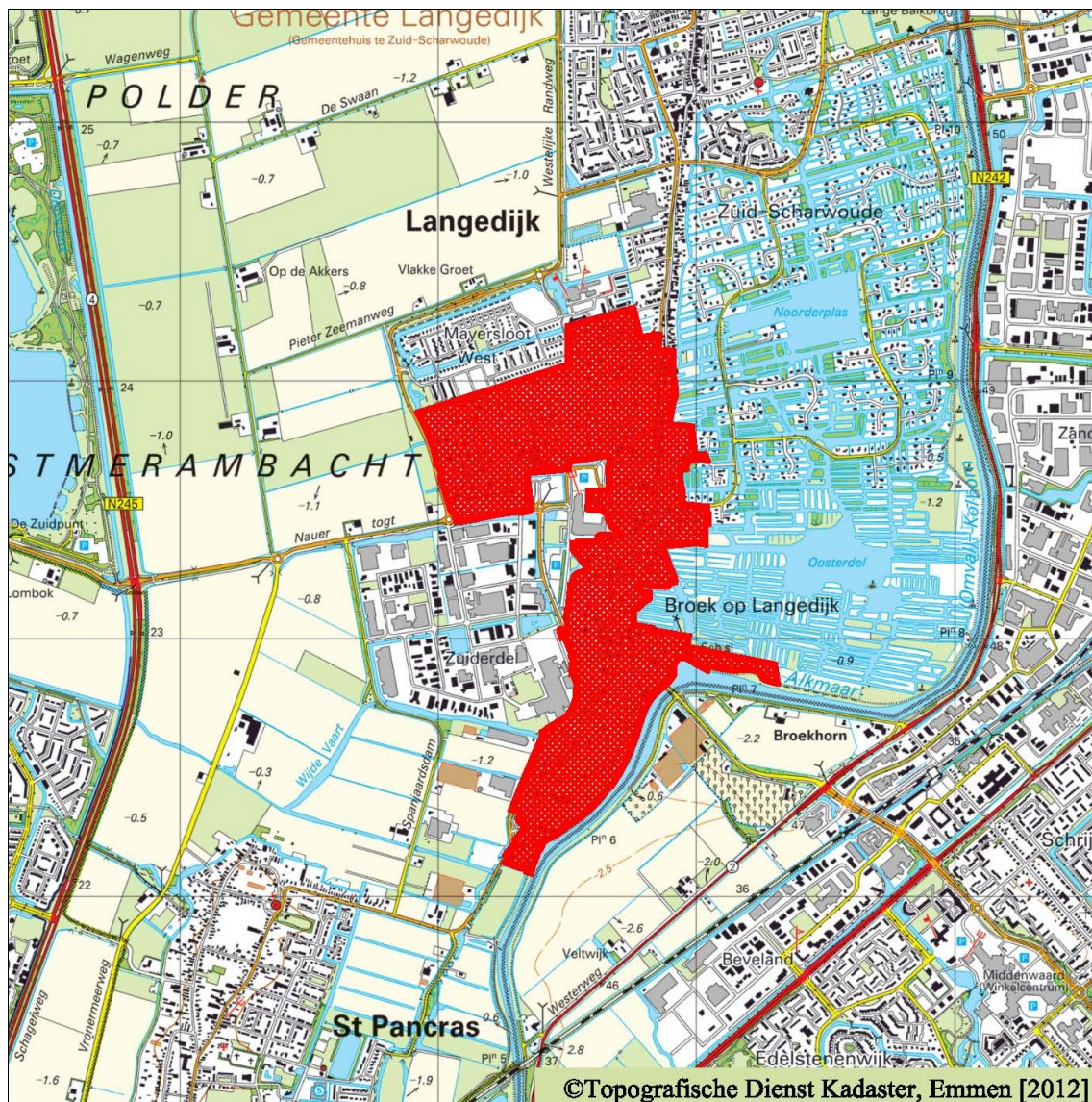
Projectnummer 122.00.10.02.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart

Plangebied



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beschrijving van de bestaande situatie	7
2.1	Geschiedenis	7
2.2	Functionele karakteristiek	9
2.3	Ruimtelijke karakteristiek	10
3	Ruimtelijk beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	16
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Gemeentelijk beleid in ontwikkeling	18
3.3.2	Structuurvisie 2000-2020	19
3.3.3	Structuurvisie 2012-2030	20
3.3.4	Milieubeleidsplan 2009-2012	21
3.3.5	Groenstructuurplan Langedijk	22
3.3.6	Welstandsnota Langedijk	22
3.3.7	Verkeer- en Vervoerplan Langedijk	23
3.3.8	Langedijk, ondernemend samenleven	23
3.3.9	Detailhandelsstructuurvisie Langedijk	24
3.3.10	Bouwverordening/Bodem	25
3.3.11	Bedrijven en (milieu)hinder	25
3.3.12	Antennebeleid gemeente Langedijk 2009	25
3.3.13	Geldende bestemmingsplannen	25
3.3.14	Ontheffingenbeleid gemeente Langedijk	26
3.3.15	Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011	26
3.3.16	Beleidsvisie “Wonen langs de Lange Dijk”	27
3.3.17	Horecabeleid	28
3.3.18	Woonvisie 2005-2015	29
3.3.19	Notitie verruiming woonbebouwingsmogelijkheden in de gemeente Langedijk	29
3.3.20	Openluchtrecreatie in Langedijk	29
3.3.21	Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid	30
3.3.22	Gebiedsvisie Broek op Langedijk	31

4	Planologische randvoorwaarden	33
4.1	Waterhuishouding	33
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.3	Ecologie	35
4.4	Geluidhinder	36
	4.4.1 Wegverkeerslawaaï	36
4.5	Luchtkwaliteit	37
4.6	Externe veiligheid	38
4.7	Bodem	42
4.8	Bedrijven en (milieu)hinder	44
5	Juridische toelichting	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Juridische vormgeving	45
	5.2.1 Wijzigingsbevoegdheden	48
5.3	Toelichting op de bestemmingen	49
	5.3.1 Algemeen	49
	5.3.2 Bestemmingen	52
6	Economische uitvoerbaarheid	57
6.1	Inleiding	57
7	Overleg en inspraak	59

Bijlagen

Inleiding



De gemeente Langedijk heeft het voornemen om voor de gronden binnen de dorpen in de gemeente nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. In de bestaande situatie gelden voor deze gronden verschillende bestemmingsplannen, waarin verschillende regels zijn opgenomen die niet op elkaar aansluiten. Ook is een groot deel van deze regels verouderd. Dit geldt ook voor de gebruiksfuncties die zijn opgenomen op de plankaarten van de diverse bestemmingsplannen.

AANLEIDING

Aan het nieuw op te stellen bestemmingsplan ligt de Structuurvisie voor de gehele gemeente ten grondslag. Hierin wordt in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente tot 2030 aangegeven. De gemeentelijke structuurvisie is vastgesteld op 18 september 2012.

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Op grond van het plan worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Slechts een aantal nieuwe ontwikkelingen wordt op grond van het afwijken dan wel het wijzigen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Dit betekent dat voordat deze ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd een procedure doorlopen moet worden.

Het plangebied van het bestemmingsplan Broek op Langedijk betreft in hoofdlijnen het stedelijk gebied van het dorp Broek op Langedijk. Het plangebied omvat de percelen aan het lint Dorpsstraat (vanaf nummer 225) en Voorburchtgracht die in het zuiden overgaan in de Dijk. Ook het perceel aan de Broeckerhoek in Sint Pancras valt binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Een aantal recentere woonwijken ten westen van het lint die in het westen en zuiden worden begrensd door de Westelijke randweg, vallen ook binnen het plangebied. Het oosten van het plangebied wordt begrensd door het water Oosterdel, het rijk der duizend eilanden, en meer naar het zuiden het Kanaal Alkmaar (Omval)-Kolhorn. In de figuur voor deze toelichting is het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED

Het bestemmingsplan is een (gedeeltelijke) herziening van de in tabel 1 opgenomen bestemmingsplannen.

GELDENDE
BESTEMMINGSPANNEN

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Broek op Langedijk Zuid 1978	19 augustus 1980	2 februari 1982
Broek op Langedijk Zuid 1978, 1e partiële herziening	13 augustus 1991	3 december 1991
Dubbele Buurt 1976	25 januari 1977	23 augustus 1977
Dorpsstraat Zuid 1975	13 mei 1976	12 april 1977
Mayersloot 1987	24 november 1987	5 juli 1988
Mayersloot 1987, deeluitwerking I	22 maart 1988	2 augustus 1988
Mayersloot 1987, deeluitwerking II	-	29 november 1988
Mayersloot West Globaal	7 november 1995	16 april 1996
Mayersloot West uitwerking 1e fase	4 juni 1997	19 september 1997*
Mayersloot West uitwerking 2e fase	23 oktober 2001	21 december 2001
Tjotter 1991	7 april 1992	1 september 1992

* gedeeltelijk goedgekeurd

LEESWIJZER Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van het rijk, de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna zijn in hoofdstuk 4 de planologische randvoorwaarden uiteengezet. Waarin ook een samenvatting van het hiervoor uitgevoerde onderzoek is opgenomen. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de juridische aspecten van het bestemmingsplan opgenomen. Als laatste zijn in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet en in hoofdstuk 7 de resultaten van het overleg en de inspraak door middel van een bijlage opgenomen (indien bekend).

B e s c h r i j v i n g v a n d e b e s t a a n d e s i t u a t i e

2

2.1

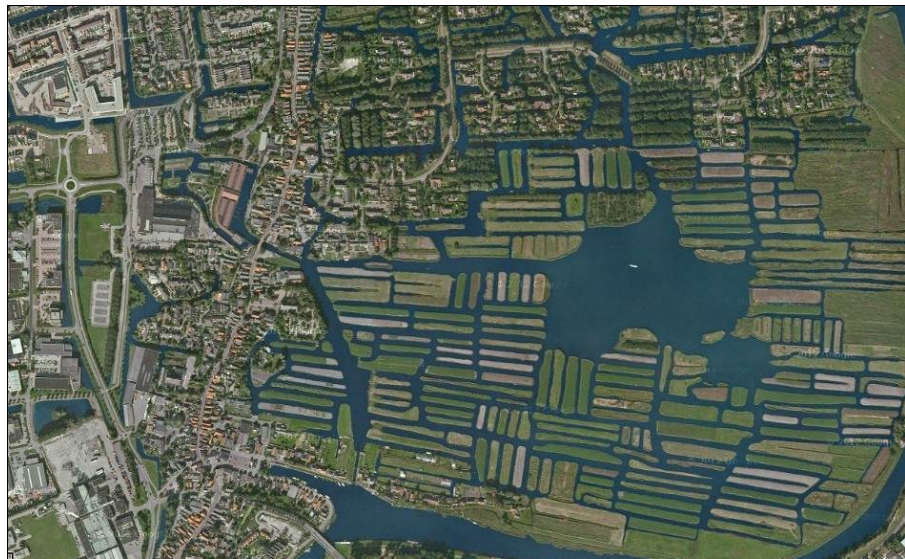
G e s c h i e d e n i s

Het Westfrieze landschap, waarbinnen ook Langedijk is gelegen, kent een relatief jonge geologische geschiedenis. Tijdens het Holocene zette aan het eind van de Weichsel-ijstijd (circa 10.000 voor Chr.) een permanente klimaatsverandering in. Hierdoor smolten de ijskappen en steeg de zeespiegel aanzienlijk. De tot dan toe “droge” Noordzeevlakte vulde zich met water en stuwde zoveel zand oostwaarts dat er zich een natuurlijke barrière tegen het opkomende zeewater begon te ontwikkelen. Deze barrière kennen we als strandwallen en duinen die achtereenvolgens langs de Noord-Hollandse kust werden neergelegd. De strandwallen werden op verschillende plaatsen onderbroken door zogenaamde zeegaten, eerst onder andere het zeegat van Bergen, later in de Middeleeuwen tot circa 1250 na Chr. Ook het Zijper zeegat. Ongeveer 2800 jaar voor Chr. steeg de zeespiegel opnieuw, waardoor het zeegat van Bergen tot ongeveer 1200 voor Chr. onder andere in het Geestmerambachtgebied actief was. Door de genoemde zeegaten ontwikkelde het achterliggende landschap zich als een getijdenlandschap, dat echter geen bedreiging vormde voor de vanuit het Berger zeegat opgestuwde oude strandwallen, die men ‘geesten’ noemt. Van oost naar west onderscheidt men de oudste geestrug, die loopt van Uitgeest via Akersloot naar Sint-Pancras en wordt gedateerd op circa 2500 voor Chr.. Aan de zuidgrens van Broek op Langedijk ligt het zand van deze rug op 1 meter diepte. Meer westelijk ligt de circa 1000 jaar jongere geestrug, die vanuit Kennemerland via Limmen en Heiloo eindigt in Alkmaar en Ouddorp.

Omstreeks 100 jaar voor Chr. verzandden de grotere zeegaten. Door deze verzanding ontstond een veenachtig gebied, maar kon men zonder speciale voorzieningen toch wel aan de randen van veenriviertjes zoals de Rekere, meestal tijdelijk, wonen. In deze periode nam dan ook de kolonisatie van het gebied door de mens een aanvang en vonden de eerste veenontginningen plaats. Er zijn sporen bekend van nederzettingen uit de vroege Middeleeuwen en de Romeinse tijd. Maar de grootste inspanningen zijn rond het jaar 1000 na Chr. vanuit de geesten van Schoorl, Bergen en Vrone (Sint-Pancras) verricht door de zogenaamde Geestmannen, waardoor de naam Geestm(ann)erambacht sinds circa 1300 na Chr. bekend werd. Er werden daarbij ten noorden van de Bruggesloot evenwijdig aan elkaar oost-westgerichte afwateringssloten gegraven, maar de ‘Vronergeister’ verkaveling is meer zuid-noordgericht. De oude naam van Broek op Langedijk is dan ook Franlorebroek of Vronerbroek.

