

**Bestemmingsplan Centrumplan
Broekerveiling**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

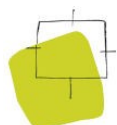
**Bestemmingsplan Centrumplan
Broekerveiling**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

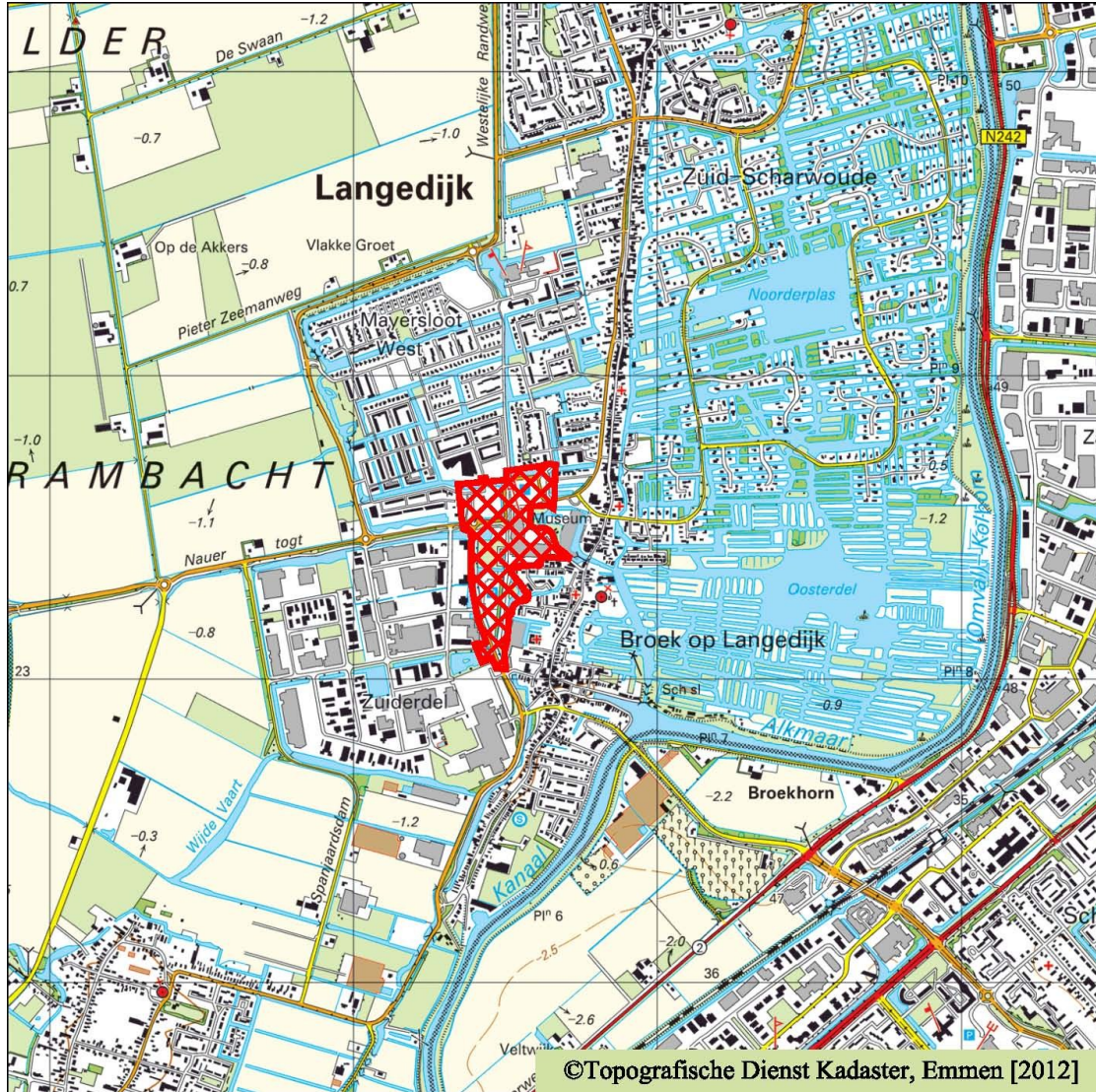
Toelichting + bijlagen
Regels + bijlagen
Verbeelding

18 december 2012
Projectnummer 122.00.05.01.06



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	9
	2.2.1 Omgeving van het plangebied	9
	2.2.2 Winkelstructuur Langedijk e.o.	10
2.3	Toekomstige situatie	12
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
	3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	24
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Regionaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	29
4	Planologische randvoorwaarden	39
4.1	Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)	39
4.2	Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen	40
4.3	Externe veiligheid	42
4.4	Luchtkwaliteit	47
4.5	Geluidhinder	48
4.6	Ecologie	52
4.7	Archeologie	55
4.8	Cultuurhistorie	58
4.9	Waterparagraaf	59
4.10	Bodem	62
4.11	Kabels en leidingen	66
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	66
5	Juridische toelichting	69
5.1	Algemeen	69
5.2	Bestemmingsplanprocedure	71
5.3	Toelichting op de regels	72
6	Economische uitvoerbaarheid	79
7	Overleg en inspraak	81

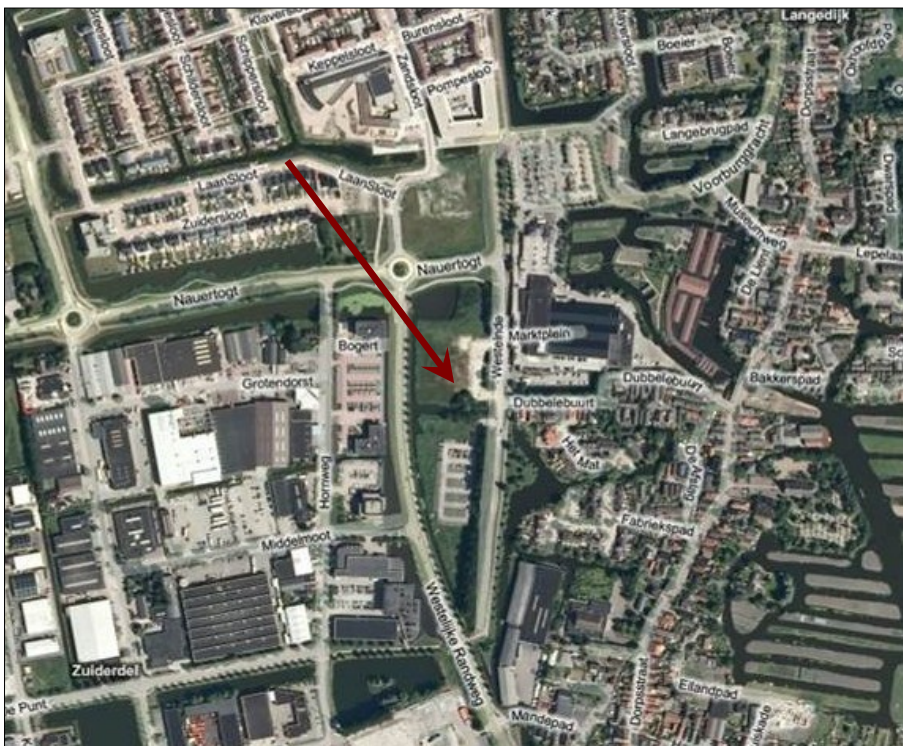
Bijlagen

Inleiding

1

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op winkelcentrum Broekerveiling en het gebied direct ten noorden en zuiden daarvan.

De overzichtskaart voorafgaand aan dit bestemmingsplan geeft het plangebied en de ligging daarvan weer. Middels pijlaanduidingen wordt in de overige kaartfragmenten in deze bestemmingsplantoelichting het hart van het plangebied aangewezen.



Figuur 1. Luchtfoto bestemmingsplangebied
(Bron: Bing Maps, 2011)

Het plangebied wordt begrensd door de Westelijke Randweg aan de westzijde, de uitbreidingswijk Mayersloot aan de noordzijde, het museum Broekerveiling en de woningen aan de Dubbelebuurt, het Mat, de Wup en het Oudekerkpad aan de oostzijde. Ter hoogte van het Mandepad ligt de zuidelijke grens van het plangebied.

PLANGRENS

Het bestemmingsplan vormt een (gedeeltelijke) herziening van de in de hier-navolgende tabel opgenomen bestemmingsplannen.

GELDENDE
BESTEMMINGSPANNEN

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Vastgesteld door College	Goedgekeurd door Provincie
Landelijk Gebied 1971	17 december 1971	27 juni 1972
Dorpsstraat Zuid 1975	13 mei 1976	12 april 1977
Broek op Langedijk Zuid 1978	19 augustus 1980	2 februari 1982
Mayersloot 1987	24 november 1987	5 juli 1988
Dubbele Buurt 1976	25 januari 1977	25 april 1978

AANLEIDING Rondom het bestaande winkelcentrum Broekerveiling in Broek op Langedijk is een aantal ontwikkelingen gepland, zoals:

- uitbreiding van het winkelcentrum;
- realisatie van grondgebonden woningen en appartementen;
- aanpassen van de infrastructuur.

VOORTRAJECT In het verleden zijn diverse studies verricht naar centrumplan Broekerveiling. In 2001 is door SVP Architectuur en Stedenbouw een ontwikkelingsvisie opgesteld. Hierin is aan de hand van verschillende ruimtelijke scenario's een visie gegeven op het gebied. In 2005 is een voorlopig programma van eisen opgesteld, waarin randvoorwaarden zijn verwoord ten aanzien van diverse thema's. Door de gemeente Langedijk is vervolgens een prijsvraag uitgeschreven voor het plangebied. Als winnaar hiervan is ING Real Estate aangewezen. Vervolgens is het Masterplan¹ opgesteld met een uitgewerkte stedenbouwkundige studie met bijbehorend programma en beeldkwaliteitseisen. Dit Masterplan is door verschillende betrokken partijen geaccordeerd. Op basis van het Masterplan zijn de bouw- en inrichtingsplannen opgesteld. Het Masterplan en de daaraan ten grondslag liggende ontwerputgangspunten zijn richtinggevend voor het Inrichtingsplan geweest².

Een distributie planologisch onderzoek (DPO)³ is verricht om inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid van uitbreiding in het detailhandelsaanbod in het winkelcentrum.

Het Masterplan, de Actualisering Schetsontwerp Inrichtingsplan en het DPO vormen een belangrijke grondslag voor dit bestemmingsplan.

Het noordelijke deel van het plangebied (Broekerplein) betreft een ver uitgewerkt plan terwijl het zuidelijke deel van het plangebied (het woongebied Zuidveld) op dit moment een meer globale inrichting heeft.

¹ "Masterplan Broekerveiling, SVP Architectuur en Stedenbouw", Amersfoort, juni 2008, kenmerk 2382/R2008-01/KV.

² "Actualisering Schetsontwerp Inrichtingsplan Broekerveiling", Peter Verkade Landschapsarchitect, Boskoop, 12-11-2009/herzien augustus 2012.

³ "DPO Winkelcentrum Broekerveiling", Droogh Trommelen en Partners, Nijmegen, juni 2009, Projectnummer 833.0309.

In het plangebied zijn door het voorliggende bestemmingsplan de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- uitbreiding van het winkelcentrum met de daarbij horende parkeervoorzieningen en inrichting openbare ruimte;
- realisering van een appartementengebouw en een zevental grondgebonden woningen ten noorden daarvan;
- realisering van een woongebied ten zuiden van het winkelcentrum (Zuidveld).

De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee de bestaande situatie van het plangebied beschreven, waarna vervolgens de planbeschrijving aan bod komt. In hoofdstuk drie komen de verschillende beleidskaders aan de orde. In hoofdstuk vier is ingegaan op de planologische randvoorwaarden van het planvoornemen. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk zes is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zijn in hoofdstuk zeven de resultaten van overleg en inspraak opgenomen.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Ontstaansgeschiedenis

Tussen Oudkarspel en Sint Pancras lag in de Middeleeuwen een moeras met enige bosjes. De zee had veel invloed op dit gebied. In opdracht van monniken van het St. Adelbertklooster te Egmond werd er een dijk aangelegd tussen beide dorpen. Deze dijk gaf aanleiding voor mensen om zich in het gebied te vestigen en zo ontstond het dorp Broek op Langedijk. De bewoners leefden van veeteelt en landbouw. In het moeras groeven zij vaarsloten en het vruchtbare slib gebruikten zij om de eilandjes op te hogen. Op de eilandjes dicht bij de dijk werden woningen gebouwd, die via bruggetjes met de weg verbonden werden. De woningen stonden haaks op de dijk. Mede dankzij de vruchtbare grond en het goede logistieke netwerk werd de streek een welvarend tuinbouwgebied.

Toen het belang van transport via water afnam, werd de huidige structuur een negatieve kwaliteit van het gebied, aangezien het gebied slecht bereikbaar was via de weg. In 1964 viel het besluit de vaarpolder te veranderen in een rijpolder. De vaarpolder Geestmerambacht is bij de ruilverkaveling (in de periode 1968-1979) volledig heringericht. Alleen het Oosterdel aan de oostzijde van Broek op Langedijk heeft nog het karakter van een vaarpolder behouden.

Historisch gezien wordt de bebouwingsstructuur bepaald door het organisch gegroeide lint van kleinschalige bebouwing langs de oude dijk. Nadat het lint bijna geheel was bebouwd, zijn de eilandjes achter de dijk tussen Broek op Langedijk en Zuid-Scharwoude gestaag volgebouwd met woningen. Het landschap van het 'Duizend Eilandenrijk' bleef daarentegen behouden.