Als gevolg van de ontginningen klonken de hooggelegen veengronden in, waardoor het gebied weer kwetsbaarder werd voor invloeden van de zee. In de 11^e en 12^e eeuw was er veelvuldig sprake van overstromingen. Desondanks bleef de verkaveling grotendeels in tact. Deze verkaveling vormde de basis voor het latere eilandenpatroon. Als gevolg van stormvloed (die vooral in het noordelijke Rekerwad vrij spel hadden) ging men zich steeds meer tegen het water beschermen, eerst met terpaanleg, later met opgeworpen dammen en dijken, die uiteindelijk in de 13^e eeuw aaneengesloten werden tot de Westfriese Omringdijk. Na de doorbraak van de Schager dam in 1248, ontstond o.a. de Heerhugowaard, waartegen de Oosterdijk als bescherming werd aangelegd.

De versterking van het eilandenpatroon heeft zijn oorsprong in de 14^e en 15^e eeuw, maar is pas in de 19^e eeuw als commerciële vollegrondstuinbouw verder ontwikkeld. In eerste instantie werden de kopeinden van de kavels gebruikt, welke het dichtst bij de bebouwing lagen. Later werden deze weilanden 'gescheurd' en in kleinere eenheden opgedeeld, gescheiden door hekken en sloten. Ten behoeve van de bemesting werd de ondergrond uit de sloten gebaggerd. Hierdoor werden de sloten verbreed en de kavels opgehoogd. Deze ruimtelijke structuur is tot het midden van de 20^e eeuw bewaard gebleven. Na de ruilverkaveling in de jaren '70 is een groot deel van het eilandenrijk verloren gegaan. Een restant hiervan is gelegen in het Oosterdelgebied en de ten noorden hiervan gelegen eilandjes waarop woningbouw is gepleegd.



Figuur 1. Langedijk en het 'Rijk der Duizend Eilanden'

Broek op Langedijk

Broek op Langedijk werd in 1063 gesticht. De bebouwing concentreerde zich langs de dijk, in eerste instantie voornamelijk aan de oostzijde. Pas later werd ook de westzijde van de dijk gebouwd. Later werden ook de kavels aan de Voorburggracht als bouw kavels in gebruik genomen. Talloze bruggen verbonden de kavels met elkaar. Het lint van de bebouwing werd dichter en langer en is een ononderbroken geheel geworden tot Zuid-Scharwoude en verder.

Broek op Langedijk heeft na de demping van de wegsloot en het verdwijnen van de vele bruggetjes een andere aanblik gekregen. Aan de zuidoostzijde van het dorp, tussen het kanaal en het dorpslint, is in de jaren '60-'70 van de vorige eeuw een uitbreidingswijkje gerealiseerd. Daarna zijn ook aan de westzijde van het lint de woongebieden Mayersloot en later Mayersloot-West gerealiseerd. Ook is, in het zuiden van Broek op Langedijk, ten westen van het lint en ten zuiden van de afbuigende Voorburggracht, het winkelcentrum Broekerveiling gelegen. Ten slotte is ten westen van Broek op Langedijk het bedrijventerrein Zuiderdel ontwikkeld. Het winkelcentrum Broekerveiling en het bedrijventerrein Zuiderdel maken geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

2.2

Functionele karakteristiek

In tabel 2 is een overzicht van het aantal inwoners van Broek op Langedijk en de gemeente Langedijk in de periode van 2006 tot en met 2011 opgenomen. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners van Broek op Langedijk in deze periode met ongeveer 100 inwoners is toegenomen, dit komt neer op een stijging van ongeveer 2%. Het aantal inwoners van de gemeente is in deze periode toegenomen met ongeveer 1010 inwoners. Dit komt overeen met ongeveer 4%.

WONEN

Tabel 2. Aantal inwoners van Broek op Langedijk en de gemeente Langedijk, afgrond op 5¹

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Broek op Langedijk	5.015	5.115	5.155	5.090	5.105	5.115
Gemeente Langedijk	25.940	25.935	26.055	26.885	26.950	27.000

Bron: Langedijk in Cijfers, 2012

Een overzicht van het aantal woningen in de periode van 2006 tot en met 2011 in Broek op Langedijk en de gemeente Langedijk is opgenomen in tabel 3. Uit het overzicht blijkt dat het aantal woningen in Broek op Langedijk is toegenomen met 78 woningen, een toename van ruim 4%. In de gemeente is het aantal woningen met 701 woningen toegenomen, een stijging van ruim 7%. Het aantal woningen in Broek op Langedijk is dus, in verhouding tot de gemeente, minder sterk toegenomen.

Tabel 3. Aantal woningen in Broek op Langedijk en de gemeente Langedijk

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Broek op Langedijk	1.833	1.886	1.903	1.905	1.909	1.911
Gemeente Langedijk	9.868	9.976	9.991	10.050	10.495	10.569

Bron: Langedijk in Cijfers, 2012

Het gemiddelde aantal inwoners per woning in Broek op Langedijk lag in de periode 2006 - 2011 rond de 2,7.

Het grootste deel van de bedrijven in Broek op Langedijk zijn langs de Dorpsstraat gevestigd. Ook zijn veel bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein Zuiderdel en in mindere mate in winkelcentrum Broekerveiling. In 2011 waren

WERKEN

er 560 bedrijven in Broek op Langedijk met in totaal 3.226 arbeidsplaatsen. Dit is ongeveer 39% van de arbeidsplaatsen van de 8.556 arbeidsplaatsen in de gemeente Langedijk.

VOORZIENINGEN

Ook het grootste deel van de voorzieningen in Broek op Langedijk is langs de Dorpsstraat gevestigd. In het dorp zijn 6 horecavoorzieningen gevestigd. Ook is er in Broek op Langedijk een openbare, een rooms-katholieke en een protestants-christelijke basisschool aanwezig. De andere onderwijsvoorzieningen in Broek op Langedijk zijn een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang in het complex aan de Zandsloot. Verder bevinden zich in Broek op Langedijk een Doopsgezinde Gemeente, een Christelijk Gereformeerde kerk, een Nederlands Hervormde kerk en een Gereformeerde Kerk (vrijgemaakt). Er is aan de Dijk een sportveldencomplex aanwezig.

2.3

Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke structuur van Broek op Langedijk is sterk gebonden aan de parallel aan elkaar gelegen Dorpsstraat en Voorburggracht. Deze lijn vormt een noord-zuid verbinding waaraan Oudkarspel, Noord-Scharwoude, Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk zijn gelegen. Voorheen was de Voorburggracht een waterweg waarover het vervoer van agrarische goederen plaatsvond, later is de Voorburggracht gedempt.

Vandaag de dag vormen de Voorburggracht en de Dorpsstraat een dubbellint tot aan de Museumweg waar de Voorburggracht afbuigt in westelijke richting. Het lint vervult een groot deel van de centrumfunctie in het dorp, aangezien veel bedrijven en voorzieningen in het lint zijn gevestigd. De Dorpsstraat heeft een smal profiel en de bebouwingsdichtheid aan beide zijden van deze straat is hoog. De bebouwing is relatief kleinschalig en heeft een individueel karakter door de aanwezigheid van voornamelijk vrijstaande bebouwing uit verschillende bouwperiodes, een combinatie van verschillende gevel- en kapvormen en de verspringende voorgevelrooilijn. Op veel plaatsen in het lint komen doorzichten voor naar achtererven of het achterliggende landschap. De bebouwing is gericht naar de straat en de nokrichting is dwars op of parallel aan de straat.



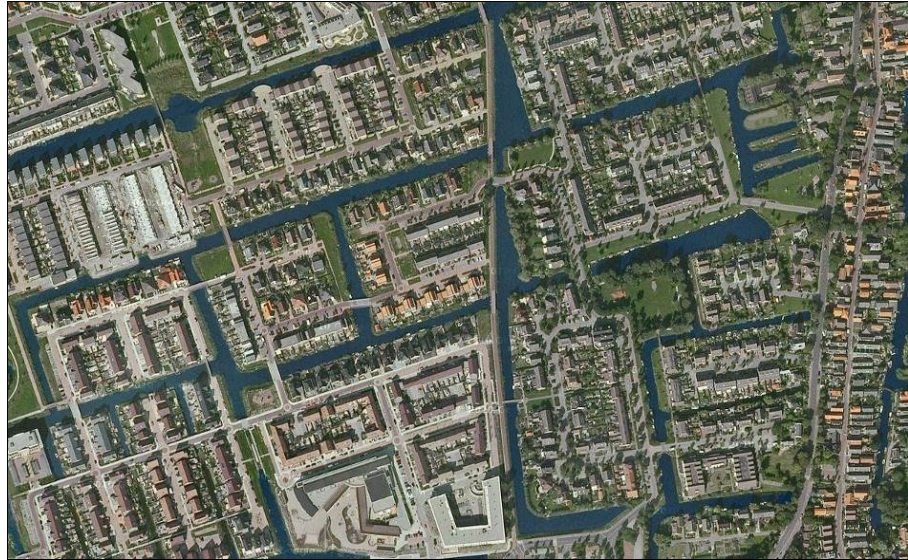
Figuur 2. Dorpsstraat in Broek op Langedijk ter hoogte van nr. 219 (bron: Google Streetview 2012)

De Voorburggracht heeft een breder profiel dan de Dorpsstraat en fungeert daarmee als doorgaande verkeersroute door het dorp. De oostelijke zijde van de Voorburggracht bestaat voornamelijk uit “achterkanten” van percelen die gericht zijn op de Dorpsstraat, aan deze zijde is de bebouwingsdichtheid hoog. Aan de westelijke zijde van de Voorburggracht is de bebouwingsdichtheid lager en heeft de bebouwing een wat grotere schaal. Hier staan bijvoorbeeld (voormalig) boerderijen en vrijstaande (nieuwbouw)woningen. De bebouwing staat verspreid aan het lint en tussen de bebouwing zijn open ruimten veelal groen ingericht.



Figuur 3. Voorburggracht, Broek op Langedijk (bron: Google Streetview 2012)

Buiten het lint zijn een aantal andere woongebieden ontwikkeld. De oudste is de wijk tussen de Dijk en de Prins Hendrikkade. Deze buurt bestaat voornamelijk uit rijwoningen en enkele vrijstaande woningen. Tussen de Julianastraat en de Uitvalsweg staan wooncomplexen van drie lagen met kap.



Figuur 4. De wijken Mayersloot (rechts) en Mayersloot-West (links) (bron: Google Earth 2012)

Ten westen van het lint zijn de woonwijken Mayersloot en Mayersloot-West gerealiseerd. Mayersloot bestaat uit een aantal kleinschalig opgezette buurten gebouwd op eilanden. Mayersloot-West is ook gerealiseerd op aparte eilanden, maar heeft door het gebruik van langere lijnen een grootschaliger karakter. In beide wijken komen rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en woongebouwen voor. De meeste woningen zijn gericht naar de straat en de nokrichting is parallel aan of haaks op de weg. In het zuidelijke deel van Mayersloot-West, ter weerszijden van de Zandsloot, is een aantal maatschappelijke functies gebundeld in grootschaliger bebouwing. Ook opvallend zijn de bijna gesloten bouwblokken aan de Klaversloot, Keppelsloot en Burensloot. Het openbaar groen is in de meeste gevallen gelegen op de oevers van de eilanden.

De Broekerveiling, het naastgelegen museum en het gelijknamige winkelcentrum zijn gebouwen die duidelijk een grotere omvang hebben dan de rest van de bebouwing in het dorp.

In Broek op Langedijk staan verschillende, wat betreft stedenbouwkunde, cultuurhistorie en/of archeologie, karakteristieke gebouwen. Dit betreffen de gebouwen op de percelen aan de:

KARAKTERISTIEK

- Dorpsstraat 204
- Dorpsstraat 197
- Dorpsstraat 168
- Dorpsstraat 158
- Dorpsstraat 143
- Dorpsstraat 139
- Dorpsstraat 137
- Dorpsstraat 134
- Dorpsstraat 127
- Dorpsstraat 124
- Dorpsstraat 117
- Dorpsstraat 104
- Dorpsstraat 98/98a
- Bakkerspad 2
- De Afslag 1
- Dorpsstraat 94
- Dorpsstraat 83
- Dorpsstraat 79
- Dorpsstraat 67
- Dorpsstraat 78
- Dorpsstraat 62
- Dorpsstraat 51
- Dorpsstraat 49
- Dorpsstraat 52
- Dorpsstraat 50
- Dorpsstraat 43
- Dorpsstraat 44
- Dorpsstraat 36
- Dorpsstraat 39
- Dorpsstraat 19
- Dijk 121
- Dijk 108
- Dijk 35

RIJKSMONUMENTEN

De volgende panden in het plangebied van bestemmingsplan Broek op Langedijk hebben de status van Rijksmonument:

- Dorpsstraat 72, Nederlands hervormde kerk;
- Dorpsstraat 97, het Veilinggebouw.

De volgende panden en objecten hebben de status van provinciaal monument:

- kolenshuur Dorpsstraat 160;
- kolenshuur Dorpsstraat 162;
- kolenshuur Dorpsstraat 164;
- voetbrug bij Dorpsstraat 168.

R u i m t e l i j k b e l e i d s k a d e r

3

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” vastgesteld. Hierin heeft het rijk zijn visie op Nederland in 2040 uiteengezet.

Het beleid van het rijk is in hoofdlijnen gericht op:

- “het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland”;
- “het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat”;
- “het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn”.

Uitgangspunt van het beleid is het bieden van meer ruimte voor eigen beleid voor de ruimtelijke ordening aan provincies en gemeenten (in de regio). Hiermee heeft het rijk de keuze gemaakt om zich te richten op een beperkt aantal rijksbelangen. Het waarborgen van deze belangen is een taak van het rijk. Door het rijk zijn dertien rijksbelangen onderscheiden. Buiten deze dertien rijksbelangen is er ruimte voor eigen beleid van provincies en gemeenten. De dertien rijksbelangen zijn:

- “een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio’s met een concentratie van topsectoren”;
- “ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie”;
- “ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen”;
- “efficiënt gebruik van de ondergrond”;
- “een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste regio’s inclusief de achterlandverbindingen”;
- “betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem”;

- “het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen”;
- “verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico’s”;
- “ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling”;
- “ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten”;
- “ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten”;
- “ruimte voor militaire terreinen en activiteiten”;
- “zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”.

Om de rijksbelangen te waarborgen is of wordt wet- en regelgeving vastgesteld. Het rijk verwacht dat de rijksbelangen hiermee door provincie en gemeenten goed worden gewaarborgd.

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin zijn die rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte waarvoor het nodig is deze in wet- en regelgeving te verwerken, uitgewerkt in algemene regels. Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan spelen geen rijksbelangen.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in

Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 5 is dit in een overzicht weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 5. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

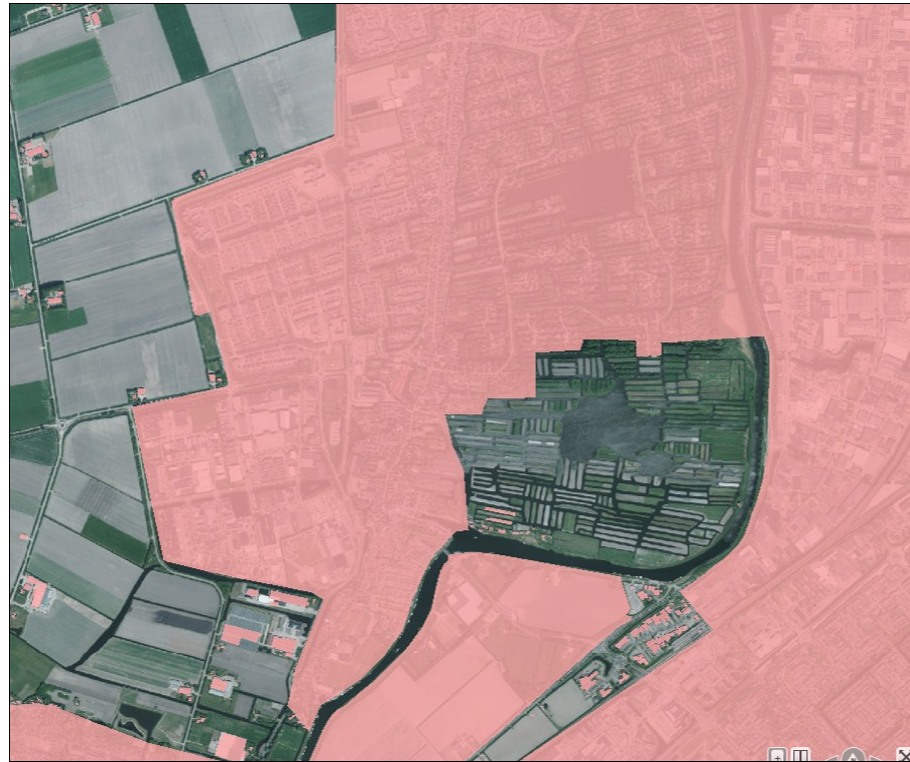
Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied volledig in het bestaand bebouwd gebied.

Bestaand bebouwd gebied

In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.



Figuur 6. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied (rood)

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Gemeentelijk beleid in ontwikkeling

Het gebied langs de Voorburggracht en de Dorpsstraat heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' gekregen. De gemengde bestemming geeft een aantal gebruiksmogelijkheden aan de gronden. Kenmerk van een gemengde bestemming is dat een perceel qua gebruik kan wisselen van functie, zonder dat daar een wijziging van de bestemming voor nodig is. Het aantal supermarkten in het plangebied mag niet toenemen, omdat deze zijn geprojecteerd in het winkelcentrum Broekerveiling. Deze keuze is vastgelegd en nader beargumenteerd in de Detailhandelsstructuurvisie Langedijk, vastgesteld op 12 juli 2011.

De gemeente is bezig met het opstellen en het verwerken van nieuw beleid, dan ook van toepassing is op het Dorp Broek op Langedijk. Dit nieuwe beleid is al wel genoemd in de paragraaf Gemeentelijk beleid. Het betreft onder meer de Structuurvisie 2012-2030 en de uitwerking van de Detailhandelsstructuurvisie Langedijk. Binnen de lopende planperiode van 10 jaar zal dit nieuwe beleid een ruimtelijke weerslag krijgen. Dit kan gevolgen hebben voor de (gebruiks)mogelijkheden zoals die nu geboden zijn op basis van het voorliggende bestemmingsplan in de bestemming 'Gemengd' langs de Voorburggracht en de Dorpsstraat. De gemeente merkt in dit kader op dat het tot de mogelijkheden behoort dat geldende (gebruiks)mogelijkheid binnen de planperiode komen te vervallen. Na de ruimtelijke doorwerking van het nieuw opgestelde beleid kan geen beroep meer worden gedaan op de nu geboden planologische (gebruiks)mogelijkheden binnen de gemengde bestemming.

3.3.2

Structuurvisie 2000-2020

Bouwplannen, nieuwe gebieden voor wonen, werken of sporten, ontwikkelingen voor jongeren of senioren: wanneer het gaat om grondgebruik is het grondoppervlak van Langedijk niet oneindig. Op is op. En wat voor de een misschien een fantastische ontwikkeling is, is voor de ander misschien een doorn in het oog. Kortom: als het gaat om grondgebruik, moeten er steeds weer keuzes worden gemaakt. Die keuzes worden gemaakt vanuit ideeën over hoe de gemeente wil omgaan met het grondgebied van Langedijk. In het jaar 2000 zijn die ideeën vastgelegd in de 'Structuurvisie 2000-2020'.

Voor Broek op Langedijk worden de volgende punten besproken:

- Er wordt een voorkeur uitgesproken voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied tussen Mayersloot-West en de N504.
- Er wordt gestreefd naar verbetering van het beheer van bestaande bedrijventerreinen, om het vestigingsklimaat en de werkgelegenheid positief te beïnvloeden.
- Winkels en commerciële voorzieningen zullen voor een maximale aantrekkingskracht zo veel mogelijk moeten worden geconcentreerd in en nabij delen van de Dorpsstraat en winkelcentrum Broekerveiling.
- Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen bij het winkelcentrum Broekerveiling.
- Inrichten van een waterweg voor kleine watersport van Broek op Langedijk naar Twuyvermolen.
- Uitbreiding van de functie van Museum Broekerveiling.
- Ontwikkelen van een nieuw sportcomplex aan de Nauertogt, een gebied dat grenst aan de groene loper of ten noorden van Mayersloot-West.

3.3.3

Structuurvisie 2012-2030

Aanleiding voor vernieuwing van de huidige structuurvisie is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking trad. Daarnaast is de huidige structuurvisie verouderd. Tien jaar na de vaststelling van de huidige structuurvisie en het tussentijds vaststellen van meerdere sectorale deelvisies, is er geen sprake meer van een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk. De gemeenteraad van Langedijk heeft in december 2009 besloten om de huidige structuurvisie 2000-2020 te actualiseren. De structuurvisie 2012-2030 van de gemeente Langedijk is vastgesteld op 18 september 2012.

Voorstellen voor de toekomst

WONEN	Langedijk bezit nu een relatief groot aantal eengezinswoningen. Onder invloed van vergrijzing en ontgroening wordt een sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens verwacht en tegelijk een daling van het aantal meerpersoonshuishoudens. De grotere groep ouderen zal deels bestaan uit vitale ouderen en deels uit ouderen met een zorgbehoefte en zorgvraag.
OPGAVEN	De opgave ligt in het inspelen op de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens, met vernieuwende concepten en dichtbij dagelijkse voorzieningen.
UITVOERING	Voor Langedijk ligt de ruimtelijke vertaling hiervan voor de hand wanneer de extra eenpersoonshuishoudens gerealiseerd worden in of nabij het voor Langedijk karakteristieke centrale en cultuurhistorisch waardevolle lint (Dorpsstraat). Naast nieuwbouw op lege plekken kan daarbij ook gedacht worden aan woningaanpassing, woningsplitsing, herbestemming van winkelpanden, wonen boven winkels en transformatie en herbestemmen van bedrijfspanden.
WERKEN	Wat betreft het werken is het beleid gericht op het beter beheren van de bestaande werkgebieden. Er zijn volgens de gemeente mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in het bestaand stedelijk gebied wanneer deze hier geen (milieu)hinder veroorzaken.
VOORZIENINGEN	Het beleid is wat betreft de voorzieningen gericht op het ontwikkelen van een goed voorzieningenaanbod voor de dorpen alsook voor de gemeente en kent de volgende uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none">- Uitbreiding van de passantenhaven in Broek op Langedijk.- Uitbreiding van het aantal horecavoorzieningen is in beginsel niet wenselijk. Alleen bij een herinrichting van delen van de Dorpsstraat is er mogelijk beperkt ruimte voor zogenoemde 'omgevingsvriendelijke' horecavoorzieningen, met inachtneming van het Horecabeleid.- Onderwijsvoorzieningen zullen evenwichtig over de verschillende dorpen moeten worden verspreid. Het goed mogelijk benutten van de bestaande voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. Het streven van de gemeente is om voorzieningen voor voortgezet onderwijs te behouden.

- Maatschappelijke voorzieningen voor de buurt of wijk moeten zo worden verspreid dat er sprake is van een bijdrage aan een betere leefbaarheid van de buurt of wijk.

In haar beleid streeft de gemeente naar een herkenbare historische structuur van de dorpen.

Wat betreft de voorzieningen voor de recreatie en het toerisme is het beleid gericht op het versterken van het 'lint van Langedijk' door historische kenmerken te behouden en te versterken en op de daarvoor geschikte plaatsen wanneer mogelijk winkels, musea en dergelijke voorzieningen uit te breiden. In de bestaande buurten moeten voldoende voorzieningen voor recreatie in het eigen woongebied zijn. In de dorpen moeten goede voorzieningen zijn voor de verenigingen.

3.3.4

Milieubeleidsplan 2009-2012

Het milieubeleidsplan geeft inzicht in hetgeen inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in de komende planperiode mogen verwachten en beschrijft zowel de gemeentelijke ambitie als de wijze waarop de gemeente deze ambitie wil realiseren. Hiertoe zijn voor alle belangrijke milieuthema's doelen en activiteiten benoemd. Het milieubeleidsplan bundelt alle ambities op het gebied van milieu. Zij bestaat deels uit nieuw beleid en deels geeft zij een overzicht van (actueel) bestaand beleid.

Bij nieuwbouw van woningen zijn met betrekking tot duurzaam bouwen strikt genomen alleen de eisen uit het Bouwbesluit wettelijk afdwingbaar. De gemeente kan echter in haar Programma van Eisen (PvE) aanvullende eisen opnemen en stimuleert energiezuinig (ver)bouwen van woningen door:

- voor nieuwbouw te streven naar een minimaal 10% scherpere energieprestatie-coëfficiënt (EPC) dan in het Bouwbesluit is opgenomen;
- voor nieuwbouw een grenswaarde te hanteren van minimaal een score van 6,9 op alle GPR-modules;
- voor nieuwbouwprojecten met meer dan 200 woningen uit te gaan van een energieprestatie op locatie (EPL) van 7,5;
- energieprestatie-afspraken te (blijven) maken met de woningbouwcorporaties;
- bovenstaande punten te koppelen aan het intensiveren van toetsing- en toezicht op energieaspecten;
- bij bestaande bouw energiezuinig verbouwen en de toepassing van duurzame energie bij bewoners te stimuleren.

De gemeente Langedijk stimuleert energiezuinig (ver)bouwen van utiliteitsgebouwen door:

- voor nieuwbouw te streven naar een minimaal 10% scherpere energieprestatie-coëfficiënt (EPC) dan in het Bouwbesluit is opgenomen;

- voor nieuwbouw een grenswaarde te hanteren van minimaal een score van 7 op alle GPR-modules;
- bovenstaande punten te koppelen aan het intensiveren van toetsing en toezicht op energieaspecten.

Om deze doelstelling te bereiken zal worden gewerkt met de duurzaam bouwen methodiek GPR Gebouw. De lijst met duurzaamheidseisen nieuwbouw utiliteitsgebouwen zal worden herzien.

3.3.5

Groenstructuurplan Langedijk

In het Groenstructuurplan Langedijk heeft de gemeente haar beleid voor het behoud en de ontwikkeling van het groen uiteengezet. Het uitgangspunt van dit beleid is een visie op het belangrijke groen in de gemeente.

Het water, de kleine schaal van de dorpen op en langs de Langedijk en het (publieke) groen zijn karakteristiek voor de gemeente Langedijk. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van het water en het groen.