De kernen Oudkarspel, Noord- en Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk zijn in de loop van de tijd aan elkaar gegroeid.

2.2

Bestaande situatie

2.2.1

Omgeving van het plangebied

Broek op Langedijk wordt gekenmerkt door een waterrijk en zeer fijnkorrelig landschap. Vlak ten oosten van het winkelcentrum Broekerveiling, achter de lintbebouwing langs de Dorpsstraat, begint het landelijk gebied met het voor

de gemeente bijzonder typerende, waterrijke eilandenmilieu. Deze landschapsstructuur van groene eilanden zet zich voort tot binnen de bebouwde kom tegen het winkelcentrum aan. Via het water rond het museum Broekerveiling en het water langs de Nauertogt is sprake van een (ecologische) groenverbinding met het buitengebied aan de westzijde van Broek op Langedijk en het iets verderop gelegen natuur- en recreatiegebied Geestmerambacht.

De woonwijken rondom het plangebied worden gekenmerkt door kleinschaligheid. De bedrijfsbebouwing van Zuiderdel, het huidige winkelcentrum Broekerveiling en het naastgelegen museum zijn vanwege de functie duidelijk van grootschaliger aard. Het winkelcentrum Broekerveiling vormt verreweg het grootste bouwvolume in de omgeving.



Figuur 2. Driedimensionale Luchtfoto bestemmingsplangebied (Bron: Bing Maps, 2011)

2.2.2

Winkelstructuur Langedijk e.o.

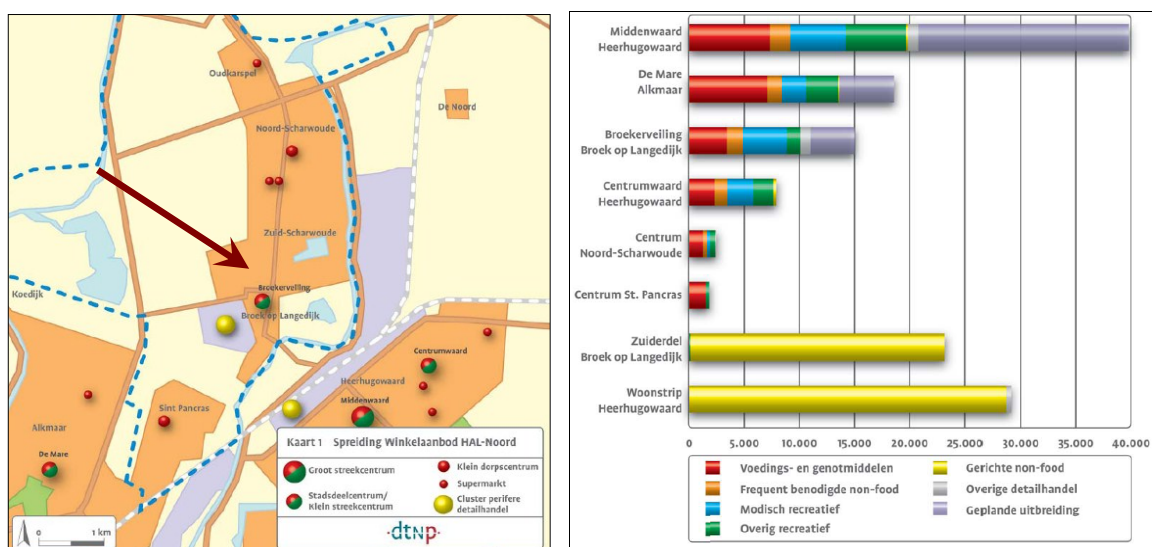
WINKELAANBOD IN
HAL-REGIO

In de HAL-regio⁴ is Alkmaar veruit het grootste en sterkste recreatieve winkelgebied in de directe omgeving van Langedijk. Dit winkelgebied heeft een regionale verzorgingsfunctie. Het planmatig ontwikkelde Middenwaard in

⁴ Heerhugowaard, Alkmaar, Langedijk.

Heerhugowaard is met ruim 34.020 m² (2011) winkelvloeroppervlak (wvo⁵) het grootste winkelgebied in de directe omgeving. Stadsdeelcentrum De Mare in Alkmaar-Noord heeft een met Middenwaard vergelijkbaar boodschappenaanbod. Beide winkelcentra hebben naar verwachting een bovenlokale verzorgingsfunctie, waardoor winkels in deze winkelgebieden ook bestedingen uit omliggende wijken en kernen aantrekken. Beide winkelgebieden zijn inmiddels uitgebreid.

Het winkelaanbod in Centrumwaard te Heerhugowaard heeft een omvang van circa 8.000 m² wvo. Dit winkelgebied heeft naar verwachting een verzorgingsfunctie voor de inwoners van Heerhugowaard. Naast deze reguliere winkelgebieden zijn nog twee clusters aanwezig met perifere detailhandel.



Figuur 3. Spreiding winkelaanbod HAL-regio Noord en winkelaanbod in winkelgebieden in Langedijk, Heerhugowaard en Alkmaar-Noord (in m² wvo, inclusief uitbreidingsplannen) (Bron: dtnp, 2009)

Het totale winkelaanbod in de gemeente Langedijk heeft een omvang van ongeveer 60.000 m². Het winkelaanbod in de gemeente is groter dan gemiddeld verwacht zou worden voor de 27.000 inwoners in de gemeente. Dit is met name het gevolg van een bovengemiddeld groot aanbod in de gericht non-food branche (Zuiderdel). Het dagelijkse aanbod ten behoeve van boodschappen heeft een gemiddelde omvang. Het recreatieve winkelaanbod blijft achter bij het gemiddelde. In de dorpscentra van Noord-Scharwoude en Sint Pancras zijn een supermarkt en andere winkels geclusterd gevestigd. In Oudkarspel en Zuid-Scharwoude is geen winkelgebied aanwezig. Wel zijn ook in deze kernen supermarkten aanwezig.

WINKELAANBOD
LANGEDIJK

⁵ De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten, zoals etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's. Hiervoor wordt ook de afkorting wvo (verkoopvloeroppervlak) gehanteerd. Het wvo bedraagt, afhankelijk van de branche, +/- 70 à 80% van het brutovloeroppervlak (bvo). Het bvo is het wvo minus kantoren, kantines, toiletten, magazijnruimte, ontvangst goederenruimte, verwerkingsruimte e.d.



Figuur 4. Winkelcentrum Broekerveiling huidige situatie (Bron: Masterplan, 2008)

WINKELAANBOD
BROEKERVEILING

Het huidige winkelaanbod in winkelcentrum Broekerveiling heeft een omvang van ongeveer 11.500 m² wvo. De belangrijkste trekkers in het boodschappen-aanbod zijn de supermarkten Vomar (circa 2.000 m² wvo) en Deen (circa 1.500 m² wvo). Nagenoeg het volledige aanbod in de gemeente aan modewinkels is in het winkelcentrum Broekerveiling gevestigd. Het overige recreatieve aanbod is qua omvang beperkt en bestaat onder andere uit warenhuis Hema (circa 440 m² wvo).

2.3

Toekomstige situatie

Het plangebied kan in twee delen worden uiteengelegd, te weten Centrum en Zuidveld. Het planvoornemen voor Centrum omvat onder andere de uitbreiding en opwaardering van het bestaande winkelgebied van winkelcentrum Broekerveiling en de bouw van een appartementenblok en enkele woningen ten noorden hiervan. In Zuidveld wordt nieuwbouw van grondgebonden woningen en een appartementengebouw gerealiseerd.

Plandeel Centrum

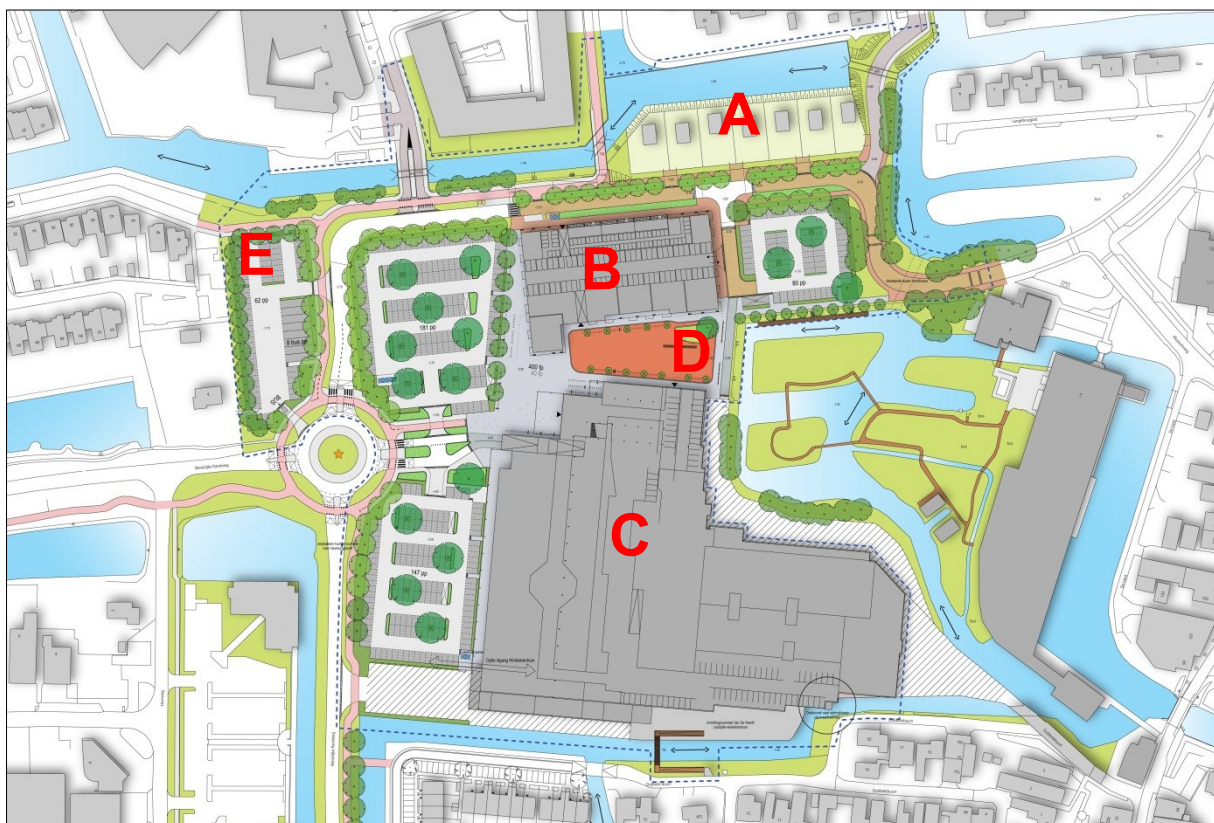
Het planvoornemen voor Centrum omvat onder andere de uitbreiding en opwaardering van het bestaande winkelgebied van winkelcentrum Broekerveiling, de bouw van appartementen en woningen.

In het navolgende wordt eerst ingegaan op het noordelijke deel van het plangebied. Dit gebeurt aan de hand van enkele in de bijbehorende figuur 5 aangegeven planonderdelen:

- A. Woonbebouwing in een lint aan de noordzijde.
- B. Appartementengebouw ten noorden van het nieuwe plein.
- C. Uitbreiding van het winkelcentrum, waardoor een nieuwe voorkant van het winkelcentrum ontstaat en een nieuwe duidelijke entree kan worden vormgegeven in combinatie met de realisatie van gebouwde parkeervoorzieningen.

Daarnaast vindt een aantal overige belangrijke ingrepen plaats:

- Er worden diverse parkeerterreinen ingericht.
 - De bestaande weginfrastructuur wordt gereconstrueerd.
- D. Er wordt een nieuw plein gecreëerd als schakel tussen het winkelcentrum, het nieuwe appartementengebouw, het water en het museum.
- E. In de noordwestelijke hoek kan een deel van de thans beoogde gronden voor het parkeren van bussen (en campers) in de toekomst worden ingericht als sportcourt. Voor het parkeren van grote voertuigen wordt in dat geval naar een andere oplossing gezocht.



TOELICHTING		KUNSTWERKEN		ALGEMEEN	
VERHARDING EN BANDEN	MEUBILAIR	a.b.	Autobrug duiker in VO, optie is brug	GROEN	Projectgrens Broekerveiling
Asfalt rood asfalt, fietspad	Groen zitelement met solitair betonnen zitrand, vak sierheester	f.b.	Fietsbrug duiker in VO, optie is brug	Bestaande bomen	Hoogtepeilen t.o.v. NAP
Gebakken klinkers	Boomrooster staal (Dendire Anae 1.50x1.50)		Doonvaarbare duiker	Boom 1e grootte	Helling
Maatwerkweg	Vlonder hout, 1.70m x 50m		Abri nieuwe bushalte centrum	Boom 2e grootte	Talud
Betonstraatsteen parkeerterreinen	Fietsenbeugel type nietje (Velopa 600mm)		Damwand scheiding waterpeilen	Boom 3e grootte	Water
Betontegels, 30x30 standaard voetpaden	Geleiderail ter afscherming hout of kunststof		Keenwand t.b.v. hoogteverschillen	Meerstammige stoelen	Vaarroute
Betontegels, topklaag div. accenten winkelgebied	Boombak hout of kunststof			Heesterbeplanting hagen	Uitgeefbaar vrije kavels: Het Lint
Delftse stoep appartementen	Ondergrondse containers			Heesterbeplanting met sierwaarde	Laad- en loszone niet openbaar toegankelijk
Busluis	Opstelruimte winkelwagens			Gras	Laad- en loszone
Betonbanden, antraciet rand plein	'Rijk der Duizend-en-één Eilanden' pleinaccent met speelwaarde				Entree winkelcentrum en appartementen
Inritconstructie	Kunstopgave 3 rotondes				

Figuur 5. Centrum met daarop de verschillende nieuwbouwplekken en ingrepen weergegeven (Actualisering Schetsontwerp, augustus 2012)

A. Lint

Ten noorden van de Voorburggracht worden 7 woningen in een lint gerealiseerd. Hierdoor wordt de uitbreidingswijk Mayersloot op een vanzelfsprekende manier afgerond en kan een overgang naar het winkelcentrum worden bewerkstelligd. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Voorburggracht. Toegang tot de meest oostelijk geprojecteerde woning kan worden verkregen door een uitrit op de Mayersloot.

B. Appartementengebouw

BEBOUWING

Ten noorden van het winkelcentrum wordt een appartementengebouw opgericht dat met de noordgevel het nieuwe tracé van de Voorburggracht volgt. Op de begane grond wordt deze zijde ingevuld met appartementen. Aan de zijde van het plein (zuidkant) en beide parkeerterreinen (gedeelte van de oost- en westkant) worden op de begane grond ten behoeve van de levendigheid verhuurbare ruimten gerealiseerd. Deze zijn bedoeld voor ondersteunende horeca, maatschappelijke en (semi-)commerciële publiekstrekkende functies. Op de drie verdiepingen worden aan alle zijden appartementen gecreëerd.

Het bouwprogramma omvat de realisatie van:

- maximaal 85 appartementen;
- 1.250 m² bvo (semi-)commerciële publiekstrekkende functies (waarvan maximaal 1.136 m² wvo detailhandel en voor het overige commerciële dienstverlening en horeca);
- 66 parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementengebouw.

ONTSLUITING EN
PARKEREN

Binnen het bouwblok kan ten behoeve van de appartementen in het gebouw worden geparkeerd. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het openbaar gebied. De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats aan de oostzijde van het appartementengebouw. Er wordt in de parkeergarage tevens ruimte geboden voor een fietsenberging. Deze wordt ontsloten via de noordzijde.

De ontsluiting van de woningen in het appartementengebouw vindt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde middels een trappenhuis en lift plaats.

De (semi-)commerciële publiekstrekkende functies worden aan de voorzijde (de plein- of parkeerterreinzijde) bevoorrad.

C. Winkelcentrum

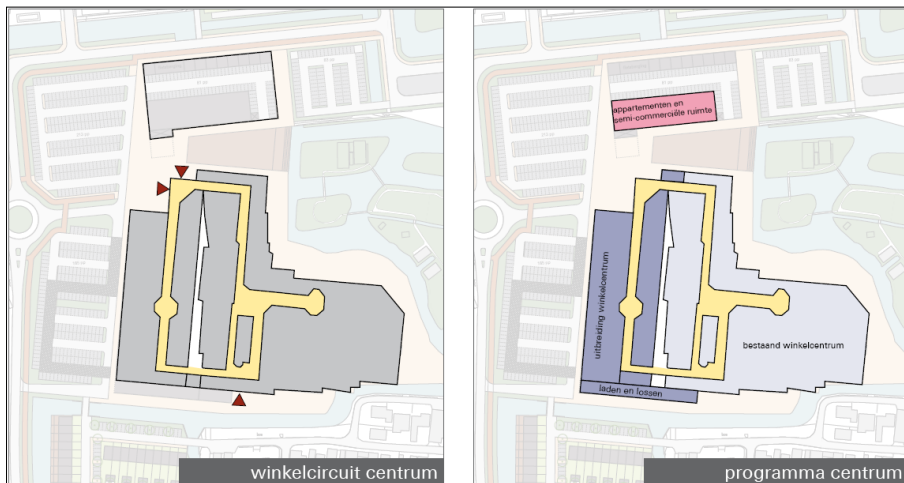
BEBOUWING

Het winkelcentrum Broekerveiling wordt aan de westzijde uitgebreid met 4.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), waardoor een nieuwe interne winkelroute wordt toegevoegd. Deze winkelroute wordt aan de noord- en zuidzijde aangesloten op de bestaande winkelroute, zodat een circuit ontstaat.

Aan de noordzijde wordt een nieuwe centrale entreehal gerealiseerd. De bestaande entree aan de zuidzijde van het winkelcentrum wordt gehandhaafd. Een andere entree wordt gevormd door de toegang van de twee hoger gelegen parkeerdekken, die deels boven het bestaande winkelcentrum en geheel boven

de nieuwe uitbreiding zijn gelegen. Aan de zijde van het parkeerterrein wordt het winkelcentrum voorzien van een levendige voorkant met etalageruimten.

De nieuwbouw wordt direct tegen het bestaande winkelcentrum geplaatst, waarbij een inpandige laad- en losstraat tussen de bestaande en nieuwe winkels wordt gecreëerd.



Figuur 6. Het winkelcircuit van het winkelcentrum en het bouwprogramma van het winkelcentrum
(Bron: Masterplan Broekerveiling, 2008)

Het bouwprogramma omvat de realisatie van:

- 4.000 m² vwo uitbreiding van commerciële ruimte en compensatie van gesloopte winkels;
- opslag/bulk;
- laad- en losdok;
- algemene ruimtes;
- warmteverdeelstation;
- 500 parkeerplaatsen op de 1^e en 2^e verdieping van het winkelcentrum.



Figuur 7. Huidige (boven) en toekomstige (onder) infrastructurale situatie (Bron: Google Maps, 2012 en Actualisering Schetsontwerp, augustus 2012)

ONTSLUITING

De Doofpot sluit in de huidige situatie in westelijke richting aan op de rotonde in de Westelijke Randweg en verzorgt de verbinding met de Voorburggracht. De Doofpot krijgt met het planvoornemen een andere functie; namelijk de ontsluiting van de parkeervelden aan de westzijde van het winkelcentrum. De Voorburggracht wordt verlengd en doorgetrokken tot de kruising met de Zandslot en Laansloot. Hiermee wordt een nieuwe aansluiting tussen Voorburggracht en de rotonde in de Westelijke Randweg gecreëerd, waartoe een nieuw

stuk weg tussen de Zandsloot en de Voorburggracht moet worden aangelegd. Hierdoor ontstaat een nieuwe doorgaande route.

In de bestaande situatie bedraagt het wettelijke snelheidsregime over de Zandsloot 30 km/uur, met uitzondering van het wegvak van 50 m lengte direct aansluitend op de rotonde in de Westelijke Randweg. Hiervoor geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Na reconstructie van de weginfrastructuur wordt het snelheidsregime verhoogd naar 50 km/uur voor het wegvak aansluitend op de rotonde in de Westelijke Randweg tot de kruising Zandsloot en Voorburggracht. Ter plaatse zijn enkele woningen aanwezig. De meest nabijgelegen woningen liggen ten noordwesten van de rotonde in de Westelijke Randweg. Aan de noordzijde van de nieuwe weg in aansluiting met de Voorburggracht ligt een basisschool/kinderdagverblijf en een appartementengebouw. Op de Westelijke Randweg geldt reeds een snelheidsregime van 50 km/uur. Dit blijft ongewijzigd.

SNELHEIDSREGIMES

Een klein deel van de bestaande aansluiting van de Doofpot op de rotonde Westelijke Randweg blijft behouden. Via de rotonde in de Westelijke Randweg zal dit deel het winkelcentrum gaan ontsluiten. Door middel van deze aansluiting is het parkeerterrein op maaiveldniveau in twee gedeelten verdeeld, waardoor een noordelijk en een zuidelijk veld ontstaat. Noordwestelijk van de rotonde wordt een derde parkeerterrein ingericht, waar tevens busparkeerplaatsen komen. Dit parkeerterrein is bereikbaar langs het bestaande tracé van de Zandsloot. Aan de oostzijde van het appartementenblok komt een vierde parkeerterrein dat door de Voorburggracht ontsloten wordt. In totaal worden rondom het winkelcentrum circa 478 parkeerplaatsen gerealiseerd.

PARKEREN

Alle parkeerterreinen worden omgeven door/ingericht met groenvoorzieningen. Over het zuidelijke parkeerveld wordt autoverkeer naar de toegang tot de twee parkeerdekken op het winkelcentrum geleid, waar 500 (gedeeltelijk nieuw toegevoegde) parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor wat betreft de parkeerbalans geldt op grond van de CROW-publicatie 182: "Parkeerkcijfers - Basis voor parkeernormering" (2008) een parkeereis van 938 voor het gehele plandeel centrum. Met de bovenomschreven parkeermaatregelen onder B. (appartementen: 66) en C (parkeerdek winkelcentrum: 500, openbaar rondom winkelcentrum: 478) wordt hier ruimschoots aan voldaan. Bij nadere uitwerking en detaillering van de plannen kunnen de aangegeven aantallen te realiseren parkeervoorzieningen echter nog enigszins wijzigen.

PARKEERBALANS

De bevoorrading van het nieuwe winkelcentrumgedeelte vindt plaats via de zuidzijde. Op deze plek wordt een nieuw laad- en losdok gerealiseerd dat onderdeel gaat uitmaken van het bouwvolume. Het laad- en losdok wordt verdiept uitgevoerd.

BEVOORRADING

Tussen het bestaande en nieuwe winkelcentrum komt in noordzuidelijke richting een inpanidige laad- en losstraat van waaruit zowel de bestaande winkels

(die in de huidige situatie tegen de westgevel aanliggen) als ook de nieuwe winkels aan de oostzijde van de uitbreiding kunnen worden bevoorrad.

RECLAMEMAST

De bestaande reclamemast (maximaal 18 m hoog) in het plangebied wordt verplaatst naar of opnieuw opgericht op een locatie aan de Westelijke Randweg op het terrein dat toegang verschaft tot het laad- en losdok. Omdat een maximale toegestane hoogte is opgenomen, mag de reclamemast uiteraard met een lagere hoogte worden (her)opgericht.

D. Plein

Tussen het appartementengebouw en het winkelcentrum wordt een plein ingericht. De voorruimte richt zich aan de westelijke zijde naar de parkeervelden. De achterruimte opent zich aan de oostelijke zijde richting het water en het achtergelegen groene gebied van museum Broekerveiling.

Aan de randen van het plein wordt door het plaatsen van voorzieningen, zoals fietsenrekken, de mogelijkheid tot het stallen van fietsen gecreëerd. Het centrale deel van het plein wordt ingericht met de mogelijkheid tot het houden van activiteiten en festiviteiten.

Aan de oostzijde van het plein bevindt zich een laad- en losroute. Er wordt naar gestreefd deze route tijdens venstertijden te gebruiken. Aan het water komt een verblijfsplek.

E. Speelveld

Noordwestelijk van de rotonde wordt in beginsel een parkeerterrein voor het parkeren van grote voertuigen (bussen en campers) ingericht. Daarnaast is de mogelijkheid onderzocht om voor het noordelijk deel van dit parkeerterrein een verblijfsplek voor de oudere jeugd te creëren.

Een klein speelveld (sportcourt) is in aansluiting op de reeds bestaande speelvoorziening direct oostelijk van Laansloot 48 goed inpasbaar. Met het voorneemen van een speelveld kan een concentratie van spelaanbod voor jeugd van verschillende leeftijden worden geboden. Bovendien ligt de locatie aan een fietsroute en is daarmee goed en veilig bereikbaar. Daarnaast blijft er voldoende ruimte voor een goede en groene inpassing van het speelveld.

Woongebied Zuidveld

In Zuidveld wordt nieuwbouw van grondgebonden woningen en een appartementengebouw gerealiseerd. De buurt zal een waterrijk karakter krijgen. De hoofdopzet bestaat uit eilanden die dusdanig georiënteerd zijn dat doorzichten naar het oude dorp ontstaan. In het Masterplan is de oost-west georiënteerde richting van de eilanden vastgelegd. Het Masterplan is in 2008 door de raad vastgesteld en heeft ter inzage gelegen. Aangezien de detaillering van de plannen nog niet geheel zijn afgerond, heeft het gebied een globale woonbestemming gekregen waarbinnen nog flexibiliteit aanwezig is.

In het hiernavolgende volgt een toelichting op de mogelijke inrichting van het Zuidveld.

Parallel aan de Westelijke Randweg wordt een begeleidende bebouwingsrand gerealiseerd, waardoor een zekere afscherpende werking ten aanzien van het wegverkeerslawaai kan worden gerealiseerd. De woningen krijgen een individuele uitstraling met een repeterend karakter. Daardoor ontstaat een afwisselend dorps bebouwingsbeeld.

De bebouwing op de eilanden zal voorts bestaan uit bouwstroken. Het merendeel van de woningen wordt op het water georiënteerd. Gebouwd wordt aan zorgvuldig ingerichte woonstraatjes, waar aan weerszijden haaks geparkeerd kan worden (op het eigen erf). De straten krijgen een zo groen mogelijk karakter, zo ook de kopse kanten aan de oostzijde van de eilanden.

Met het situeren van vlonders op de eilanden wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van de bewoners van De Wup en Het Mat. Op de oevers aan de uiteinden van de eilanden zullen geen vlonders e.d. worden toegestaan. In verband met de geprojecteerde ligging van de woonstraatjes zal in het uiteindelijke inrichtingsplan ook zo veel mogelijk rekening worden gehouden met het voorkomen van lichthinder door gemotoriseerd verkeer voor de directe omgeving.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit rijwoningen in twee bouwlagen met een kap en zal worden gekenmerkt door een individuele uitstraling. Dit wordt bereikt door wisselende kaprichtingen, verschil in materiaal- en kleurgebruik of een optionele derde woonlaag.