In of in de omgeving van het plangebied zijn in het groenstructuurplan verschillende wenselijke ontwikkelingen voorzien:

- Omgeving winkelcentrum herinrichten tot een groene verblijfsplek die qua beeld meer aansluit op de polder.
- Het behouden van de zichtlijnen (Oosterdelgebied, Achterburggracht en Dijk) vanuit het dorp op de kanaalzone.
- Behouden van de natuurlijke inrichting van het Oosterdelgebied.
- Doortrekken van de recreatieve structuur langs het kanaal en deze via het haventje verbinden met het historisch lint.
- Herinrichten van het Havenplein, zodat op het kruispunt van de haven en de dorpsstraat een bijzondere plek ontstaat waar kanaalzone en het historisch lint elkaar raken.
- Openbreken van de randbeplanting rond de Nederlands hervormde kerk, zodat er een zicht ontstaat op het Oosterdelgebied.
- Een meer natuurlijke inrichting van het sportpark BOL.

3.3.6

Welstandsnota Langedijk

De gemeenteraad heeft op 22 januari 2013 de Welstandsnota 2013 van de gemeente Langedijk vastgesteld. In de Welstandsnota zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is om mensen, maar ook marktpartijen, te inspireren tot ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun culturele waarde (belevingswaarde) en toekomstwaarde. Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie. Herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van dorpen en buurten bepalen mede de aantrekkelijkheid van de woon- en werkomgeving als

verblijfs- en vestigingsplaats en zijn daarmee tevens van invloed op de concurrentiepositie en de waarde van bedrijfsterreinen, gebouwen en woningen. In de Welstandsnota is een overzicht van de welstandseisen voor de gebieden als ook voor de gebouwen en dergelijke opgenomen. Voor wat betreft het inhoudelijke beleid wordt naar de Welstandsnota verwezen.

3.3.7

Verkeer- en Vervoerplan Langedijk

Het Verkeer- en Vervoerplan Langedijk (VVL) geeft de beleidskaders voor het verkeer- en vervoerbeleid voor de periode 2008-2018 en de uitwerking daarvan in een actieplan. Met het plan wordt een beleidskader geboden om de verkeersveiligheid en leefbaarheid zoveel mogelijk te verbeteren en de bereikbaarheid in en van Langedijk te waarborgen.

Bij een volgens het principe Duurzaam Veilig ingericht wegennet zijn vorm, functie en gebruik van de weg met elkaar in overeenstemming. Dit betekent dat weggebruikers aan de inrichting van de weg kunnen zien welk gebruik van hen verwacht wordt. Een duidelijke vormgeving voorkomt gevaarlijke situaties. Grote verschillen in snelheid, massa en richting moeten voorkomen worden bij de weginrichting. Op wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie geldt een hogere snelheid dan in straten met een verblijfsfunctie.

In de woongebieden van de verschillende dorpskernen staat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving centraal. Er is veel aandacht voor de verkeersveiligheid en de beperking van de verkeershinder. Door het inrichten van woongebieden als 30 km/uur-zone wordt hieraan invulling gegeven.

3.3.8

Langedijk, ondernemend samenleven

Op 13 mei 2008 is door de gemeenteraad de visie Langedijk, ondernemend samenleven vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie voor de ontwikkeling van de gemeente Langedijk in de periode tot 2020 uiteengezet.

In de visie merkt de gemeente op dat haar beleid voor het wonen is gericht op het behouden van Langedijk als een uitstekende woonomgeving. Belangrijk hierin is het karakter van Langedijk als landelijke gemeente met onder andere de daarbij behorende schaal.

Het beleid van de gemeente Langedijk is gericht op het ontwikkelen van de gemeente en daarbij de belangrijke waarden van de gemeente te behouden. Dit betekent dat het dorpse karakter behouden moet blijven. Uitgangspunt bij te bouwen woningen is de bestaande structuur. Het bouwen van voldoende woningen voor jongeren is noodzakelijk om jongeren in Langedijk te behouden. Ook moeten er in de gemeente voldoende voorzieningen voor jongeren zijn.

Het beleid voor het werken van de gemeente is gericht op het bevorderen van de bedrijvigheid. Om de bedrijvigheid een plaats te bieden in het middelpunt van de gemeente kunnen bedrijven van een kleine schaal mogelijk langs de belangrijkste wegen in de gemeente gevestigd worden. Ook door en bieden van ruimte voor bedrijvigheid in de nieuwe delen van de gemeente en door het samenvoegen van woon- en werkruimte wordt lokale bedrijvigheid bevorderd.

Het vergroten van de mogelijkheden voor recreatie (en toerisme), zoals het aanleggen van fiets- en wandelpaden, aanlegplaatsen voor vaartuigen en dergelijke kan de woonomgeving van Langedijk versterken. Het beleid is er echter uitdrukkelijk niet op gericht om een grote toeristische gemeente te worden. Ook het vestigen van Bed & Breakfast en andere van dergelijke bedrijven en voorzieningen kunnen de mogelijkheden voor recreatie en toerisme bevorderen.

De cultuurhistorie van de gemeente is een belangrijk onderdeel van het karakter. Het streven is gericht op het behouden van eigen karakter van de verschillende dorpen in de gemeente. Ook door het aanwezige water en de natuur in Langedijk is de gemeente een uitstekende woonomgeving.

3.3.9

Detailhandelsstructuurvisie Langedijk

Op 12 juli 2011 is door de gemeenteraad de nota Visie op de detailhandelsstructuur gedeeltelijk vastgesteld. Hierin is een visie op de detailhandelsstructuur in de gemeente uiteengezet. Deze visie is de basis voor het nog vast te stellen detailhandelsbeleid van de gemeente.

Het uitgangspunt van de visie is het ontwikkelen van gebieden met detailhandelsvoorzieningen die goed ontsloten zijn, blijvend voorzieningen bieden voor de (inwoners van de) gemeente en een sterk zogenoemd ondernemersklimaat biedt voor ondernemers.

Door de ontwikkeling van de dorpen is een groot gebied met detailhandelsvoorzieningen in het lint ontstaan waarin verspreid voorzieningen zijn gevestigd. De voorzieningen versterken het levendige karakter van de verschillende dorpen. Het gebied in het lint is echter ook een probleem. Er zijn geen duidelijke bundelingsgebieden met duidelijke grenzen waardoor de voorzieningen toch enigszins verspreid in het lint zijn gevestigd en de voorzieningen elkaar maar beperkt versterken. Om sterke gebieden te behouden zet de gemeente in de visie in op duidelijke bundelingsgebieden met duidelijke grenzen. Meer uitgewerkt zet de gemeente in op twee sterke gebieden ter plaatse van de Broekerveiling en in Noord- of Zuid-Scharwoude. Winkelcentrum Broekerveiling is gelegen in Broek op Langedijk, maar maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

3.3.10

Bouwverordening/Bodem

Op 6 juli 2010 is door de gemeenteraad de Bouwverordening vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. In paragraaf 4.7 zijn de regels op grond de Bouwverordening verder uitgewerkt ten aanzien van het aspect bodem.

3.3.11

Bedrijven en (milieu)hinder

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordeningen (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk om (milieu)hinder te voorkomen. Het beleid hiervoor is verder in paragraaf 4.8 uitgewerkt.

3.3.12

Antennebeleid gemeente Langedijk 2009

In de nota Antennebeleid gemeente Langedijk 2009 heeft de gemeente haar beleid voor het plaatsen van antennes uiteengezet.

In de nota zijn voor het plaatsen van antennes verschillende bepalingen opgenomen. Hierbij zijn het stedelijk gebied en het landelijk gebied onderscheiden.

De gemeente merkt in de nota op dat het niet wenselijk is om antennes in stedelijke (woon)gebieden te plaatsen. Van operators wordt verwacht dat zij mogelijkheden zoeken bij sportgebieden, langs de randen van industriegebieden en langs knooppunten van infrastructuur. Wanneer er mogelijkheden zijn om antennes te plaatsen waarvoor de gemeente geen vergunning hoeft te verlenen zoals op hoogspanningsmasten, lichtmasten of andere hoge bouwwerken en gebouwen, moeten operators gebruik maken van deze mogelijkheden.

STEDELIJK GEBIED

In de nota zijn in of in de omgeving van het plangebied verschillende locaties aangewezen waar het plaatsen van antennes is toegestaan. In Broek op Langedijk is dit alleen toegestaan op bedrijventerrein Zuiderdel. Dit bedrijven terrein valt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

3.3.13

Geldende bestemmingsplannen

In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de voor de gronden in het plangebied geldende bestemmingsplannen opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan is een (gedeeltelijke) herziening van deze bestemmingsplannen.

3.3.14

Ontheffingenbeleid gemeente Langedijk

De noodzaak om met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken, is in het algemeen groter naarmate een bestemmingsplan ouder is. Een wat ouder bestemmingsplan sluit niet altijd meer aan op bestaande ruimtelijke inzichten en/of maatschappelijke ontwikkelingen, met name als het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft. Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo is het college van burgemeester en wethouders bevoegd verklaard om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen in bij algemene maatregel van bestuur aan gegeven gevallen (buitenplanse afwijking). Het gaat hierbij om de zogenaamde planologische kruimelgevallen.

In artikel 4 van de Bijlage II van het Bor is een uitputtende lijst opgenomen met situaties waarin deze afwijkingsbevoegdheid toegepast kan worden. Deze lijst is inhoudelijk grotendeels gelijk aan de gevallen genoemd in artikel 4.1.1 van het oude Besluit ruimtelijke ordening waarvoor krachtens artikel 3.23 Wro ontheffing van het bestemmingsplan kon worden verleend (de "kruimellijst"). De inwerkingtreding van de Wabo brengt op dit onderdeel dus geen inhoudelijke wijzigingen met zich mee.

De in het ontheffingenbeleid opgenomen beleidsregels vormen een overkoepelend beleidskader voor de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo. Verder dienen de in het ontheffingenbeleid opgenomen ruimtelijke beleidsregels ook als bouwstenen of richtlijnen voor de (toekomstige) herzieningen van de bestemmingsplannen. Dat wil zeggen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden waarvoor volgens het ontheffingenbeleid voor van de geldende bestemmingsplannen kan worden afgeweken, (zoveel mogelijk bij recht) in de regels van de nieuwe bestemmingsplannen zullen worden opgenomen. Van een actueel bestemmingsplan mag worden verwacht dat het de actuele planologische inzichten bevat.

3.3.15

Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de beleidsnota heeft de gemeente haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Op de Beleidskaart Archeologie is weergegeven welke regels in de verschillende gebieden in de gemeente van toepassing zijn. In paragraaf 4.2 is het beleid op grond van de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 verder uitgewerkt.

3.3.16

Beleidsvisie “Wonen langs de Lange Dijk”

Diverse ontwikkelingen vinden plaats in het lint van Langedijk. Gevraagd en ongevraagd gebeurt er van alles. Deze dynamiek is inherent aan dit oudste gedeelte van de gemeente Langedijk. In vroegere tijden vormde de lange dijk al het langgerekte dorpshart van de dorpen Oudkarspel, Noord- en Zuid-Scharwoude, Broek op Langedijk en Sint Pancras.

De laatste jaren wordt de gemeente steeds vaker geconfronteerd met aanvragen voor recreatieve (mede)bewoningen van hoofdgebouwen, het gebruik van bijgebouwen voor diverse doeleinden en het gebruik van (onder andere) bedrijfsgebouwen als woning. Gebleken is dat er geen eensluidende visie was op dit soort ontwikkelingen in het lint. De gemeente heeft daarom de visie “Wonen langs de Lange Dijk” opgesteld. De visie, die op 3 april 2012, door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, moet richting geven aan de gewenste ontwikkelingen in het lint en vormt een basis voor de nog op te stellen bestemmingsplannen voor de verschillende dorpen.

Wat betreft de ruimtelijke mogelijkheden worden vijf ontwikkelingen onderscheiden:

1. Wonen in de tweede lijn. Het wonen in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen wordt mogelijk gemaakt.
2. Verhuren van kamers in hoofd- en bijgebouwen. Het verhuren van kamers in hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen wordt - onder voorwaarde - mogelijk gemaakt. De voorwaarde is dat het verhuren van kamers ondergeschikt moet zijn aan het wonen.
3. Splitsen van hoofdgebouwen voor twee huishoudens. Het splitsen van hoofdgebouwen voor twee huishoudens wordt - onder voorwaarden - mogelijk gemaakt. De voorwaarden zijn:
 - Er vindt geen aantasting plaats van het stedenbouwkundig beeld.
 - Er vindt geen toename van de parkeerdruk plaats (met andere woorden: op het eigen perceel is voldoende ruimte voor parkeren).
4. Hoofd- en bijgebouwen als recreatiewoning. Het gebruiken van hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen als recreatiewoning wordt mogelijk gemaakt.
5. Functiewijziging van bedrijfsgebouwen naar woningen. Het wijzigen van de functie van niet-woonfuncties wordt mogelijk gemaakt.

Het bovenstaande beleid is opgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Om gebruik te kunnen maken van bovenstaande ontwikkelingen, dient een afwijkingsprocedure gevolgd te worden. Hiervoor is gekozen omdat aan de ontwikkelingen voorwaarden zijn verbonden, die op voorhand getoetst en afgewogen dienen te worden.

In aanvulling op punt 4 heeft het college van burgemeester en wethouders op 8 januari 2013 aangegeven dat de mogelijkheden voor Bed en Breakfast passen binnen de regeling voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen als recreatiewoning. Recreatie in het lint is op grond van dit beleid al toegestaan, Bed en Breakfast sluit hier naadloos op aan. Bovendien is het een passende ontwikkeling op grond van de gemeentelijke structuurvisie, waarin het 'Vitale Lint' een prominente rol heeft gekregen. Er is sprake van een gewenste verruiming van het bestaande beleid.

3.3.17

Horecabeleid

Op 3 april 2012 is door de gemeenteraad het Horecabeleid 2012 vastgesteld. De aanwezigheid van een veelzijdig en goed functionerende horeca levert een belangrijke bijdrage aan de lokale gemeenschap. De horeca is namelijk een belangrijke producent van openbare ruimte en sociale samenhang en vervult een wezenlijke functie in de ondersteuning van andere bedrijven waaronder detailhandel. De horeca als geheel kent een grote diversiteit van hotels, restaurants, cafés, lunchrooms, discotheken, bioscopen, cateraars et cetera. Anno 2011 is er in Langedijk nog steeds sprake van een horecastop. Nieuwvestiging en/of uitbreidingen kunnen niet of nauwelijks plaatsvinden. De huidige horeca in Langedijk is bescheiden van omvang en merendeels kleinschalig van karakter. Verspreid over de zes dorpen van Langedijk is er een divers aanbod van horeca in de vorm van cafés, restaurants en snackbars. Het zwaartepunt van het restaurantaanbod is gelegen in Broek op Langedijk. Restaurants zijn er zowel in het lage, midden als hoge marktsegment (van eetcafé tot kwaliteitsrestaurant).

In de dorpen van de gemeente Langedijk zijn op dit moment geen grote discotheken, geen uitgaanscentrum met horecaconcentratie en geen grootschalige hotels en restaurants. Uitgaansgelegenheden zijn er volop en op korte afstand in de buurgemeenten Alkmaar en Heerhugowaard en in het wat verder gelegen Bergen en Schagen.

De bestaande horeca (collectief en individueel) krijgt met de horecavisie duidelijkheid over haar ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden om de bestaande horeca in Langedijk in haar huidige vorm te continueren blijven onaangetast. Nieuwvestiging van horeca en uitbreiding van bestaande horeca zal getoetst worden aan de horecavisie. Daarbij zal iedere keer weer de vraag zijn of de nieuwe ontwikkeling "past" in de horecavisie en of die nieuwe ontwikkeling een versterking dan wel een verzwakking betekent van wat naar de toekomst toe wordt beoogd met de horeca in Langedijk.

3.3.18

Woonvisie 2005-2015

Door de gemeenteraad is op 27 januari 2006 de Woonvisie 2005-2015 vastgesteld waarin zij haar beleid voor het bouwen van woningen uiteen heeft gezet. Deze visie is voor de gemeente Langedijk ook de basis voor het door de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland op te stellen regionale woonvisie.

Het beleid van de gemeente is onder andere gericht op:

- het bouwen van woningen voor de eigen woningbehoefte;
- het bieden van mogelijkheden voor alle (nieuwe) inwoners in zowel de wijk alsook in het dorp;
- in het bijzonder mogelijkheden bieden aan starters of anderszins jonge gezinnen, mensen met lage inkomens en mensen met een zorgbehoefte;
- waarborgen van leefbare wijken en dorpen.

3.3.19

Notitie verruiming woonbebouwingsmogelijkheden in de gemeente Langedijk

Op 17 juli 2008 hebben burgemeester en wethouders nog eens de Notitie Verruiming woonbebouwingsmogelijkheden in de gemeente Langedijk vastgesteld. Dit in verband met de inwerkingtreding van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. In de notitie heeft de gemeente haar beleid voor het vergroten van woningen uiteengezet.

In de notitie merkt de gemeente op dat er een behoefte aan grotere woningen bestaat. Vooral in de historische lintbebouwing en langs de oost-westverbindingen zoals de Oosterstraat voldoen de woningen niet meer aan deze behoefte. Het beleid is dan ook gericht op het vergroten van de mogelijkheden voor het bouwen van grotere woningen. In de notitie zijn verschillende bepalingen voor het vergroten van woningen opgenomen.

3.3.20

Openluchtrecreatie in Langedijk

In de nota Openluchtrecreatie in Langedijk heeft de gemeente haar beleid voor de recreatie en het toerisme uiteengezet. Het beleid is gericht op het ontwikkelen van een visie, het opstellen van doelstellingen en het bieden van voorwaarden. Ook heeft de gemeente in de nota (een aanpassing van) haar beleid voor kamperen uiteengezet.

In de nota merkt de gemeente op dat de zij in haar beleid voor recreatie en toerisme in de eerste plaats inzet op het bieden van mogelijkheden voor (openlucht)recreatie voor de eigen inwoners en de inwoners van de regio. Dit betekent niet dat er in de gemeente geen mogelijkheden zijn voor toerisme. Belangrijke waarde voor het aanbod van voorzieningen voor de recreatie en het toerisme is de kleine schaal van de gemeente. Door de aanwezige natuur-

waarden in de gemeente is het niet mogelijk om de ruimte in de gemeente op grote schaal voor recreatie en toerisme te gebruiken.

Uitgangspunten van het beleid zijn onder andere:

- Het behouden van de bestaande voorzieningen voor recreatie.
- Private initiatieven worden, onder de voorwaarde dat deze passen binnen de door de gemeenteraad opgestelde doelstellingen, in beginsel welwillend behandeld.
- Het versterken van de functie voor de recreatie en het toerisme van het historische lint.

Wat betreft het kamperen zijn er in de achterliggende periode ontwikkelingen geweest waardoor een aanpassing van onderdelen van het beleid voor kamperen van de gemeente noodzakelijk was.

Kleinschalig kamperen is, met uitzondering van enkele gebieden, uitsluitend toegestaan bij agrarische bedrijven en/of voormalige agrarische bedrijven. Het vrij kamperen tijdens een korte periode buiten de kampeerterreinen wordt in beginsel niet toegestaan.

3 . 3 . 2 1

Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid

In de Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid heeft de gemeente haar beleid voor de ontwikkeling van voldoende goed vaarwater in de gemeente uiteengezet. Het beleid is onder andere gericht op het versterken van de woonomgeving en het vergroten de bekendheid van de bijzondere cultuurhistorische waarden in de gemeente. Dit door het gebruik van het aanwezige vaarwater te verbeteren en oude vaarwegen en -routes te herstellen.

Het streven van de gemeente is hierbij onder andere gericht op het versterken van de binding met de regio waardoor ook de inwoners van gemeenten in de regio gebruik kunnen maken van de vaarwegen in het poldergebied en waardoor er verschillende vaarroutes worden ontwikkeld. Dit door:

- het bieden van goede voorzieningen voor de toeristische vaarder met betrekking tot de ligplaats en het vergroten van de bekendheid van bijzonder cultuurhistorische waarden in de gemeente;
- het verbeteren van de bereikbaarheid en bevaarbaarheid van het poldergebied voor vooral de recreatiemogelijkheden van de inwoners van de gemeente en de gemeenten in de regio voor boten met een doorvaarthoogte van ten hoogste 1,55 m;
- het verbeteren van de inrichting van het polder(vaar)gebied;
- bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de bevaarbaarheid in overweging te nemen.

3.3.2.2

Gebiedsvisie Broek op Langedijk

Kwaliteit van de ruimte wordt in de gemeente Langedijk van groot belang geacht. Voor Broek op Langedijk is dan ook een gebiedsvisie in voorbereiding en ontwikkeling. Binnen de gebiedsvisie zijn de volgende specifieke onderzoeksgebieden aangegeven: het dorpslint, het gebied rond het haventje, het Rodeo-terrein en Broek op Langedijk Zuid.

Het doel van de gebiedsvisie is:

- goede inpassing van ruimtelijke plannen;
- vanuit landschap en cultuurhistorie de beoogde ruimtelijke kwaliteit verantwoorden;
- kaders en ambities scheppen voor ruimtelijke ontwikkelingen passend bij de identiteit van het gebied;
- conserverend en/of inspirerend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedsvisie gaat uit van vijf bouwstenen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap (voor Broek op Langedijk het Westfriese zeekleilandschap).
2. Beschrijving van ordeningsprincipes van het landschap (verkaveling, sloten, dijk, kanalen).
3. Beschrijving van de bebouwingskarakteristieken ter plaatse (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte).
4. Toelichten inpassing van de nieuwe functies in de bestaande omgeving.
5. Benoemen van de bestaande kwaliteiten van het gebied (punt 1 t/m 3) en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Bij het opstellen van de gebiedsvisie bestaat de eerste fase van het onderzoek uit een inventarisatie en analyse van de patronen uit het heden en verleden, deze geven inzicht in de opbouw van het gebied. Daarnaast heeft de workshop met maatschappelijk betrokken partijen kennis over de belevingswaarde ingebracht. Deze kwaliteiten zijn verwerkt in de schatkaart. Uit deze eerste fase kwamen 5 thema's met hun ruimtelijke opgave naar voren:

1. De Langedijk met Voorburg- en Achterburggracht vormen de ruggengraat van het dorp.
2. Nieuw dorpshart met haven.
3. Landschapspark Oosterdel.
4. Veilig en toegankelijk dorp.
5. Versterken bestaande buurten.

Deze ruimtelijke opgaven, hun kansen en knelpunten zijn uitgewerkt in een visie op hoofdlijnen - kansen en ruimte voor ontwikkelingen' en verbeeld in de opgestelde visiekaart.

Vervolgens zijn spelregels geformuleerd voor de uitwerking van de visie. Deze spelregels hebben betrekking op:

- Behouden en versterken van de kwaliteit van de deelgebieden (lint, tuinderseilanden, Oranjebuurt, haven, woonbuurt langs de Voorburggracht (1970-1990), Mayersloot-West).
- Herontwikkeling specifieke locaties (Rodeo-terrein, Haven en havenplein, Broek-Zuid).
- Routes en verbindingen (de dijk, verkeersroutes, waterstructuur, groenstructuur).
- Richtinggevend kader voor diverse aspecten (vrijkomende bedrijfsgebouwen, parkeren, bouwen aan het water).

De spelregels vormen het toetsingskader bij ontwikkelingen.

Concluderend kan worden gesteld dat in de gebiedsvisie uitdagingen worden benoemd binnen de bestaande karakteristieken en is gezocht naar nieuwe kwaliteiten op basis van maatschappelijke ontwikkelingen. Deze gebiedsvisie Broek op Langedijk geeft handvaten en invulling aan de regierol die de gemeente Langedijk heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Waterhuishouding

In het “Nationaal Waterplan” is het beleid met betrekking tot het water (beheer) vastgelegd. Het beleid is “een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst”.

WET- EN REGELGEVING

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Voorliggend bestemmingsplan is voorgelegd aan het HHNK in het kader van de watertoets. Door het HHNK is aangegeven dat de relevante zonering voor de waterkering liggend langs het boezemkanaal Alkmaar (Omval) - Kolhorn op de verbeelding en in de regels wordt opgenomen. Hierin voorziet het voorliggende bestemmingsplan.

ONDERZOEK

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Neder-

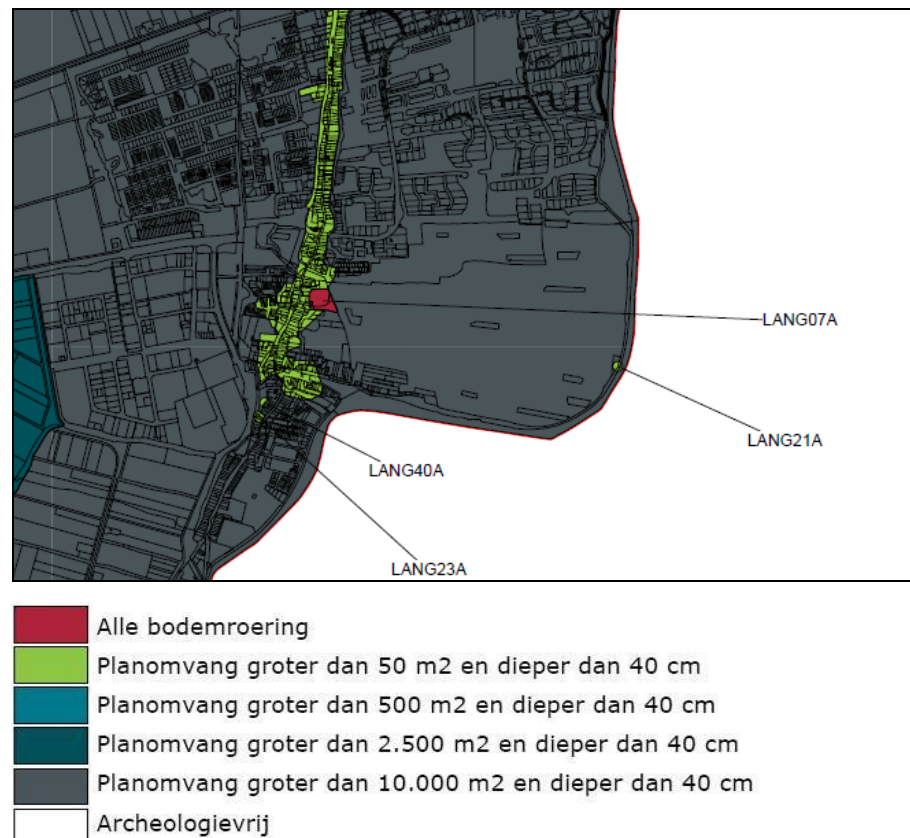
WET- EN REGELGEVING

landse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Mw 1988) gewijzigd. Op grond van de Mw 1988 moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011 samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. In de beleidsnota heeft de gemeente haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Op de Beleidskaart Archeologie is weergegeven welke regels in de verschillende gebieden in de gemeente van toepassing zijn.

ONDERZOEK

In figuur 9 is het voor het plangebied betreffende fragment van de Beleidskaart Archeologie weergegeven.