Het Zuidveld wordt ontsloten door middel van een rotonde aan de zuidzijde van het plangebied. De rotonde en aansluitende infrastructuur zijn leidend in de verkaveling van het gebied en de bebouwingsrichting op de eilanden. Aan de noordzijde wordt aangesloten op het bestaande woongebied aan de Dubbelebuurt. Deze straat zal zorgvuldig worden ingericht. Bezoekers kunnen haaks op de straat parkeren. Langs de weg komen straatbomen.



Figuur 8. Conceptplan (indicatief) stedenbouwkundige opzet Zuidveld, legenda: zie figuur 5 (Actualisering Schetsontwerp Inrichtingsplan, januari 2012)

De buurt Zuidveld ligt in het gebied tussen het kleinschalige oude dorp en het splinternieuwe grootschalige winkelcentrum. In het beeldkwaliteitsplan voor de buurt is hiermee rekening gehouden en zijn de criteria zodanig gekozen dat de buurt aansluit op beide gebieden.

Om aan te sluiten bij de bebouwing van het oude centrum is een kap het uitgangspunt in Zuidveld. Om een afwisselend beeld te creëren, kunnen verschil-

lende kappen en verschillende kaprichtingen worden gerealiseerd. Ook platte daken zijn incidenteel toegestaan. Voor de bouwhoogte wordt uitgegaan van voornamelijk twee bouwlagen met een kap. Hiertoe is in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10,3 m opgenomen. De woningen worden in één rooilijn gebouwd, waarbij kleine verspringingen zijn toegestaan. In het zuidelijke deel van het Zuidveld bestaat de mogelijkheid dat een appartementengebouw in maximaal 3 bouwlagen wordt gerealiseerd. In dit gebied geldt derhalve een maatvoering waarbij alleen de maximale bouwhoogte van 10,3 m is vastgelegd. Voor de overige langs de westelijke randweg gelegen woningen is, vanwege het belang van de stedenbouwkundige begeleiding van deze weg, een bouwhoogte van 11 meter toelaatbaar.

De erfafscheiding dient te worden mee-ontworpen met de woning, zodat een rustig beeld ontstaat naar de openbare ruimte toe. Aan de waterzijde worden, met het oog op het behoud van het groene karakter, een aantrekkelijk aanzicht vanaf de weg en het doorvaarbare water, vlonders en terrassen in samenhang met elkaar en met de bebouwing ontworpen.

Het bouwprogramma omvat de realisatie van:

- tussen de 81 en 86 woningen;
- 100 openbare parkeerplaatsen;
- 55 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- speelplekken.

BOUWPROGRAMMA

Bij de ontsluiting en verkaveling van het woongebied Zuidveld zal rekening worden gehouden met het naastgelegen Rodeoterrein. Daarnaast wordt rekening gehouden met een doorvaarbare noord-zuid route tussen het Rodeoterrein en het Zuidveld. Parkeren wordt opgelost op zowel openbaar als eigen terrein.

ONTSluitING EN
PARKEREN

Voor wat betreft de parkeerbalans is voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen de CROW-publicatie 182: "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" (2008) gehanteerd. De parkeereis in Zuidveld betreft op basis van 85 woningen in totaal 146,2 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan is hiertoe met 155 parkeerplaatsen voldoende parkeercapaciteit getroffen.

PARKEERBALANS

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te bereiken, zijn welstandscriteria opgesteld waar de te realiseren bebouwing aan dient te voldoen.

KWALITEITSBEWAKING

De gemeente heeft voorts een supervisor aangesteld met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingsfasen te informeren en te begeleiden. De gemeente bewaakt samen met de supervisor de integraliteit van het plan en draagt zorg voor een goede afstemming van de verschillende ontwerpen van de betrokken partijen.

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 waar- bij 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.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Het plan is niet in strijd met de dertien rijksbelangen. Het plan is daarom in overeenstemming met rijksbeleid.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie “Noord-Holland 2040” vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”, het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Uitgangspunt voor de Structuurvisie 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

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 9. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (Bron: Provincie Noord-Holland, 2010)

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld.



Figuur 10. Kaartfragment Structuurvisie (Bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

Het plangebied ligt in een gebied dat in de structuurvisie is aangemerkt als 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied'.

De provincie constateert in de structuurvisie dat op de lange termijn de behoefte aan woningen en voorzieningen zal veranderen als gevolg van de vergrijzing. Op de middellange termijn, tot 2025, wordt echter nog in de hele provincie een druk op de woningmarkt als gevolg van groei van het aantal huishoudens verwacht. Naast de verandering in bevolkingsopbouw wordt ook een verandering in de voorkeur voor woonmilieus voorspeld. Mensen zullen in toenemende mate de voorkeur gaan geven aan wonen in hoogstedelijke milieus, in compacte steden met een hoog voorzieningenniveau, dichtbij open groene ruimte.

De provincie draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie stelt hiervoor een provinciale woonvisie op waarin het kader voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's wordt geboden. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaande bebouwd gebied.

De druk op de ruimte in de provincie neemt verder toe. De provincie verwacht dat tot 2040 ten minste een netto toevoeging aan de woningvoorraad van 215.000 woningen nodig is, waarvan ongeveer 35.000 in de periode 2010-2030 in Noord-Holland Noord. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden, betekent deze opgave dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Prvs) is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Op de regels die wel van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

Het gehele plangebied wordt tot het bestaand bebouwd gebied gerekend. Dit betekent dat er in principe ontwikkelingen mogelijk zijn. Op het gebied van invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.

Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland (2009)

De nota 'Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland' is in februari 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. De provincie geeft hierin de volgende beleidslijnen aan:

1. De provincie staat positief tegenover nieuwe ontwikkelingen, innovatieve concepten, schaalvergroting en dergelijke, mits die versterkend zijn

- voor de detailhandelsstructuur en niet leiden tot een ernstige verstoring of duurzame ontwrichting van de bestaande winkelstructuur in de regio.
2. Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen moeten bijdragen aan verbetering van het kwaliteitsniveau en versterking van het onderscheidend vermogen van winkelgebieden.
 3. Bij ontwikkelingen in bestaande winkelcentra van 5.000 m² vloeroppervlak en meer is regionale afstemming noodzakelijk. Grootschalige plannen moeten ter advisering en voorzien van een goede onderbouwing worden voorgelegd aan een regionale adviescommissie.
 4. Regio's moeten beschikken over een regionale visie op detailhandel. Daarin moet aandacht worden besteed aan de bestaande en gewenste detailhandelsstructuur, waarbij het behoud van primaire voorzieningen in kleine kernen moet worden meegewogen.
 5. Bij grootschalige detailhandel is clustering op specifieke bedrijventerreinen gewenst. Solitaire winkelvestigingen zijn ongewenst, met uitzondering van tuincentra.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Het planvoornemen betreft een inbreiding van de woonfunctie en detailhandelsfunctie binnen bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale beleidsuitgangspunt dat de verdere ontwikkeling van stedelijk gebied vooropstaat door middel van bebouwingsverdichting. Het plan is veelzijdig en voorziet in de wenselijke combinatie van diverse stedelijke functies (wonen, werken, recreëren) in het plangebied. Met de woningbouw in het plan wordt bovendien ingespeeld op de woningvraag die naar verwachting op de middellange termijn in de gehele provincie nog sterk aanwezig zal blijven. Daarnaast wordt met het plan vooruitgelopen op de verwachting dat de bevolking in toenemende mate de voorkeur zal geven aan het wonen in hoogstedelijke milieus in compacte steden met een hoog voorzieningenniveau, dichtbij de open groene ruimte.

Voor wat betreft het maximaal te ontwikkelen vloeroppervlak detailhandel is in het voorliggende plan sprake van een ondergeschikte overschrijding van de hiervoor aangegeven 5.000 m² (namelijk een overschrijding met 136 m²). De overschrijding is naar het oordeel van de gemeente dusdanig klein dat hiermee geen ontwrichting van de detailhandelsstructuur in de regio ontstaat. Het plan mag dan ook als passend binnen de provinciale beleidskaders worden beoordeeld.

3.3

Regionaal beleid

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 (2006)

De regio Noord-Kennemerland bestaat uit een aantal gemeenten, dat een rijke schakering aan woningen en woonmilieus kent. Een grote variëteit is op gemeentelijk niveau niet haalbaar, waardoor het van belang is de omvang en

invulling van het nieuwbouwprogramma, het aanbod aan woonmilieus en de omgang met de bestaande woningvoorraad tussen verschillende gemeenten af te stemmen in een regionale woonvisie. De regionale woonvisie geldt als leidraad bij de invulling van de lokale woningbouwprogramma's. Het gezamenlijke woonbeleid van de gemeenten wordt in de regionale woonvisie voor de periode 2005-2015 geschetst. In deze periode bestaat de minimale bouwopgave voor het gebied uit 15.100 woningen. Daarnaast kan er meer gebouwd worden dan voor de eigen behoefte. Voor de periode tot 2015 wordt uitgegaan van 18.000 te bouwen woningen. De extra woningen bovenop de noodzakelijke 15.100 woningen is bedoeld als buffer wanneer bouwplannen vertraging oplopen. Het is niet de insteek van de regio Noord-Kennemerland om meer te bouwen dan nodig is ten behoeve van de regionale woningbehoefte.

WONINGBOUWAANTALLEN
& LOCATIES

Om een indruk te krijgen van de regionale woningbouwproductie in de periode 2005-2015 zijn de gemeentelijke bouwplannen geïnventariseerd. Dit heeft tot een totale realistische plancapaciteit voor alle gemeenten geleid. In de onderstaande tabel is die van de gemeente Langedijk weergegeven in vergelijking met het totaal van alle 8 gemeenten (Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo en Schermer) in Noord-Kennemerland.

Tabel 2. Realistische plancapaciteit voor Langedijk en geheel Noord-Kennemerland

	Nieuwbouw 2005-2015	Sloop	Nieuwbouw '05 t/m '09	Nieuwbouw '10 t/m '14	Binnen- stedelijk	Uitleg
Langedijk	1.800	0	950	850	50%	50%
Totaal	18.423	843	11.860	6.563	55%	45%

Langedijk is in de afgelopen jaren hard gegroeid en binnen de gemeente bestaat geen draagvlak voor het bouwen van woningen anders dan voor de eigen woningbehoefte. De zoekgebieden binnen de gemeente zullen worden benut voor woningbouw. Voor de gemeente Langedijk is in de regionale woonvisie uitgegaan van een woningaantal van 1.800 woningen in de periode tot 2015.

Tabel 3. Realistische plancapaciteit voor Langedijk gemeente Langedijk

Naam bouwplan	Kern	Oplevering 2005 t/m 2009	Oplevering 2010 t/m 2014
Twuyverhoek	Sint Pancras	451	
Veilingterrein	Noord-Scharwoude	200	
Mayersloot West, deel 2	Zuid-Scharwoude	219	220
Diverse inbreilocaties		80	630
Totaal		950	850

Detailhandelsvisie regio Alkmaar

In januari 2011 heeft de regio Alkmaar de 'Detailhandelsvisie Regio Alkmaar' opgesteld. Deze visie gaat in op de toekomstig gewenste winkelstructuur, heeft als tijdshorizon 2020 en vormt het toetsingskader voor regionale afstemming (regionale adviescommissie). De visie is daarnaast het kader voor op te stellen gemeentelijke beleidsvisies.

De ambitie voor de detailhandelsstructuur in Regio Alkmaar is te komen tot een evenwichtig en duurzaam ruimtelijk beleid dat voldoende flexibel is en ruimte biedt voor dynamiek. De ambities zijn:

- een zo compleet mogelijk aanbod voor de inwoners en bezoekers van de regio;
- een gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit en innovatie;
- een heldere structuur van winkelgebieden die waar mogelijk complementair zijn;
- bundeling van ontwikkelingen gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik.

Op basis van deze ambities wordt gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- versterking van de bestaande (sterke) detailhandelsstructuur, winkels zoveel mogelijk inpassen in/aan winkelgebieden;
- behoud van een basispakket dagelijkse winkelvoorzieningen nabij de consument (nabijheid, gemak, beperking autogebruik);
- bundeling niet-dagelijks aanbod in grotere centra (kritische massa, synergie, keuze);
- nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij winkelgebieden met eenzelfde functie en verzorgingsgebied;
- afbouw van onvoldoende levensvatbare winkelvoorzieningen en winkellocaties;
- spreiding van bouwmarkten en tuincentra behouden, streven naar optimum tussen voldoende schaalgrootte en nabijheid bij de consument (mobiliteit);
- bundeling van aanbod in auto's, boten en caravans (ABC-goederen) in herkenbare clusters centraal in het stedelijke gebied 'rode kern' van de regio.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan in de regionale woonvisie vermelde nieuwbouw op een tweetal inbreidingslocaties met oplevering na 2010. Ook voldoet het aan de uitgangspunten die opgenomen zijn in de detailhandelsvisie van de regio. Het plan komt overeen met het opgestelde beleid op regionaal niveau.

3.4

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2000-2020 (2000)

De gemeenteraad heeft op 21 maart 2000 de Structuurvisie 2000-2020 vastgesteld. In de structuurvisie wordt een ruimtelijk toekomstbeeld geschetst voor de periode tot 2015 (met een vooruitblik naar 2020). Dit beeld vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de plannen op de verschillende beleidsterreinen. Samen moeten de plannen in de komende jaren leiden tot dat gewenste

beeld. De structuurvisie is de basis voor op te stellen bestemmingsplannen van de gemeente.