Figuur 9. Fragment van de Beleidskaart Archeologie

Uit de informatie van de Beleidskaart Archeologie blijkt dat er in het plangebied verschillende archeologische waarden bekend zijn:

- De historische kern van o.a. Broek op Langedijk (LANG01A), het gebied langs de Dorpsstraat. De dorpen Broek, Noord- en Zuid-Scharwoude en Oudkarspel waren in 1100 al aanwezig en tijdens de late middeleeuwen uitgebreid waardoor de dorpen één lint werden. In de oude dorpen kunnen archeologische waarden aanwezig zijn.
- Kerkterrein Broek op Langedijk (LANG07A). Kerkterrein daterend van de 11^e/12^e eeuw. Verwacht wordt dat in de ondergrond resten van begravingen maar mogelijk ook van (houten) voorgangers van het huidige kerkgebouw aanwezig zijn.
- Een van de elf bemalingsmolens van het Geestmerambacht (LANG23A). Gebouwd vóór 1663. De molen brandde af in 1877.
- Oude molen D (afgebrand) (LANG40A). Over deze verdwenen molen is geen beschrijving of datering bekend. De locatie is gebaseerd op het Minuutplan van Broek op Langedijk uit de periode 1811-1832.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden worden dan ook niet verwacht.

De ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien, worden op grond van afwijkingen of wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moet een procedure worden doorlopen. Grotere ontwikkelingen kunnen plaatsvinden middels een wijzigingsbevoegdheid. In wijzigingsplannen dienen de gevolgen voor cultuurhistorische waarden overwogen worden. De opgenomen afwijkingmogelijkheden passen binnen het gevoerde beleid van de gemeente.

De archeologisch waardevolle gebieden zoals opgenomen in de beleidsnota zijn doorvertaald naar de regels en de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan. Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen, in drie varianten. In de regels zijn de voorwaarden neergelegd, waaronder mag worden gebouwd in de archeologische waardevolle gebieden.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor archeologische en cultuurhistorische waarden belemmerd.

CONCLUSIE

4.3

Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK	<p>Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden worden dan ook niet verwacht.</p> <p>De grotere ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien, worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moeten de gevolgen voor ecologische waarden overwogen worden.</p>
CONCLUSIE	<p>De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden belemmerd.</p>

4.4

Geluidhinder

4.4.1

Wegverkeerslawaaï

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Op de wegen in en in de directe omgeving van het plangebied is een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan. Dit met uitzondering van:

ONDERZOEK

- de Uitvalsweg en Papenhorn waarop een snelheid van ten hoogste 50 km per uur is toegestaan;
- de Broekerweg, waar een snelheid van ten hoogste 80 km per uur is toegestaan;
- de Westelijke Randweg waarop ook een snelheid van ten hoogste 50 km per uur is toegestaan.

Op grond van artikel 74 van de Wgh is bij deze drie wegen een geluidszone van 200 m aanwezig. Het plangebied ligt voor een deel binnen deze geluidszones.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï wordt dan ook niet verwacht.

De grotere ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien, worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moet mogelijke geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï overwogen worden.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

CONCLUSIE

4.5

Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. In de Wm is in artikel 5.6 bepaald dat de in de wet bepaalde normen voor de luchtkwaliteit overal van toepassing zijn. Dit met uitzondering van een arbeidsplaats; hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de aanleg van infrastructuur overwogen. Voor plannen die passen binnen het NSL is het toetsen aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Ook het toetsen van plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Of bij een plan sprake is van nibm, kan beoordeeld worden op grond van de voorwaarden zoals die in de AMvB-nibm.

ONDERZOEK Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï wordt dan ook niet verwacht.

De grotere ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien, worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moeten de gevolgen voor de luchtkwaliteit overwogen worden.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit wordt belemmerd.

4.6

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van eens per miljoen jaar (10^{-6}) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- eens per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar (10^{-9} per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens 10^{-4} , 10^{-6} en 10^{-8} aanvaardbaar geacht. Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

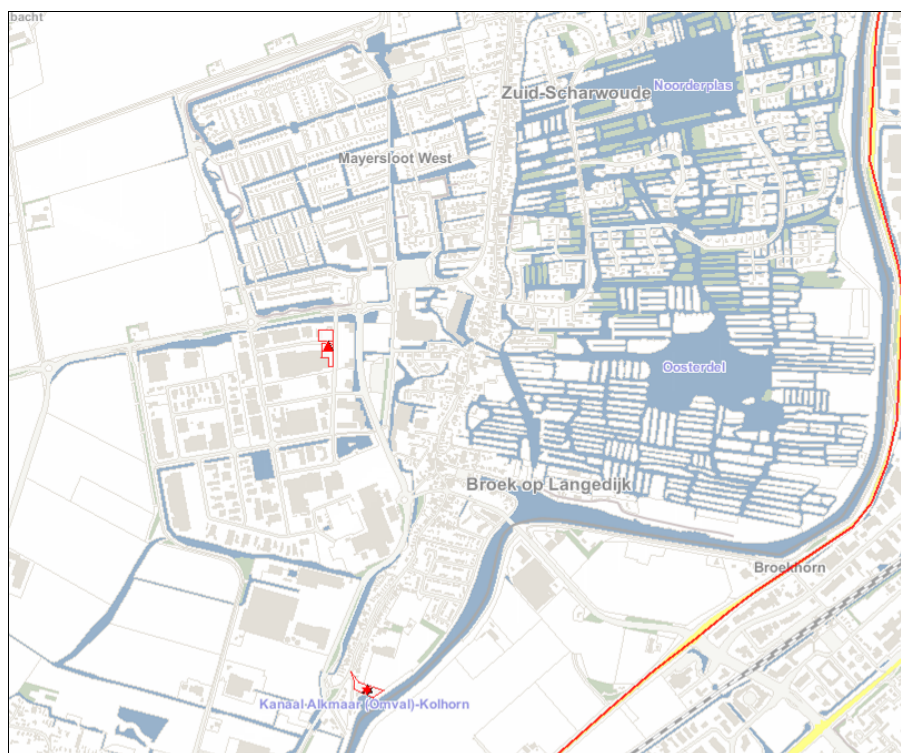
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In figuur 10 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

ONDERZOEK



Figuur 10. Fragment van de risicokaart
(bron: provincie Noord-Holland)

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied verschillende risico's bekend zijn:

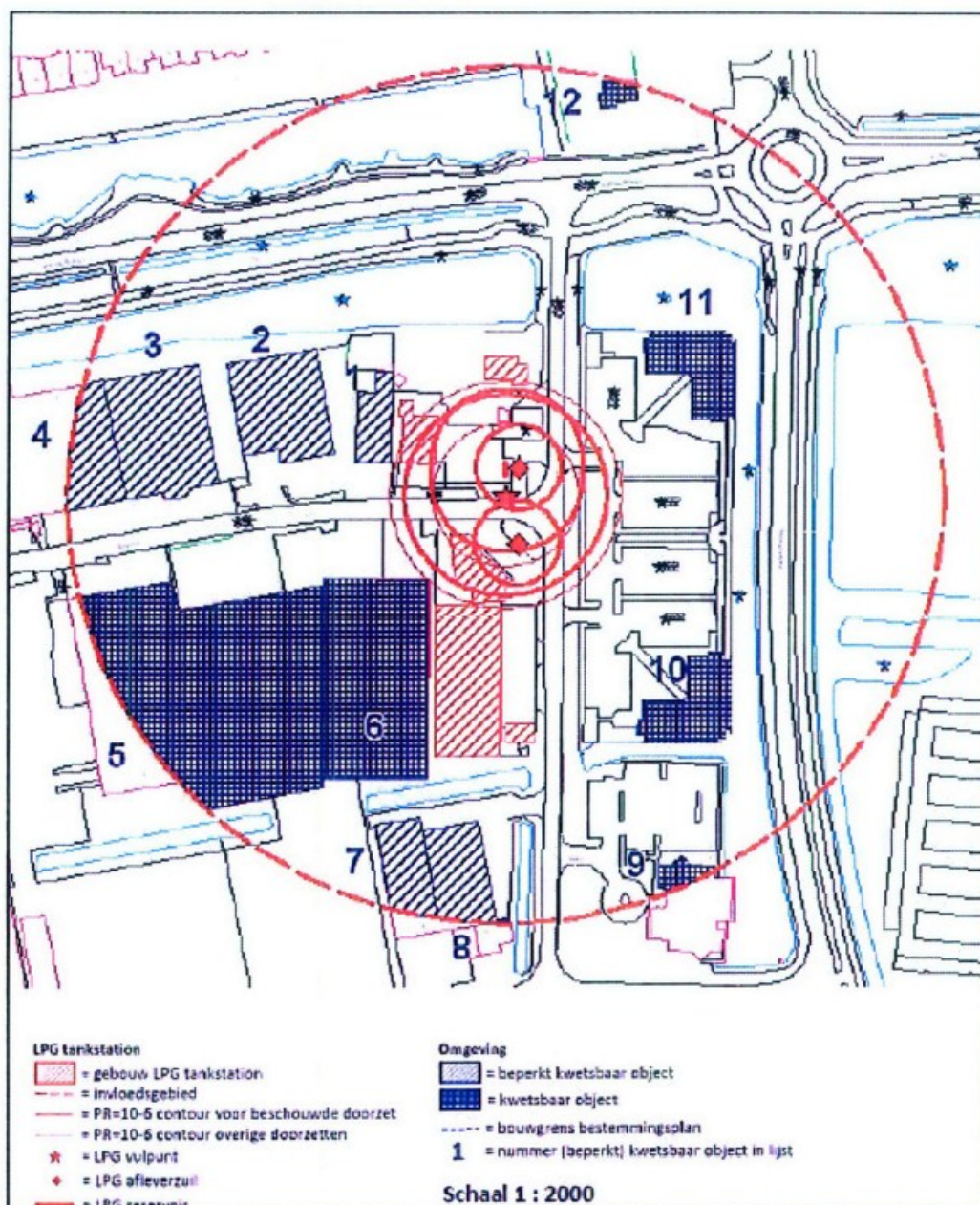
- Benzineservicestation Fa. A ten Bruggecate & zn. BV aan de Hornweg 4-6 op het bedrijventerrein Zuiderdel in Broek op Langedijk. De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie. De doorzet van het bedrijf is op grond van de verleende milieuvergunning 1000 m³ LPG per jaar. Bij deze onderdelen is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van achtereenvolgens 40 m, 25 m en 15 m. Deze afstanden reiken niet tot aan het plangebied. Bij het bedrijf is een risicozone voor het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) van 150 m aanwezig, die wel tot in het plangebied reikt. Op het groepsrisico is in het vervolg van deze paragraaf nader ingegaan.
- Provinciale weg N242. Bij deze weg is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van 0 m. Bij de weg is een risicozone voor het groepsrisico van 200 m aanwezig. Het plangebied ligt buiten de bij de weg aanwezige risicozones.
- Vuurwerk opslag Bijvoet & Zn aan de Dijk 10 in Broek op Langedijk. Het betreft een bewaarplaats voor vuurwerk. De toegestane hoeveelheid vuurwerk is 1000 tot 10.000 kg.

In het plangebied en in de omgeving daarvan zijn geen risico's bekend waardoor in het plangebied sprake is van een overschrijding van de grenswaarde (10^{-6}) voor het plaatsgebonden risico of de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) is de locatie van het plangebied getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale professionele risicokaart en bij VR NHN bekende gegevens over risicovolle objecten.

Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor. Ook valt het plangebied buiten het invloedsgebied van hoge druk buisleidingen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan en kan beschouwd worden als een bestaande situatie, waarbij termijnen gelden wanneer aan de normen voor het plaatsgebonden risico moet worden voldaan en waarbij (indien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle objecten) het groepsrisico moet worden verantwoord.



Figuur 11. LPG-station Hornweg 4 en 6
(bron: Veiligheidsregio Noord-Holland Noord)

Aan de Hornweg 2-6 in Broek op Langedijk is LPG-tankstation Ten Bruggencate gevestigd. Het wettelijk invloedsgebied (150 meter) van dit LPG-station ligt net over een klein deel van het plangebied heen. De vrijstaande woning aan de Nauertogt 4 ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van 150 meter rond het LPG-vulpunt. Op grond van het Bevi/Revi geldt een invloedsgebied van 150 meter rondom het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir. Dit invloedsgebied ligt voor een zeer klein deel in het plangebied. Op grond van artikel 13 van het Bevi zal desondanks in het bestemmingsplan voor het LPG-tankstation op grond van het Bevi het groepsrisico moeten worden verantwoord.

Voor het groepsrisico is in het Bevi de oriëntatiewaarde opgenomen. Deze waarde is geen harde grenswaarde, maar een waarde die gebruikt moet worden door het bevoegd gezag bij de verantwoording van het groepsrisico. Op grond van artikel 13 van het Bevi moet bij Wro-besluiten die de vestiging of bouw van objecten binnen het invloedsgebied toelaten een verantwoording van het groepsrisico worden uitgevoerd. Voor het berekenen van het groepsrisico is de uitvoering van een QRA met Safeti.NL.

Ook gemeente Langedijk heeft een risicoanalyse op laten stellen voor de drie LPG-tankstations binnen de gemeente. Deze QRA is opgesteld door RoyalHaskoning en DHV in september 2012 (registratienummer MD-MV20080451, versie 7). Ook is hierin het groepsrisico berekend met Safeti.NL.

Samengevat concluderen beide bureaus dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico in de huidige situatie net niet overschreden wordt. Door de uitbreiding van het aantal personen in de kantoren aan de Bogert en Keizelbos zal het groepsrisico toenemen en wordt de oriënterende waarde geraakt en functioneel overschreden. Deze overschrijding wordt verwaarloosbaar geacht ten opzichte van de nauwkeurigheid van de berekeningsmethode, maar kan worden vermeden door in elk van de kantoren maximaal 140 personen toe te staan. Deze kantoren maken echter geen deel uit van het plangebied.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen belemmerd.

4.7

Bodem

WET- EN REGELGEVING

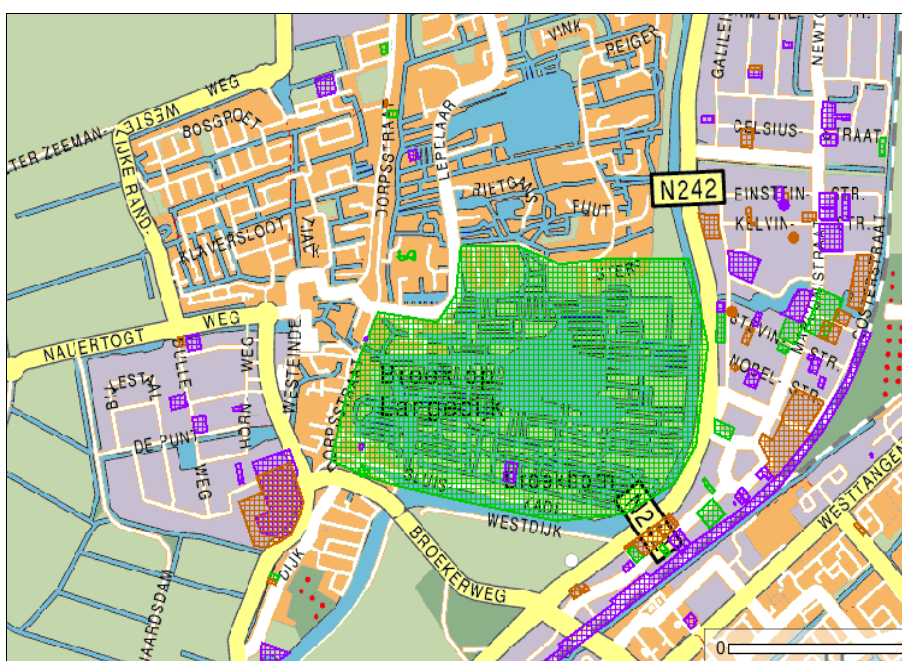
Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Op 6 juli 2010 is door de gemeenteraad de Bouwverordening 2010 vastgesteld. Hierin is een dergelijke regel opgenomen.

In het "Besluit ruimtelijke ordening" (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Onder andere de provincie Noord-Holland heeft het zogenoemde 'Bodemloket' ontwikkeld. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 12 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

ONDERZOEK



Figuur 12. Fragment van de kaart van het Bodemloket (bron: provincie Noord-Holland)

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat er in het plangebied verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Het Oosterdelgebied blijkt gesaneerd te zijn. Bij de meeste uitgevoerde bodemonderzoeken was geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Ook blijkt dat er geen bedrijven bekend zijn waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden in het plangebied. Op een enkele locatie is nog een bodemonderzoek in procedure.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan waarin in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem wordt in de bestaande situatie voldoende geacht. Een onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit wordt dan ook niet verwacht.

De grotere ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien, worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moet de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem overwogen worden.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

4.8

Bedrijven en (milieu)hinder

WET- EN REGELGEVING

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

ONDERZOEK

In het plangebied zijn verschillende bedrijven en voorzieningen gevestigd. Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan. Dit betekent dat er in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn voorzien. De mogelijke (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen wordt dan ook niet verwacht.

De grotere ontwikkelingen die in het plangebied zijn voorzien, worden op grond van wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten wijzigingsplannen worden opgesteld. In deze wijzigingsplannen moet de mogelijke (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen overwogen worden.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen belemmerd.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels voor de bestemmingsplanprocedure opgenomen. De in de Wro en het Bro opgenomen procedure wordt voor het voorliggende bestemmingsplan gevolgd.

5.2

Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de in-spraak zijn vermeld.

De invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit houdt onder andere in de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen, omdat deze onderdeel zijn geworden van de Wet ruimtelijke ordening. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling geschrapt uit de Wro en opgenomen in de Wabo.

In het Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestem-

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

mingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STR12008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'Wijze van meten'. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

ADDITIONELE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermten, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de

bestemming begrepen, zonder dat dit altijd in iedere bestemming uitdrukkelijk is vermeld.

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen en afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte/breedte-verhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende afwijkingsbepaling, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

CRITERIA BIJ NADERE EIS,
AFWIJKING BIJ OMGEVINGS-
VERGUNNING EN WIJZIGING

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WABO

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro komt te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Het betreft de vergunde (legale) situatie op het moment van inwerkingtreding van dit plan. Dit betekent dat het begrip "bestaand" niet tot doel heeft illegaal gebruik en/of bouwen te legaliseren. De bestaande situatie kan door de gemeente worden bepaald uit de gedane inventarisatie en uit gevel- en luchtfoto's

vanwaar op schaal de bouwwerken kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief (omgevingsvergunningenarchief voor het bouwen), waarin alle bouwvergunningen/omgevingsvergunningen zijn opgeslagen. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ-aanslag legt jaarlijks de perceelgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip “bestaand”.

5.2.1

Wijzigingsbevoegdheden

In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit betekent dat de bestemming zoals die in het bestemmingsplan aan de gronden is gegeven, gewijzigd kan worden. De kaders voor de wijzigingen staan aangegeven in artikel 30. Een mogelijke ontwikkeling van de gronden moet passen binnen de gestelde voorwaarden van artikel 30. Voor iedere locatie is een aantal voorwaarden opgenomen.

Kenmerk van een wijzigingsbevoegdheid is dat hieraan door het gemeentebestuur medewerking kan worden verleend. Er is daarmee geen sprake van een verplichting tot realisatie.

Indien een initiatiefnemer een passende ontwikkeling bij de gemeente indient, wordt een wijzigingsprocedure gestart. De wijzigingsprocedure is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Eerst moet een wijzigingsplan worden opgesteld. Het wijzigingsplan moet voldoen aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat onder meer aandacht moet worden besteed aan diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder, externe veiligheid, bodemonderzoek en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte (bureau)onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht. In sommige gevallen zal een (aanvullend) onderzoek moeten worden uitgevoerd, voordat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan kan worden vastgesteld. Ook moet de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zijn aangetoond, in het kader van het verplichte kostenverhaal op grond van afdeling 6.4 Wro Grondexploitatie.

Bovendien doorloopt een wijzigingsplan een wettelijke procedure die de mogelijkheid biedt bedenkingen aan het bevoegd gezag kenbaar te maken. Dit houdt in dat belanghebbenden hun mening aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar mag maken. Op deze zienswijzen wordt gereageerd en de reactie van het college van burgemeester en wethouders wordt aan de belanghebbenden kenbaar gemaakt. Hierna wordt het wijzigingsplan vastgesteld en staat er beroep tegen open, voor diegenen die een zienswijze hebben ingediend.

5.3

Toelichting op de bestemmingen

5.3.1

Algemeen

In de diverse woonbestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen geldt dat hoofdgebouwen binnen het bouwvak moeten worden gebouwd. Binnen het bouwvlak mogen tevens aan- of uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Binnen het bouwvak geldt de maatvoering voor hoofdgebouwen zoals die is opgenomen in de bouwregels ook voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Indien aan- of uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd gelden daarvoor de maatvoeringen zoals die zijn opgenomen in de bouwregels ten behoeve van aan- of uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak. Indien hoofdgebouwen moeten worden gebouwd in de voorste bouwgrens, kan een nadere eis worden opgelegd.

Aan de vrijstaande woningen in het plangebied is een bouwvlak gegeven dat ligt langs de zijgevels van het hoofdgebouw. De diepte van het bouwvlak is 15 m, zodat in bepaalde gevallen een uitbreiding van het hoofdgebouw aan de achterzijde mogelijk is op grond van het bestemmingsplan. Voor langskappen geldt een bouwvlak dat 12 m diep is. In een aantal gevallen zijn woningen via een aan- of uitbouw aan elkaar geschakeld. Binnen de plansystematiek zijn de woningen als vrijstaande woningen bestemd, waarbij de aan- of uitbouwen niet in het bouwvlak zijn opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de verschijningsvorm van de aan- of uitbouw als ondergeschikt bouwwerk aan de woning, door ligging, constructie en/of afmeting daaraan, behouden blijft.

Daar waar een hoofdgebouw bestaat uit twee woningen is voor het hoofdgebouw de bestemming 'Wonen - Dubbel' opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn twee woningen toegestaan, waarbij een bouwvakdiepte van 12 m het uitgangspunt is. Als dubbele woningen zijn geschakeld via een aan- of uitbouw, is de aan- of uitbouw niet in het bouwvlak opgenomen. De verschijningsvorm van de aan- of uitbouw als ondergeschikt bouwwerk aan de woning, door ligging, constructie en/of afmeting daaraan, blijft behouden.

Daar waar een hoofdgebouw bestaat uit meerdere woningen is de bestemming 'Wonen - Rij' opgenomen.

In de woonbestemmingen mag een zwembad worden aangelegd. Het zwembad mag een maximale oppervlakte van 40 m² hebben een bouwhoogte van niet meer dan 1 m boven het ter plaatse geldende peil. Een zwembad op eigen erf is bestemd voor eigen gebruik en mag niet worden geëxploiteerd.

In het plangebied komt het voor dat aan de voorzijde van woningen aan- of uitbouwen zijn gebouwd, die groter zijn dan de omvang van een erker. Deze aan- of uitbouwen zijn in het bouwvlak van de woonbestemming opgenomen.

WOONBESTEMMINGEN

Aan- of uitbouwen in de vorm van erkers zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'.



Figuur 13. Fragment verbeelding

PARKEREN

Het parkeren is niet nader geregeld in het bestemmingsplan. Dit is een bewuste keuze. De Bouwverordening is maatgevend voor de regels die gelden ten aanzien van het parkeren. Alleen in geval van nieuwe ontwikkelingen wordt het aantal parkeerplaatsen door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het aantal parkeerplaatsen wordt daarmee tevens vastgelegd in de regels voor de betreffende bestemming.

BEBOUWINGSPERCENTAGE

Voor het bebouwen van de gronden buiten het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand van de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt. Als bebouwing buiten het bouwvlak moet worden meegerekend:

1. aan- of uitbouwen, waaronder erkers;
2. bijgebouwen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze regeling voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen is tevens van toepassing op zowel in pandige als vrijstaande bedrijfswoningen.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is voor wat betreft het intekenen van de bestemming 'Tuin' ervoor gekozen om overal op 3 m achter de (voorste lijn) van de voorgevel van het hoofdgebouw de bestemming 'Tuin' te laten eindigen en de woonbestemming te laten aanvangen. De benadering komt mede voort uit het feit dat de bestemming 'Tuin' sturend werkt voor de omgevingsvergunningvrij bouwwerken als bedoeld in artikel 3 bijlage II Bor. Dit zijn de bouwwerken die omgevingsvergunningvrij qua bouwen zijn, nadat een toets aan de bestemmingsplanregeling heeft plaatsgevonden.

De bestemming 'Tuin' staat in directe relatie met het toepassen van de regeling voor aan-of uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak.

Op grond van artikel 2 bijlage II Bor mag, los van de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan, omgevingsvergunningvrij worden gebouwd. Qua plaatsbepaling van deze omgevingsvergunningvrije bouwwerken moet rekening worden gehouden met het begrip achtererfgebied. Het achtererfgebied begint op 1 m achter de (voorstelijn) van de voorgevel van het hoofdgebouw. Deze regeling is daarmee minder streng dan de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat de bouwwerken die omgevingsvergunningvrij ex artikel 2 bijlage II Bor niet worden gerekend tot de gezamenlijke toegestane oppervlakte aan bouwwerken is de volgende regel opgenomen in het bestemmingsplan: *'de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand van de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw bevindt'*. Door het opnemen van bovenstaande regel wordt voorkomen dat in de zone tussen 1 m en 3 m achter de (voorstelijn) van de voorgevel van het hoofdgebouw omgevingsvergunningvrije bouwwerken worden gebouwd, zonder dat deze worden gerekend tot de toegestane gezamenlijke oppervlakte van respectievelijk 50 m² of 75 m².

Op hoeksituaties in het plangebied grenst de bestemming 'Verkeer' vaak aan de woonbestemming. Dit houdt in dat tot geringe afstand van de weg bebouwing kan worden opgericht. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is ervoor gekozen om op hoeksituaties waar dat noodzakelijk wordt geacht de gronden te bestemmen als 'Tuin'. Per hoeksituatie is maatwerk geleverd. Hiermee wordt in het kader van de verkeersveiligheid ongewenste bebouwing van de gronden tegengegaan.

BESTEMMING HOEKSITUATIE
OP VERBEELDING

In de gemeente Langedijk doet zich op diverse plekken de situatie voor dat de oppervlakte aan bij woningen aanwezige aan- of uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak in werkelijkheid groter is dan de bouwregels in het bestemmingsplan toestaan. Veelal betreft het oude agrarische schuren en/of kassen die de oorspronkelijke functie hebben verloren.

OVERGANGSREGELING
BIJBEHORENDE
BOUWWERKEN

Op grond van het bestemmingsplan is in de aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling opgenomen dat maximaal 50 m² aan aan- of uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan. Bij grotere percelen (vanaf 500 m²) is maximaal 75 m² aan erfbebouwing toegestaan. Het kan voorkomen dat een deel van de aanwezige erfbebouwing onder het overgangsrecht wordt geplaatst. Het overgangsrecht laat in het algemeen gedeeltelijke vernieuwing/verandering toe. Bij volledige sloop en de vraag om nieuwbouw, zullen de bestemmingsregels van toepassing zijn. Er mag dan minder oppervlakte aan erfbebouwing worden teruggebouwd, dan is gesloopt. Om toch sloop van grote oppervlaktes van erf-

bebouwing te stimuleren en verkrotting te voorkomen, is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen, de surplusregeling.