WONEN Het beleid is voor wat betreft het wonen in de oudere delen van de dorpen, de periode voor 1970, gericht op het verbeteren van de woonomgeving. Door middel van het behouden of vestigen van voorzieningen, het bieden van een uiteenlopend aanbod van woningen en het beheren van de woonomgeving dient dit plaats te vinden.

Voor de Dorpsstraat en omgeving is het beleid gericht op het behouden en beheren van het karakter. Het beleid in de nieuwere delen is gericht op het beheren van de woonomgeving en het behouden van voorzieningen.

Ook merkt de gemeente op dat in de oudere delen over een langere periode herinrichting noodzakelijk is. Hierbij moeten wellicht meer woningen op eenzelfde oppervlak (bijvoorbeeld seniorenappartementen in plaats van eengezinswoningen) worden gebouwd alsook minder woningen (bijvoorbeeld twee- onder-één-kapwoningen in plaats van rijwoningen).

Gesteld wordt dat in de periode van 2005 tot 2020 behoefte is aan ruimte voor de bouw van woningen. In beginsel worden woningen in deze periode voor de eigen behoefte gebouwd. Een mogelijkheid om in deze behoefte te voorzien is inbreiding door vooral bedrijven met een grote ruimtebehoefte uit te plaatsen. Hierbij moeten speel-, sport- en groenvoorzieningen in het bestaand stedelijk gebied in beginsel behouden blijven, omdat deze als noodzakelijke basisvoorzieningen worden aangeduid. Ook moeten er niet veel woningen op een klein oppervlakte worden gebouwd, omdat dit niet bij het karakter van de gemeente past.

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 milieuhinder veroorzaken.

VOORZIENINGEN Het beleid is wat betreft de voorzieningen gericht op het ontwikkelen van een goed voorzieningenaanbod voor de dorpen alsook voor de gehele gemeente:

- Detailhandelsvoorzieningen, zoals winkels, moeten zoveel mogelijk worden gebundeld in of in de omgeving van bestaande bundelingsgebieden. Met uitzondering van verplaatsing van grote detailhandelsvoorzieningen voor zogenoemde volumineuze goederen worden behalve in de bundelingsgebieden geen nieuwe detailhandelsvoorzieningen toegeestaan.
- Onderwijsvoorzieningen zullen evenwichtig over de verschillende dorpen moeten worden verspreid. Het zo 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. Voor enkele maatschappelijke voorzieningen, die een functie hebben voor de hele gemeente, zal een nieuwe vestigingsplaats gevonden moeten worden.

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

Wat betreft de voorzieningen voor de toeristisch-recreatieve sector is het beleid gericht op het versterken van het 'lint van Langedijk'. Dit dient plaats te vinden door historische kenmerken te behouden en te versterken en op de daarvoor geschikte plaatsen waar mogelijk winkels, musea en toeristisch-recreatieve 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.

In december 2009 is de Structuurvisie 2000-2020 geëvalueerd en heeft de gemeenteraad van Langedijk besloten om een nieuwe structuurvisie voor de gemeente op te stellen.

Structuurvisie 2012-2030, vastgesteld 18 september 2012

De gemeente heeft een structuurvisie opgesteld waarin de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030 worden aangegeven. Centrumplan Broekerveiling is in de structuurvisie concreet benoemd als integraal gebiedsontwikkelingsproject. Aan revitalisering van het winkelcentrum en de geplande nieuwbouw van woningen (waaronder het ten zuiden van het plangebied gelegen Zuidveld) wordt op de korte termijn, in de periode 2012 tot 2020, uitvoering gegeven.

Woonvisie 2005-2015: Samen werken aan wonen (2006)

Op 27 januari 2006 heeft de gemeenteraad 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 opgestelde regionale woonvisie.

AMBITIES

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 anders jonge gezinnen, mensen met lage inkomens en mensen met een zorgbehoefte;
- waarborgen van leefbare wijken en dorpen.

Voor Langedijk wordt met dit beleid een koerswijziging ingezet naar bouwen voor de lokale in plaats van de regionale woningbehoefte. In de woonvisie zijn

zowel inbreiding- als uitbreidingslocaties opgenomen waar een aantal van in totaal ongeveer 1.800 woningen zullen worden gerealiseerd. Dit aantal bestaat voor het grootste gedeelte uit woningen voor de eigen woningbehoefte van de gemeente en vormt tevens een inhaalslag om eerdere tekorten op te lossen. In de woonvisie staat winkelcentrum Broekerveiling benoemd onder overige projecten waarvan de opzet destijds nog niet definitief of nog niet bekend was.

Langedijks Actie Programma Wonen (2011)

De gemeente heeft samen met de plaatselijke woningbouwcorporaties het Langedijks Actie Programma Wonen (LAP Wonen) opgesteld. In het LAP Wonen zijn nieuwe afspraken over een aantal grotere nieuwbouwprojecten voor de komende periode van 5 tot 10 jaar vastgelegd, waaronder Centrumplan Broekerveiling. Het LAP Wonen is op 28 juni 2011 ondertekend en vormt het vervolg op de Prestatieafspraken Langedijk 2007-2009, die door de kredietcrisis en de gevolgen daarvan op de woningmarkt niet meer realistisch waren. In het LAP Wonen is aangegeven dat in de periode tot 2020 in totaal maximaal 1.400 woningen worden bijgebouwd. Een groot aandeel hiervan betreft betaalbare sociale huurwoningen of koopwoningen. De focus wordt daarnaast meer op woningkwaliteit gelegd wat betreft energiezuinigheid.

Visie en missie gemeente Langedijk, ondernemend samenleven (2008)

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.

WONEN 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 is gericht op het ontwikkelen van de gemeente en daarbij de belangrijke waarden van de gemeente te behouden. Dit betekent dat het dorps karakter behouden moet blijven. Uitgangspunt bij te bouwen woningen is de bestaande structuur. Gebouwen met een grote bouwhoogte passen niet in deze 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.

WERKEN Het beleid van de gemeente is daarnaast 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 het 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.

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 herbergt de gemeente een uitstekende woonomgeving.

Groenstructuurplan Langedijk

In het gemeentelijk groenstructuurplan heeft de gemeente haar beleid voor het beheer en de ontwikkeling van het groen uiteengezet. Het water, de kleine schaal van de dorpen 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 ontwikkelingen gewenst:

- het versterken van een herkenbare groene publieke ruimte op de knooppunten van de Dorpsstraat en de Voorburggracht;
- het behouden van de zichtlijnen in het historische lint, onder andere ter plaatse van Zuid-Scharwoude, door deze in bestemmingsplannen op te nemen;
- het versterken van de groene verbinding tussen de polderrand, het historische lint en het kanaalgebied. Het knooppunt van deze verbinding en het historische lint moet zo worden ingericht dat het verlengde van de Dorpsstraat en de Voorburggracht herkenbaar is;
- het versterken van een groene westrand die past binnen het beeld van de polder. Ter plaatse van het plangebied betreft dit vooral het vergroten van de watergangen en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, rietkragen en open beplanting.

Nota Antennebeleid Langedijk 2009

In de nota Antennebeleid 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.

Gesteld wordt dat het niet gewenst is dat er antennemasten in stedelijke (woon)gebieden staan. 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 antennemasten 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.

In de nota zijn verschillende plekken aangewezen waar het plaatsen van antennemasten is toegestaan. In het plangebied zijn geen plekken aangewezen waar het plaatsen van antennemasten is toegestaan.

Ontwikkelingsvisie Doorvaarbaarheid (2006)

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 van 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 in ere te herstellen. Het streven van de gemeente is hierbij onder andere gericht op het versterken van de binding met de regio. Ook de inwoners van gemeenten in de regio kunnen gebruik maken van de vaarwegen in het poldergebied. Verschillende vaarroutes worden ontwikkeld door:

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

Masterplan Doorvaarbaarheid Langedijk (2008)

Doorvaarbaarheid is als een belangrijk onderwerp benoemd bij de verder ruimtelijke vormgeving van de gemeente. Om de initiatieven, ruimtelijke plannen en andere projecten die invloed hebben of kunnen hebben op de doorvaarbaarheid van de waterwegen in de gemeente Langedijk inzichtelijk te houden, is een overzichtskaart gemaakt. Dit Masterplan Doorvaarbaarheid Langedijk moet een verbindende factor spelen tussen de waterverbindingen en alle (ruimtelijke) ontwikkelingen. Met één blik op de kaart kan snel worden gezien wat de betrokkenheid van een (ruimtelijke) ontwikkeling kan zijn bij de bevordering van de doorvaarbaarheid.



Figuur 11. Kaartfragment Winkelcentrum Broekerveiling (Masterplan Doorvaarbaarheid, 2008)

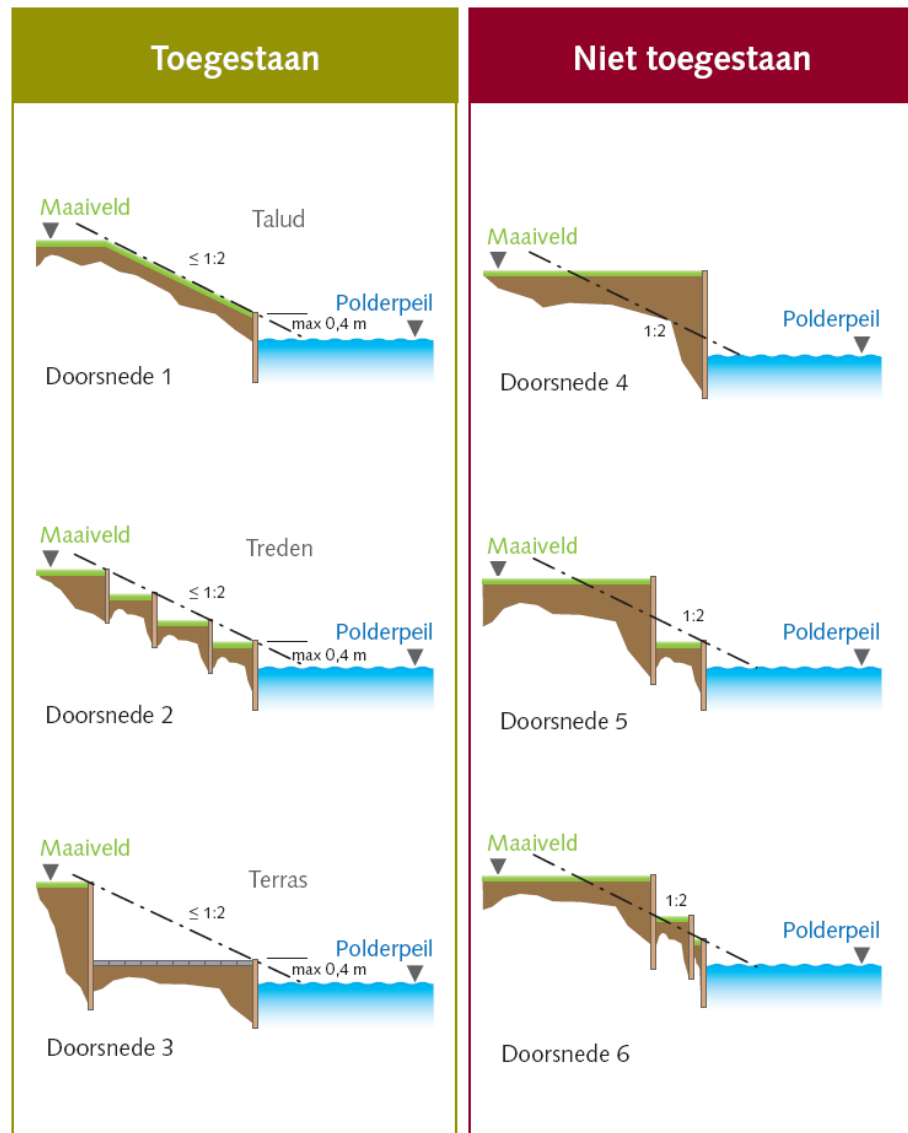
De planontwikkeling van revitalisering van het winkelcentrum Broekerveiling wordt op de overzichtskaart van het Masterplan vermeld. Naast winkels en ruimte voor ontwikkeling van wonen en ontmoeten, is gesteld dat ook rekening wordt gehouden met de aanleg van een waterverbinding tussen Mayersloot-West, het Oosterdelgebied en in zuidelijke richting naar de Papenhorn. In het Masterplan Broekerveiling is hier inderdaad rekening mee gehouden.

Horecabeleid 2012

In het beleidsdocument "Horecabeleid 2012" is richting gegeven aan de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeentelijke horeca. De horeca is in vier verschillende categorieën ingedeeld, waarbij categorie 1 de zwaarste vorm van horeca betreft. Het toestaan van een bepaalde horecacategorie op een bepaalde locatie is ingegeven door de functie en de bijdrage die wordt geleverd aan het lokale voorzieningenniveau. Uitbreiding van horeca is alleen mogelijk in specifiek aangewezen gebieden en voor specifieke horecacategorieën. Aan de indeling in horecacategorieën zijn voorts openings- en sluitings-tijden voor de horecabedrijven en de hier al dan niet bij behorende terrassen verbonden. Het horecabeleid is in dit bestemmingsplan vertaald.