Op grond van de algemene afwijkingsmogelijkheid kan voor wat betreft de maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing worden afgeweken. Dat houdt in dat, onder de voorwaarde dat de bestaande bebouwing wordt verwijderd, maximaal 50% van het surplus aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden teruggebouwd bovenop de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. De regeling heeft betrekking op legaal aanwezige erfbebouwing.

Bij toepassing van de algemene afwijkingsmogelijkheid dient wel ruimtelijke winst te worden bereikt, in die zin dat het totale oppervlak van de te vernieuwen bebouwing afneemt. Daarnaast geldt dat bij de sanering van oude kassen de vervangende nieuwbouw niet uit nieuwe kassen kan bestaan. Grootschalige kassenbouw is namelijk niet in overeenstemming met een woonfunctie.

Ter verduidelijking het volgende voorbeeld. Op een woonperceel X is nu 90 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak aanwezig. Er kan maar ontheffing worden verleend tot 50 m² aan bijgebouwen. Het surplus is dus 90 m² - 50 m² = 40 m². Als deze 90 m² aan bijgebouwen wordt gesaneerd, mag er in totaal 70 m² worden teruggebouwd. Deze 70 m² is opgebouwd uit de 50 m² die volgens de bouwregels van de bestemming mogelijk is en de 50% van het surplus van 40 m² = 20 m². Stel dat er ook nog 20 m² aan bijgebouwen binnen het bouwvlak wordt gesaneerd. Dan telt dit oppervlakte niet mee voor de berekening van het surplus.

5.3.2

Bestemmingen

AGRARISCH -
CULTUURGROND

De gronden binnen het plangebied die visueel nog zijn te herkennen als onderdeel van het karakteristieke “eilandenrijk” zijn bestemd als ‘Agrarisch - Cultuurgrond’. Op deze gronden mag geen bebouwing worden gebouwd, tenzij dit op grond van de regels is toegestaan.

BEDRIJF

Op de gronden bestemd als ‘Bedrijf’ is de vestiging van bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven toegestaan. De ‘Staat van Bedrijven’ is onderdeel van de regels. In de ‘Staat van Bedrijven’ zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 opgenomen. Ook de bedrijven in een andere milieucategorie, die op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, al op de betreffende gronden gevestigd waren zijn toegestaan. In de bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen. Uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, waarbij de plaats van de bestaande vrijstaande bedrijfswoningen op de verbeelding is aangegeven. Op grond van de afwijkingsregels de vestiging van bedrijven die niet in de ‘Staat van Bedrijven’ zijn opgenomen, maar die wat betreft de (mogelijke) (milieu)hinder te vergelijken zijn met de bedrijven die wel in de Staat van Bedrijven zijn opgenomen, mogelijk.

De gronden ter plaatse van nutsvoorzieningen van enige grootte zijn bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. In de bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen.

BEDRIJF - NUTSVOORZIENING

De bestemming is voornamelijk opgenomen ten behoeve van het museum de Broekerveiling. Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn ook de aanvullende activiteiten die plaatsvinden in het museum mogelijk gemaakt. Voor gebouwen geldt als uitgangspunt dat zij binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Ook een klein museum aan de Dubbelebuurt 15a heeft deze bestemming gekregen.

CULTUUR EN
ONTSPANNING

De in het plangebied aanwezige detailhandel is bestemd voor 'Detailhandel'. Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering voor gebouwen binnen het bouwvlak is vermeld in de bouwregels. Indien de bestaande maatvoering van gebouwen binnen het bouwvlak afwijkt, is deze maatvoering op de verbeelding opgenomen. Detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan. Onder volumineuze goederen worden goederen verstaan die voor de uitstalling ten behoeve van de verkoop een groot oppervlak nodig hebben. Hierbij valt onder meer te denken aan de verkoop van auto's en boten. Uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, waarbij de plaats van de bestaande vrijstaande bedrijfswoningen op de verbeelding is aangegeven. Voor het overige zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

DETAILHANDEL

Uitsluitend de bestaande supermarkten zijn toegestaan. Binnen het plangebied zijn geen bestaande supermarkten aanwezig. De supermarkten van Broek op Langedijk zijn opgenomen in het bestemmingsplan Broekerveiling.

In de bestemming 'Dienstverlening' vallen alle bedrijven en instellingen die administratieve en maatschappelijke diensten aan derden verlenen. Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering voor gebouwen binnen het bouwvlak is vermeld in de bouwregels. Indien de bestaande maatvoering van gebouwen binnen het bouwvlak afwijkt, is deze maatvoering op de verbeelding opgenomen.

DIENSTVERLENING

De bestemming 'Gemengd' ziet op de Dorpsstraat en de Voorburggracht in Noord- en Zuid-Scharwoude. Het kenmerk van deze bestemming is dat de genoemde functies uitwisselbaar zijn.

GEMENGD

Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen is voorzien een regeling zoals deze van toepassing is op (bedrijfs)woningen.

Alle groenvoorzieningen, onder meer het structurele groen, in het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. In de bestemming 'Groen' mogen alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd. Speeltoestellen zijn binnen de bestemming wel toegestaan.

GROEN

HORECA	In de bestemming 'Horeca' zijn alle horecabedrijven opgenomen. Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering voor gebouwen binnen het bouwvlak is vermeld in de bouwregels. Indien de bestaande maatvoering van gebouwen binnen het bouwvlak afwijkt, is deze maatvoering op de verbeelding opgenomen. Alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.
MAATSCHAPPELIJK	Alle maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en kerken, zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
SPORT	Sportterreinen met de bijbehorende voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Dit geldt ook voor het zwembad. Alle gebouwen die binnen de bestemming aanwezig zijn worden binnen een bouwvlak gebouwd. De maatvoering is op de verbeelding aangegeven. Ten aanzien van verlichting, ballenvangers, windschermen en vlaggenmasten is in de bouwregels een passende maatvoering opgenomen. Voor het bouwen van een tribune en ondergeschikte bebouwing in de bestemming 'Sport' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.
TUIN	Aan de voorzijde van woningen is de bestemming 'Tuin' gegeven. In de bestemming 'Tuin' mag slechts heel beperkt worden gebouwd. Zo is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Aan- of uitbouwen in de vorm van erkers mogen bij afwijkingsmogelijkheid buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor de Laansloot en de Zuidersloot geldt een bijzondere situatie. In deze beide gevallen is sprake van een stedenbouwkundige opzet waaraan de algemene regels voor het bouwen van aan- of uitbouwen en bijgebouwen conform het gemeentelijke beleid afbreuk doen. Om deze reden is ervoor gekozen om de achtertuinen te bestemmen voor 'Tuin'. Het is niet zo dat op de achtererven helemaal niet mag worden gebouwd. Het omgevingsvergunningvrije bouwen is wel van toepassing verklaard. Dit betekent dat in ieder geval een bijbehorend bouwwerk (aan- of uitbouw of bijgebouw) van niet meer dan 10 m ² mag worden gebouwd. Een nadere uiteenzetting is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.
VERKEER	De bestemming 'Verkeer' ziet op alle wegen in het plangebied. Alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd. In de bestemming is ondergronds bouwen uitdrukkelijk toegestaan.
WATER	Het in het plangebied aanwezige water en de oeverstroken zijn bestemd als 'Water'. In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat alleen de vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.
WONEN - DUBBEL	De halfvrijstaande woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen - Dubbel'. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ook toege-

staan. Dan moet er wel zijn voldaan aan maatvoeringvereisten zoals die zijn opgenomen in de bouwregels. Bij afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk een erker te bouwen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de afwijkingsmogelijkheid.

Alle rijenwoningen zijn ondergebracht in de bestemming 'Wonen - Rij'. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daar waar op de verbeelding de aanduiding "gestapeld" is opgenomen, mogen hoofdgebouwen ook gestapeld worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. De afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van erkers is tevens in deze bestemming opgenomen.

WONEN - RIJ

Alle vrijstaande woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. de hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen. Ook in deze bestemming mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits er wordt voldaan aan de gestelde bouwregels.

WONEN - VRIJSTAAND

Alle appartementengebouwen en verzorgingstehuizen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Woongebouw'. De bestemming heeft betrekking op de woonfunctie al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van zorg of aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen. Het aantal woningen in een woongebouw betreft ten hoogste het bestaande aantal. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd, de maatvoering van een hoofdgebouw is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Een uitzondering is opgenomen voor bijbehorende bouwwerken tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² en een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 3 m en 5 m. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een eigen regeling opgenomen. Omdat deze ook voor de 1 m achter de voorgevel van een hoofdgebouw mogen worden gebouwd, kan sprake zijn van vergunningplichtige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

WONEN - WOONGEBOUW

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is een aantal bestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgesteld. Dit zijn dubbelbestemmingen. In samenhang met het gemeentelijk archeologiebeleid is ervoor gekozen elke gebiedswaarde te vertalen naar een passend beschermingsregime met betrekking tot de bouwregels. Voor het plangebied gelden 3 regimes van bescherming. In de bestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5' mogen geen dan wel onder gestelde voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer. Onder voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verleend. In de regels van de dubbelbestemmingen is tevens de situatie beschreven waarin geen omgevingsvergunning nodig is. Voor gebouwen die worden gesloopt op

WAARDE-ARCHEOLOGIE

dezelfde locatie en met dezelfde oppervlakte geldt een uitzondering. Ook is uitgezonderd bouwplannen die betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 50 m² en met een diepte van maximaal 40 cm. Deze regeling moet gelezen worden als een en/en-regeling. Dit betekent dat als een bouwplan kleiner is dan 50 m² maar dieper dan 40 cm is, geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Maar ook als een bouwplan groter is dan 50 m² maar niet dieper dan 40 cm is geen archeologisch onderzoek nodig.

WAARDE - KARAKTERISTIEKE
EN BEELDBEPALENDE
PANDEN

Voor een aantal panden, is de dubbelbestemming 'Waarde - karakteristieke en beeldbepalende panden' opgenomen. In de bouwregels is bepaald dat de karakteristieke en beeldbepalende hoofdvorm bewaard moet blijven. Ook is in de nadere eisen een eigen stelsel opgenomen voor karakteristieke en beeldbepalende panden.

WATERSTAAT -
WATERKERING

Volgend uit het artikel 3.1.1. overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is de relevante zonering voor de waterkering op de verbeelding en in de regels opgenomen. Het betreft de regionale waterkering grenzend aan het boezemkanaal Alkmaar (Omval) - Kolhorn. De regels houdt in dat voordat kan worden gebouwd binnen de bestemmingen aan het HHNK advies moet worden gevraagd.

BIJLAGEN

In de regels van het bestemmingsplan zijn 4 bijlagen opgenomen. In bijlage 1 is de Staat van Bedrijven opgenomen. Hierin staat de bedrijvigheid die is toegestaan in de bedrijfsbestemming. De toegestane horecabedrijven zijn opgenomen in bijlage 2 bij de regels, de Staat van Horecabedrijven. In bijlage 3 is aan de aan-huis-verbonden bedrijvigheid invulling gegeven via een specifieke Staat van Bedrijven. Op de gebiedskaart die als bijlage 4 bij de regels is opgenomen, zijn de percelen opgenomen die in het lint liggen. Op deze percelen is erfbebouwing toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m².

Economische uitvoerbaarheid



6.1

Inleiding

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is ook de Grondexploitatiewet inwerking getreden. De Grondexploitatiewet (Grexwet) maakt onderdeel uit van de Wro en is voor het grootste deel opgenomen in het hoofdstuk Financiële bepalingen, afdeling 6.4 Wro. Het hoofdstuk grondexploitatie in de Wro gaat over het verplichte kostenverhaal voor nieuwe ontwikkelingen door de gemeente.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenoemd exploitatieplan vaststellen. Dit is anders wanneer de kosten bij de vaststelling van een ruimtelijke besluit anderszins zijn verzekerd, artikel 6.12, lid 2 van de Wro. Dan vervalt de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. De gemeenteraad moet bij het nemen van een ruimtelijke besluit uitdrukkelijk besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is, artikel 6.12, lid 4 van de Wro.

Ruimtelijke besluiten

In het kader van artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht gesteld voor een bestemmingsplan. Indien op grond van een bestemmingsplan geen ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsvinden, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Er zijn door de gemeenteraad geen kosten gemaakt zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wro. Het betreft hier een beheersbestemmingsplan, conserverend van karakter. Het voorliggende bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Er is geen sprake van te verhalen kosten. De gemeenteraad zal geen exploitatieplan opstellen en vaststellen.

Indien op grond van een bestemmingsplan ontwikkelingen via een wijzigingsbevoegdheid binnen het plangebied kunnen plaatsvinden, moet een exploitatieplan zijn opgesteld op het moment van het vaststellen van het wijzigingsplan. Uiteraard moet wel sprake zijn van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Bij een wijzigingsbevoegdheid is er sprake van een uitgestelde plicht tot kostenverhaal via een exploitatieplan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Bij het opstellen van een

wijzigingsplan zal aandacht worden besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan op grond van afdeling 6.4 Wro.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is de conclusie dat er geen sprake is van kostenverhaal op grond van de Grondexploitatiewet. Bij de vaststelling van het plan zal de gemeenteraad worden gevraagd om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan mag op grond van het bovenstaande economisch uitvoerbaar worden geacht.

Overleg en inspraak



De resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties zijn als bijlage 3 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