Oevernotitie

De gemeente voert de regie ten aanzien van vergunningverlening voor oevers van woonpercelen. Dit is in een oevernotitie nader vastgelegd. Hierin is aangegeven wat wel en niet wordt toegestaan. Om er voor te zorgen dat de oevers binnen het bestemmingsplan en beeldkwaliteit passen, zijn hiertoe randvoorwaarden gesteld (die zichtbaar gemaakt zijn in figuur 12).



Figuur 12. Wel en niet toegestane oevers

Voor oevers gelden de volgende voorwaarden:

- De hellingshoek dient 1:2 of minder steil te zijn (doorsnede 1).
- Het hoogteverschil mag door middel van een terras of 'treden' worden overbrugd (doorsnede 2 en 3). De (denkbeeldige) hellingshoek dient in alle gevallen gehandhaafd te blijven.
- Beschoeiingen bevinden zich op 0,20 m boven polderpeil, deze mogen worden verhoogd tot maximaal 0,40 m boven polderpeil.
- Tuinhuisjes, pergola's e.d. mogen binnen 2,40 m van de waterlijn worden geplaatst, onder de voorwaarde dat het bouwpeil van de betreffende objecten niet meer dan 0,40 m boven het gehanteerde polderpeil is gelegen. De breedte van de objecten is maximaal 2,00 m en de maximale goothoogte is 2,40 m.
- Per bouwperceel mag maximaal 1 steiger worden gebouwd. Een steiger mag tot maximaal 1 m uit de oever worden gebouwd. De maximale

breedte van de steiger bedraagt niet meer dan in onderstaande tabel is weergegeven.

Oeverlengte perceel	Maximale steigerbreedte*
< 15 m	3,00 m
15-20 m	4,00 m
> 20 m.	5,00 m

* n.b.: de steigerbreedte wordt gemeten ter plaatse van de oever

Niet voor alle percelen zal de notitie van toepassing zijn. De notitie is bijvoorbeeld niet van toepassing voor percelen in dit bestemmingsplan waar de woningblokken met de kopse kant naar het water gericht zijn. Voor de andere percelen in het plangebied is de notitie wel van toepassing.

Detailhandelsstructuurvisie Langedijk

Op 12 juli 2011 is de Detailhandelsstructuurvisie Langedijk vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de detailhandel in de gemeente in periode tot 2020 uiteen.

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

Door de ontwikkeling van de dorpen is in het lint een groot winkelgebied waarin verspreid winkels zijn gevestigd. De voorzieningen versterken het levendige karakter van de verschillende dorpen. Het winkelgebied in het lint is echter ook een probleem. Er zijn geen duidelijke winkelgebieden met duidelijke grenzen waardoor de voorzieningen toch enigszins verspreid in het lint zijn gevestigd en de voorzieningen elkaar maar beperkt versterken. Om sterke winkelgebieden te behouden zet de gemeente in haar beleid in op duidelijke winkelgebieden met duidelijke grenzen.

De gemeente streeft naar het behoud van zoveel mogelijk voorzieningen in de centrumgebieden van de verschillende kernen. Er wordt gestreefd naar een heldere structuur, waarin verschillende winkelgebieden een eigen functie hebben. Daarbij wordt zoveel mogelijk gestuurd op clustering van de voorzieningen in de aangewezen centrumgebieden en een juiste afstemming hiervan op het koopgedrag van de consument. Het (bestaande) winkelcentrum Broekerveiling is in de visie aangewezen als 'groot boodschappencentrum'. Voor de toekomst wordt voor dit winkelcentrum ingezet op uitbreiding en modernisatie, waarbij vooral de niet-dagelijkse artikelensector wordt versterkt. De uitbreiding en ontwikkeling van het winkelcentrum is een van de centrale aandachtspunten van de visie.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Met het noordelijke plandeel wordt de (woon)omgeving rondom de Broekerveiling gerevitaliseerd. Deze opwaardering voldoet aan het gemeentelijke be-

leidsuitgangspunt om een kwalitatief goede woonomgeving in de gemeente Langedijk te behouden. Het voorzieningenniveau van het winkelcentrum wordt met het plan gestimuleerd en versterkt, conform het gemeentelijk beleid.

In het noordelijke plandeel maar ook in het zuidelijke plandeel waar het woongebied Zuidveld is geprojecteerd worden verschillende woningtypen gerealiseerd, passend binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie (die uitgewerkt zijn in de regionale woonvisie). In het plan is aandacht besteed aan de doorvaarbaarheid van de wateren. Het plaatsen van antennes wordt niet toegestaan.

Het plan is passend binnen de kaders zoals die door de gemeente zijn gesteld.

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)

Door Droogh Trommelen en Partners is in 2009 een DPO uitgevoerd. Het DPO is verricht om inzicht te verkrijgen in de haalbare omvang van (de uitbreiding van) het winkelcentrum. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de positie van Broek op Langedijk in de regionale winkelstructuur. De analyse van de volgende aspecten hebben in het DPO centraal gestaan:

ONDERZOEK

- de huidige winkelstructuur van Broek op Langedijk;
- de relevante ontwikkelingen op het gebied van vraag- en aanbodstructuur;
- de uitbreidingspotenties die het winkelcentrum Broekerveiling heeft.

Voornamelijk de uitkomsten op het laatste punt zijn van belang om uitbreiding van het winkelcentrum te kunnen rechtvaardigen. De uitbreidingsmogelijkheden voor het winkelaanbod in winkelcentrum Broekerveiling zijn benaderd vanuit een kwantitatieve distributieve berekening, een vergelijking met winkelaanbod in referentiecentra en op basis van een overzicht van een evenwichtige branchering op hoofdlijnen.

Uit het gevoerde herkomstonderzoek in het DPO blijkt dat:

- boodschappen doen het belangrijkste bezoektief is;
- de helft van de bezoekers het recreatief aanbod bezoekt;
- veel bezoekers uit Broek op Langedijk met de fiets komen;
- een derde van de bezoekers niet uit Broek op Langedijk komt.

In het DPO wordt ten aanzien van de uitbreidingspotenties van winkelcentrum Broekerveiling het volgende geconcludeerd:

CONCLUSIES

- Uit de kwantitatieve distributieve berekening komt een haalbare uitbreiding voor winkelcentrum Broekerveiling naar voren van 2.700 à 5.700 m² wvo.
- In referentiecentra zijn het supermarktaanbod en het aanbod in de branchegroep overig recreatief groter.
- Ruim boodschappenaanbod met sterke supermarkten biedt een goede basis: de toevoeging van een derde supermarkt is mogelijk (discountsupermarkt). Schaalvergroting van bestaande winkels en toevoeging van ontbrekende (recreatieve) branches is gewenst.

Bij het bepalen van de uitbreidingspotentie voor winkelcentrum Broekerveiling is uitgegaan van iets lagere of eenzelfde omzetclaimverhouding op de HAL-regio en omgeving ten opzichte van het huidige functioneren. Bij de iets grotere concurrerende centra De Mare (Alkmaar-Noord) en Middenwaard (Heerhugowaard) hebben inmiddels grotere uitbreidingen plaatsgevonden dan in dit plan voor winkelcentrum Broekerveiling wordt voorzien. Hierdoor zal de uitbreiding van winkelcentrum Broekerveiling naar verwachting niet leiden tot een toename van de koopkrachttoevloeiing vanuit de regio.

De huidige positie van winkelcentrum Broekerveiling is binnen de gemeente Langedijk in verhouding tot het aanbod elders in de gemeente sterk. De positie van winkelcentrum Broekerveiling als grootste winkelgebied wordt met de geplande uitbreiding verder versterkt. Eventuele ambities en ontwikkelingsplannen elders in de gemeente moeten in dit licht worden beoordeeld.

4.2

Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen

WET- EN REGELGEVING

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid en voorzieningen in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

ONDERZOEK

In tabel 4a en 4b worden de bedrijvigheid en voorzieningen in en in de directe nabijheid van het gebied aangegeven die een milieucirkel hebben die tot in het plangebied reiken. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen het noordelijke en het zuidelijke plandeel. In de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen is de

figuur met de in het plangebied geldende milieucirkels/richtafstanden opgenomen.

Tabel 4a. Bedrijvigheid en voorzieningen in en nabij het noordelijke deel van het plangebied

Bedrijvigheid	Adres	SBI-code	Categorie	Richtafstand (m)
Spectra Schildersbedrijf Hoeksma	Dubbelebuurt 17	41, 42, 43.3	2	30
Meubelstofeerderij C. van 't Hof (b.o. > 200 m ²)	Dubbelebuurt 15A	9524	2	30
Benzineservicestation FA. A. ten Bruggecate en Zn. BV	Hornweg 4 en 6	473.2	3.1	50
Museum Broekerveiling	Museumweg 2	9101, 9102	1	10
Smiths Chips (Aardappelproducten fabriek)	Westelijke Randweg 5	1031	4.2	300
Winkelcentrum Broekerveiling	Marktplein 1	Divers**	1	10

* Op basis van de milieuvergunning.

** De bij milieucategorie 1 passende detailhandel- en horecafuncties, zoals SBI-code 47, 471, 4722, 4723, 4724, 4773, 4774, 4778, 952, 561, 563.

Tabel 4b. Bedrijvigheid en voorzieningen in en nabij het zuidelijke deel van het plangebied

Bedrijvigheid	Adres	SBI-code	Categorie	Richtafstand (m)
Spectra Schildersbedrijf Hoeksma	Dubbelebuurt 17	41, 42, 43.3	2	30
Meubelstofeerderij C. van 't Hof (b.o. > 200 m ²)	Dubbelebuurt 15A	9524	2	30
Rodeo Rijwielen*	Westelijke Randweg t.h.v. afslag Mandepad		1	10
Autoschadebedrijf R. v/d Pas	Mandepad 7	451, 452, 454	2	30
Benzineservicestation FA. A. ten Bruggecate en Zn. BV	Hornweg 4 en 6	473.2	3.1	50
				10
Smiths Chips (Aardappelproducten fabriek)	Westelijke Randweg 5	1031	4.2	300
Winkelcentrum Broekerveiling	Marktplein 1	Divers**	1	10

* Op basis van de milieuvergunning.

** De bij milieucategorie 1 passende detailhandel- en horecafuncties, zoals SBI-code 47, 471, 4722, 4723, 4724, 4773, 4774, 4778, 952, 561, 563.

Ten aanzien van de te realiseren woningbouw als hindergevoelige bestemming wordt in het noordelijke plandeel voldaan aan alle richtafstanden ten opzichte van de geldende milieucirkels en richtafstanden. Uitbreiding van het winkelcentrum leidt niet tot hinder van de huidige omringende bebouwing. Ook leidt uitbreiding van het winkelcentrum niet tot hinder voor de nog op te richten bebouwing in het lint en in het appartementengebouw, omdat deze op een grotere afstand dan de geldende richtafstand van 10 m van het winkelcentrum is gelegen. Voorts wordt een deel van de begane grond van het appartementengebouw met een ondergeschikte functie ten behoeve van publiekstrekkende functies bestemd. Aangezien de oprichting van horeca- en (semi-) commerciële voorzieningen als zodanig op de begane grond van het appartementengebouw is bedoeld, kan niet van hinder ten aanzien van de bovengelegen appartementen worden gesproken. Bovendien betreft dit matig hinderveroorzakende functies die tot de minst hinderveroorzakende milieucategorie worden gerekend.

NOORDELIJKE PLANDEEL

Voor de meest zuidelijke woningen in het woongebied Zuidveld geldt dat deze in de milieucirkel van Aardappelproductenfabriek Smith Chips zijn gelegen. Dit is het geval op een afstand van minimaal 180 m. Aangezien de fabriek in stede-

ZUIDELIJKE PLANDEEL

lijk gebied ligt en omringd wordt door een groot aantal woonfuncties, waarbij de meest nabijgelegen woningbouw op minder dan 60 m van de fabriek is gesitueerd, wordt een minimale afstand van 180 m tot aan de op te richten woningbouw dan ook acceptabel geacht. Hiermee wordt afgeweken van de minimale richtafstand die voor deze fabriek in de VNG-publicatie is aangegeven.

De op te richten woningbouw in het zowel het noordelijke als het zuidelijke plandeel van het bestemmingsplan leidt niet tot beperkingen ten aanzien van bedrijvigheid en voorzieningen in de omgeving.

CONCLUSIE Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van en voor bedrijvigheid te verwachten. Onderhavig plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect bedrijvenhinder.

4.3

Externe veiligheid

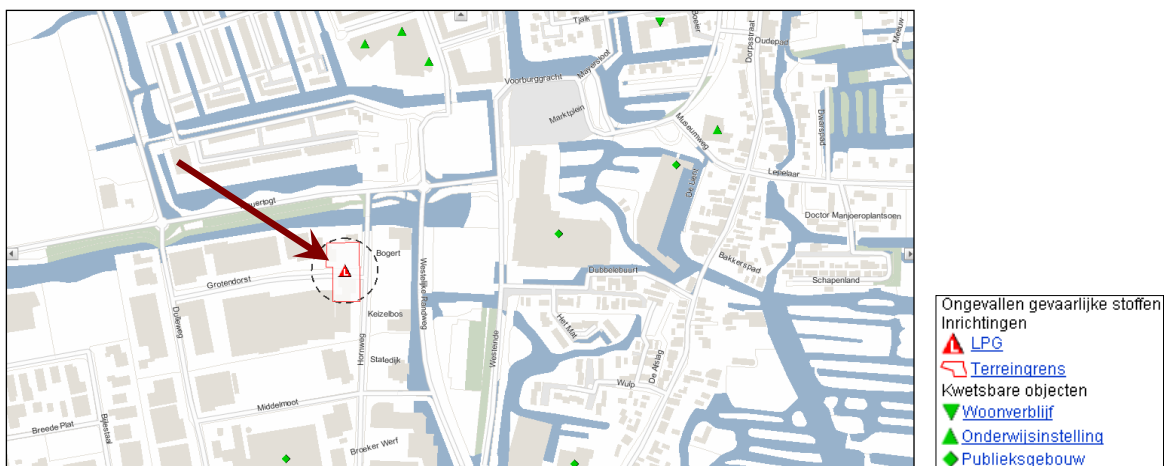
WET- EN REGELGEVING

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). De normen voor het plaatsgebonden en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Om na te gaan of er risicobronnen in de omgeving van het plangebied voorkomen is de Risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd⁶.

⁶ Benaderbaar via www.risicokaart.nl.



Figuur 13. Detailkaart externe veiligheid
 (Bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

In het plangebied worden geen risicovolle inrichtingen aangegeven. Voorts zijn er in de nabijheid van het plangebied geen gasleidingen gelegen of (spoor)wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wel is in de directe nabijheid van het plangebied een risicovolle inrichting aanwezig met een risicocontour op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Deze inrichting betreft een tankstation met een LPG-installatie. Het tankstation is op het bedrijventerrein gelegen aan de Hornweg 4 op de hoek Grotendorst.

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden (en in 2008 op onderdelen aangevulde) Bevi en het bijbehorende Revi geven wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen. Deze regelingen hebben verstrekkende gevolgen voor hoe door overheden omgegaan dient te worden met de veiligheid in de omgeving van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico, afgekort PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Voor zogenaamde nieuwe kwetsbare objecten geldt voor het PR een norm van 10^{-6} . Bestaande kwetsbare objecten moeten voor 27 oktober 2007 aan de norm van 10^{-5} voldoen. Vanaf 1 januari 2010 moeten ook deze bestaande kwetsbare objecten de norm van 10^{-6} voor het PR halen. Voor de zogenaamde nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt eveneens een norm van 10^{-6} . Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten gelden geen normen en saneringstermijnen.

Het groepsrisico, afgekort met GR, is de kans dat binnen het invloedsgebied van de 1%-letaliteitsgrens een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt. De toetsingswaarde voor het groepsrisico is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen en een ongeval met honderd doden met een kans van

één op de tien miljoen per jaar. Er is sprake van een oriëntatiewaarde met een verantwoordingsplicht, waarmee onder andere de mogelijkheden van zelfredzaamheid worden aangegeven.

Kwantitatieve risicoanalyse

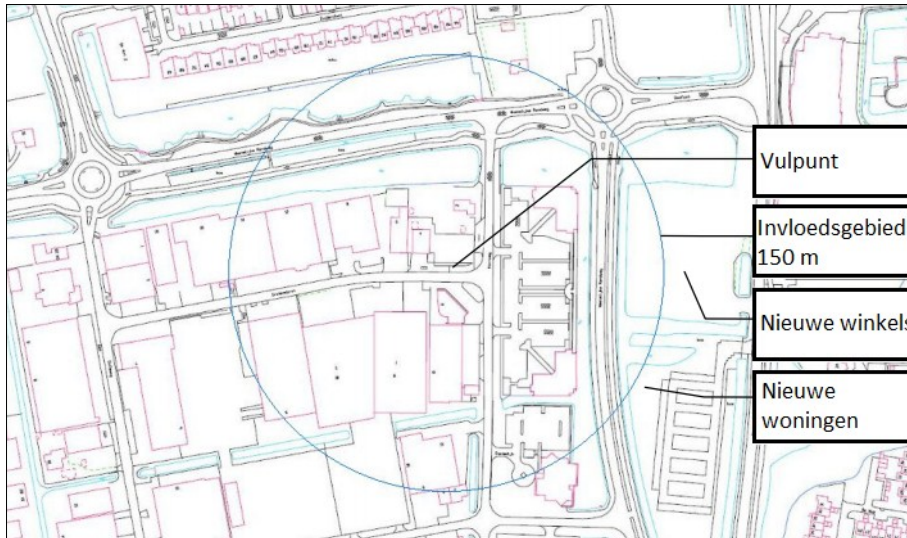
Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation (zie figuur 12). Voor dit tankstation is door DHV een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd om het groepsrisico te bepalen⁷.

Aanleiding voor de risicoanalyse is een overschrijding van de maximale bevolkingsdichtheid die op basis van de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (en het Revi) in het invloedsgebied is toegestaan. Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in het plaatsgebonden risico en groepsrisico van het LPG-tankstation en toetsing aan het Bevi. Het onderzoek betreft de huidige en de toekomstige situatie.

Er is één afleverpunt onder de luifel en één ten noorden van de Grotendorst. Het vulpunt ligt naast de tweede afleverzuil. In dezelfde hoek van de weg ligt de ondergrondse opslagtank (20 m³). De doorzet van het tankstation is minder dan 1.000 m³ per jaar. Voor de analyses is uitgegaan van een maximum doorzet van 1.000 m³ per jaar.

De afstand tot aan de grens van het invloedsgebied van het tankstation waarbinnen verantwoording van het Groepsrisico plaats moet vinden volgens het Revi is vastgesteld op 150 m. Binnen dit invloedsgebied bevinden zich diverse (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de analyse zijn personendichtheden bepaald in een straal van 150 m rondom het vulpunt. Op die manier is voldaan aan het invloedsgebied.

⁷ "QRA 3 LPG stations, Kwantitatieve Risicoanalyse voor drie LPG tankstations in de gemeente Langedijk", DHV B.V., september 2012, Dossier: B3764-100-100, registratienummer: MD-MV20080451, versie 7 definitief.



Figuur 14. Invloedsgebied en afstand tot 150 m van het LPG-tankstation en nieuwe situaties (Bron: DHV, 2010)

In de bijlage bij het onderzoek van DHV zijn de personendichtheden weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is bepaald aan de hand van het Revi met de hierin opgenomen afstandstabel.

Tabel 5. Afstand in meters tot al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde dan wel richtwaarde van PR 10^{-6} per jaar

Type inrichting	Afstand (m) vanaf het vulpunt	Afstand (m) vanaf het ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf de afleverzuil
LPG tankstation met een doorzet tot 1.000 m ³ /jaar	35	25	15

De grenswaarde voor kwetsbare objecten wordt niet overschreden. De richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten wordt ook niet overschreden. Aangezien het een bestaande situatie betreft, zijn er geen richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. De plannen voor nieuwbouw bevinden zich alle ver buiten de 35 m contour.

Groepsrisico

Voor de locatie aan de Hornweg zijn in de kwantitatieve risicoanalyse vier situaties doorgerekend, te weten:

1. de huidige situatie;
2. de huidige situatie met meer personen in de kantoren aan de Boogert en Keizelbos (ten westen van de Westelijke Rondweg);
3. de voorgestelde situatie met nieuwe winkels en woningen ten oosten van het LPG-tankstation;

4. de voorgestelde situatie met nieuwe winkels en woningen en 150 personen in de twee kantoren (aan de Boogert en Kiezelbos).

Voor zowel de huidige als de geplande situaties is de fN-curve berekend voor (beperkt) kwetsbare objecten binnen een straal van 150 m rondom het vulpunt.

Voor het planvoornemen is situatie 3 relevant, aangezien dit een weergave geeft van de beoogde situatie. Of er uitbreiding mogelijk is van het aantal personen in de kantoren aan de Boogert en Kiezelbos (buiten het plangebied) maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De oriëntatiewaarde wordt in de bestaande situatie niet overschreden. Bij uitbreiding van winkels en woningen ten oosten van het LPG-tankstation is er geen merkbare invloed op het groepsrisico. Deze uitbreiding ligt (vrijwel geheel) buiten het invloedsgebied van 150 m. Uitbreiding van het aantal aanwezigen in de twee kantoren aan de Boogert en Keizelbos tot 150 personen per kantoor geeft wel een duidelijke toename van het groepsrisico. De oriënterende waarde wordt fractioneel overschreden. Deze overschrijding valt ruim binnen de nauwkeurigheid van de berekeningsmethode. Indien het maximaal aantal aanwezigen wordt gereduceerd tot 140 personen per kantoorgebouw wordt de oriënterende waarde niet overschreden.

De punten dicht bij de oriënterende waarde van het groepsrisico worden bepaald door de LPG-tankwagen en het aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied (150 m). Het groepsrisico kan verder worden verlaagd door het instellen van venstertijden. Buiten de openingstijden van de industriële objecten en kantoren zullen veel minder mensen aanwezig zijn in het gebied binnen 150 m vanaf het vulpunt en vanaf de opslagtank.

Wat betreft externe veiligheidsaspecten vanwege de ligging van het LPG-tankstation is met het ontwerp van het plan gestreefd naar de meest optimale inrichting. Er is voor gekozen om binnen de zone van 150 m van het vulpunt geen winkels te projecteren maar parkeerplaatsen. Bovendien is het winkelcentrum zo gelegen dat de hoofdingang wordt afgeschermd door de bestaande kantoren aan de Boogert. De ingang aan de zuidelijke zijde is tevens afgeschermd door de uitbreiding van het winkelcentrum. Wat betreft zelfredzaamheid is het in de openbare ruimte mogelijk dat het publiek zich over het marktplein in noordoostelijke richting van het LPG-tankstation kan verwijderen. Voorts wordt aan de zuidzijde een voet-fietsbrug gerealiseerd die richting het zuidwesten voert.

De woningen in het gebied Zuidveld, ten zuiden van het plangebied, zullen bij de uitwerking zodanig worden gesitueerd dat de afstand tot het vulpunt zo groot mogelijk is. Er wordt naar gestreefd een minimum aan woningen binnen de zone van 150 m te realiseren.

Op grond van bovenstaande mag het bestemmingsplan voor het aspect externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

De gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid Langedijk 2010-2012 is van toepassing op het plangebied. Op grond hiervan is de LPG-invloedszone (een straal van 150 m vanaf het vulpunt) op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven middels de aanduiding "veiligheidszone - lpg".

NOTA BENE

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij uitbreiding van kwetsbare en beperkt kwetsbare functies in deze zone een kwantitatieve risicoanalyse gemaakt moet worden, waarmee de toelaatbaarheid in het kader van externe veiligheid kan worden afgewogen.

In de beleidsvisie is overigens het instellen van venstertijden overwogen. Op basis van advisering van DHV en naar aanleiding van zienswijzen van diverse LPG-tankstationhouders met diverse steekhoudende argumenten (uit oogpunt van externe veiligheid, geluidhinder, verkeersdruk en de concurrentiepositie van LPG-tankstationhouders) is door de gemeente besloten geen venstertijden op te leggen.

4.4

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.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Luchtkwaliteitsonderzoek

De luchtkwaliteit is getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Tevens is de invloed van de ontwikkelingen getoetst aan het begrip niet in betekende mate. De rapportage hiervan heeft plaatsgevonden in de notitie

ONDERZOEK

Onderzoek luchtkwaliteit 2 bouwplannen Langedijk⁸. Het plangebied van centrumplan Broekerveiling ligt in de nabijheid van uitbreidingswijk Mayersloot-west⁹.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de huidige en toekomstige situatie wat luchtkwaliteit betreft beoordeeld. Uit de resultaten blijkt dat, bij de beschouwde wegen in de directe omgeving van de bouwplannen, zowel in de huidige situatie (2008), als in de toekomstige situatie geen grenswaarden worden overschreden.

Bovendien blijkt dat voor de belangrijkste stoffen NO² en PM₁₀ in alle jaartallen de berekende concentraties ruim onder de gestelde grenswaarden blijven. Op basis van de getalsmatige grenzen uit de nibm-regeling kan worden gesteld dat de bouwplannen in de gemeente Langedijk in betekenende mate kunnen bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aangezien ter plaatse van de bouwplannen echter ruim aan de gestelde grenswaarden wordt voldaan, zijn er vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmeringen om de bouwplannen te realiseren.

CONCLUSIE In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

4.5

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L_{day-evening-night} (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde

⁸ "Notitie Onderzoek luchtkwaliteit 2 bouwplannen Langedijk", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 26 mei 2008, M+P.GLAN.08.01.2.

⁹ Mayersloot-west is gelegen aan de westzijde van Broek op Langedijk. Het gebied wordt globaal begrensd door de Pieter Zeemanweg, Westelijke Randweg, Nauertogt en Veertweg.

norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. Bij een weg met twee rijstroken is de zonebreedte in stedelijk gebied 200 m. Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Met het planvoornemen wordt nieuwe geluidsgevoelige bebouwing opgericht. Geluidsgevoelige bebouwing wordt opgericht op minder dan 200 m afstand langs de Westelijke Randweg en de verlengde Voorburggracht, alwaar een snelheidsregime van 50 km/uur wordt gehanteerd. Ook omvat het bestemmingsplan het omleggen van de Doofpot en het voornemen om het gedeelte vanaf de rotonde Westelijke Randweg tot de Zandsloot uit te voeren als 50 km/uur weg.

ONDERZOEK

Voor wat betreft wegverkeerslawaai is daarom nader onderzoek naar geluidhinder voor dit bestemmingsplan vereist.

Akoestische onderzoeken

Er hebben verschillende nadere akoestische onderzoeken plaatsgevonden¹⁰. Hierbij is het ontwerp van de ruimtelijke inrichting onderwerp van studie geweest. De geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwbouw van het appartementengebouw en de zeven vrijstaande woningen aan de verlengde Voorburggracht is berekend. Tevens is het effect van de fysieke wijziging van de weginfrastructuur door omlegging van de Doofpot en de Voorburggracht nagegaan. Daarbij is onderzocht of er sprake is van een toename van de geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van de betreffende te reconstrueren wegen. In het hiernavolgende zijn uitsluitend de conclusies uit de onderzoeksrapporten opgenomen:

Omlegging Doofpot en Voorburggracht

- Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het wegvak van de verlengde Voorburggracht aansluitend op de rotonde bij de woning aan de Westelijke Randweg 4 de geluidsbelasting toeneemt tot aan de voorkeurs-

¹⁰ "Akoestisch onderzoek Masterplan winkelcentrum Broekerveiling e.o. te Broek op Langedijk, geluidbelasting vanwege wegverkeer", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 19 augustus 2010, M+P.GLAN.08.01.2, "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Winkelcentrum Broekerveiling, omlegging Doofpot en Voorburggracht", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 19 juli 2010, M+P.GLAN.10.01.1 en "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Winkelcentrum Broekerveiling, nieuwbouw Voorburggracht", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 2 februari 2012, M+P.GLAN.10.01.2.

grenswaarde. Formeel betekent dit dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh. Voor deze woning is geen hogere waarde benodigd.

- Binnen de toekomstige zone van de verlengde Voorburggracht zal een woning aan de Laansloot 48 en een aantal appartementen aan de Pompesloot (zuidzijde Binnemikke) een verhoogde geluidsbelasting gaan ondervinden van respectievelijk 49 en 50 dB. Voor deze woningen zijn hogere waarden benodigd. Het besluit tot vaststelling van de hogere waarden voor deze woningen vindt plaats gezamenlijk met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.
- Maatregelen om de geluidsbelasting voor deze woningen te reduceren, zijn uit civieltechnisch oogpunt en qua kosten niet effectief. Om deze reden wordt een hogere waarde toegekend.

Nieuwbouw Voorburggracht appartementen

- Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van het appartementencomplex ten zuiden van de Voorburggracht de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.
- De maximale geluidsbelasting op de noordgevel van de appartementen bedraagt 59 dB, inclusief aftrek conform art. 110 g Wgh. Op de overige gevels is sprake van een belasting tot 50, 52 en 55 dB.

Gezien de functie van de Voorbruggracht is het verminderen van het autoverkeer hier niet mogelijk. Door de lage snelheid en door het gebruik van de weg zal “stil asfalt” een geluidsreductie geven van ongeveer 1dB. Daarmee is dit asfalt geen kosteneffectieve methode.

Binnen het gehele centrumplan is een andere situering van het appartementencomplex of het toepassen van geluidwerende voorzieningen zoals een scherm niet verantwoord.

De appartementen op de begane grond zijn kleine appartementen zonder buitenruimte. De appartementen op de eerste verdieping hebben een relatief geluidsluwe recreatiezone aan de binnenkant van het complex met een geluidsniveau van minder dan 48 dB. Voor de berekeningen van de geluidsreductie van de gevel in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen, moet gerekend worden met de geluidsbelasting zonder de 5 dB aftrek. Dan is het feitelijke geluid op de gevel dus 64 dB. In de woning moet het geluidniveau 33 dB of lager zijn. Dit betekent een geluidwering van 31 dB.

Voor de noord-, oost-, zuid- en westgevel van het appartementencomplex wordt om bovengenoemde reden een hogere waarde vastgesteld van respectievelijk 59 dB, 52, dB, 50 en 55 dB. Het besluit tot vaststelling van de hogere waarden voor deze woningen vindt plaats gezamenlijk met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Nieuwbouw Voorburggracht vrijstaande woningen

- Het gedeelte van de Voorburggracht waaraan de zeven vrijstaande woningen worden gebouwd heeft een snelheidsregime van 30 km/uur. Omdat de Voorburggracht hier een 30km/u weg is, heeft deze weg geen 'geluidzone' op grond van de Wet geluidhinder. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is echter wel naar de geluidbelasting op deze woningen gekeken. De woningen die op grond van het voorliggende bestemmingsplan kunnen worden gebouwd in het bouwvlak hebben een geluidbelasting lager dan 63 dB maar hoger dan 48 dB (exclusief de 5dB aftrek). De woningen hebben echter een buitenruimte achter de woning aan de geluidluwe noordzijde van het bouwperceel. Teneinde te voldoen aan het gemeentelijk beleid moet overwogen worden of een stil asfalt op de Voorburggracht mogelijk is. Bij 30 km/u zijn stille asfaltsoorten in het algemeen echter minder effectief. Om deze reden is hier niet voor gekozen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal getoetst worden aan het Bouwbesluit. De geluidbelasting voor het binnenniveau mag volgens het Bouwbesluit maximaal 33 dB bedragen. Een geluidreductie in de gevel van maximaal 30 dB is bij nieuwbouwwoningen mogelijk. Het plan is daarmee uitvoerbaar.

Nieuwbouw woningen Zuidveld

- Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde op de gevels van de eerstelijnsbebouwing worden overschreden vanwege het wegverkeer op de Westelijke Randweg. Ook voor een aantal woningen in de tweede lijn is dit het geval.

Om voor de eerstelijnsbebouwing te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is een scherm nodig van 3 tot 3,5 meter hoog en 274 meter lang. Dit scherm moet dicht tegen de weg worden gelegd. Bij De Punt levert een dergelijk scherm nog onvoldoende geluidwering om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Een dergelijk hoog en lang scherm is landschappelijk en stedenbouwkundig niet gewenst. Ook een geluidwal is ondergezocht. Deze ingreep is evenmin gewenst op grond van stedenbouwkundige en verkeerskundige overwegingen.

Het terugdringen van de hoeveelheid verkeer op de Westelijke Randweg is beperkt mogelijk door de realisatie van de nieuwe rotonde in de Westelijke Randweg naar De Punt. Hierdoor zal een deel van het verkeer naar het bedrijventerrein Zuiderdel hier van de Westelijke Randweg af gaan. De verwachte invloed hiervan is in het akoestisch onderzoek meegenomen.

Binnen het plan Zuidveld is een meer teruggeschoven situering van woningen uit het oogpunt van exploitatie niet gewenst. Bij de woningen in de eerste lijn wijst de voorgevel naar de Westelijke Randweg, en is de tuinkant van de woning van de weg afgekeerd. Hierdoor ontstaat een geluidluwe recreatieve zijde waar de geluidbelasting onder de 48 dB blijft.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal moeten worden aangetoond dat de binnenwaarde niet meer is dan 33 dB.

Conclusies

Met het planvoornemen kan niet op alle locaties aan de gestelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB in de Wgh worden voldaan. Er zal daarentegen op geen enkele locatie sprake zijn van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Het planvoornemen is voor wat betreft het geluidsaspect in principe uitvoerbaar, mits voor verschillende woningen een ontheffing voor een hogere waarde is verleend voor vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

NOTA BENE

De procedure ten behoeve van het verlenen van een hogere waarde loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Vaststelling van een hogere geluidswaarde geschiedt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

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.

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 door 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.

Ecologische inventarisatie

ONDERZOEK

Ten behoeve van het planvoornemen heeft een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes

en Groot plaatsgevonden¹¹. Een ecologische inventarisatie is uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

De volgende conclusies komen in de ecologische inventarisatie naar voren:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten uit de soortgroepen planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de planten, amfibieën en (kleine) zoogdieren hoofdzakelijk beschermde algemene soorten aanwezig zijn.
- Voor de aangetroffen of verwachte beschermde algemene soorten gelden de verbodsbepalingen niet als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Indien op het terrein buiten het broedseizoen bewoonde nesten aanwezig zijn, is een ontheffing wel nodig.
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde vissen uit tabel 2 en 3 van de Ffw voorkomen. Indien in het kader van de voorgenomen ingreep werkzaamheden aan oevers en water(en) worden verricht, is onderzoek naar beschermde amfibieën en vissen uit tabel 2 en 3 van de Ffw noodzakelijk. Het gaat dan om kleine modderkruiper en bittervoorn. Worden tijdens de veldinventarisatie een of meer van deze soorten aangetroffen, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep te worden beoordeeld. Zijn er negatieve effecten aanwezig, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor de eventueel aanwezige foeragerende vleermuizen hoeft, gezien het feit dat het foerageergebied nauwelijks wordt aangetast, geen ontheffing te worden aangevraagd, omdat er geen significant effect op hun leefgebied is. Met andere woorden: 'de gunstige staat van instandhouding' komt niet in het geding.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht. Ten einde de zorgplicht na te leven, worden de volgende aanbevelingen en praktische richtlijnen gedaan die voorafgaand aan de werkzaamheden kunnen worden gehanteerd:

- Versturende werkzaamheden (zoals het kappen van bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden om verstoring van broedvogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.

¹¹ "Winkelcentrum Broekerveiling te Langedijk, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet", Van der Goes en Groot, Alkmaar, 2008.

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd worden verwijderd. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken, moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Op grond van de bevindingen in de ecologische inventarisatie en om uitsluitel te verkrijgen omtrent het voorkomen van beschermde vissen is vervolgonderzoek naar beschermde vissoorten noodzakelijk als aan wateren of oevers binnen het plangebied wordt gewerkt. De optimale periode voor dergelijk onderzoek is mei-september.

Inventarisatie naar beschermde flora en vissoorten

Door Van der Goes en Groot is in 2010 vervolgonderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde flora en vissoorten in het plangebied¹². Uit het onderzoek blijkt dat geen beschermde plantensoorten zijn aangetroffen. Wel zijn beschermde vissoorten uit tabel 2 en 3 van de Ffw aangetroffen. Het gaat hier respectievelijk om kleine modderkruiper en bittervoorn.

Geconcludeerd is dat bij het dempen van wateren in het plangebied en bij verdere werkzaamheden aan wateren en oevers beschermde vissen verstoord of gedood kunnen worden waardoor verbodsbepalingen van de Ffw worden overtreden. Het is daarom noodzakelijk dat ontheffing wordt aangevraagd voor de werkzaamheden. Er zullen mitigerende (verzachtende) en compenserende maatregelen genomen moeten worden om de schade aan de beschermde vissoorten te minimaliseren of teniet te doen.

Mitigerende maatregelen kunnen het werken buiten bepaalde kritische perioden betreffen, het werken in een bepaalde richting of het plaatselijk (waar mogelijk) wegvangen van bedreigde vis. Bij compenserende maatregelen kan worden gedacht aan het 'visvriendelijk' inrichten van de (oevers van) de nieuw aan te leggen wateren, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een glooiend oeverprofiel waar een kruidenrijke oevervegetatie kan ontwikkelen.

Mitigerende maatregelen

Met het nemen van mitigerende maatregelen zouden verbodsovertredingen, als genoemd in artikel 11 Ffw, kunnen worden voorkomen waardoor geen ontheffing op de verbodsbepalingen benodigd is. De gemeente heeft reeds gedacht aan het treffen van de volgende mitigerende maatregelen:

- Bij de planning van de werkzaamheden zal rekening gehouden worden met seizoenactiviteiten van de bittervoorn en kleine modderkruiper om verstoring in de meest kwetsbare periode (voortplanting) te voorkomen. De voortplantingsperiode van de bittervoorn loopt globaal van maart tot

¹² "Zuidveld te Broek op Langedijk: Inventarisatie naar beschermde flora en vissoorten", Van der Goes en Groot, Alkmaar, 2010.

en met augustus. Afhankelijk van de weersomstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden bepaald door een deskundige op het gebied van vissen.

- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt voldoende nieuw habitat aangelegd om het leefgebied dat verdwijnt te vervangen. Deze nieuwe habitat zal ecologisch functioneren alvorens tot demping wordt overgegaan.
- Alle bovenstaande mitigerende maatregelen zullen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vissen.
- Bovenstaande mitigerende maatregelen zullen in een ecologisch werkprotocol worden opgenomen. Dit ecologisch werkprotocol zal op de locatie aanwezig zijn en onder betrokken werknemers bekend zijn. Werkzaamheden zullen conform dit protocol worden uitgevoerd.
- Het leefgebied dat door de werkzaamheden verdwijnt, wordt vooraf vervangen en zal naar verwachting vanaf het moment dat de ingreep plaatsvindt van dezelfde kwaliteit en kwantiteit zijn als datgene dat verdwijnt. Daarnaast is zeer aannemelijk dat de aangetroffen beschermde soorten het aangeboden alternatief direct na de ingreep in gebruik zullen nemen, aangezien het nieuwe leefgebied in directe verbinding staat met de wateren in de omgeving.

Bovenstaande voorgestelde mitigerende maatregelen moeten met een ter zake kundige worden afgestemd en in een activiteitenplan worden beschreven. Indien er onvoldoende maatregelen kunnen worden genomen en een verbodsovertreding niet volledig kan worden uitgesloten, zal een ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Dit bestemmingsplan mag ecologisch gezien uitvoerbaar worden verondersteld wanneer de noodzakelijke mitigerende maatregelen worden getroffen en verbodsbepalingen worden voorkomen dan wel ontheffing artikel 75 Ffw wordt verleend. De gemeente kiest ervoor om mitigerende maatregelen te treffen en laat dan ook een activiteitenplan opstellen. Hiermee wordt gewaarborgd dat verbodsovertredingen van de Ffw worden voorkomen. Het planvoornemen is voor wat betreft het aspect ecologie in principe uitvoerbaar, mits de werkzaamheden conform een activiteitenplan worden uitgevoerd zodat verbodsovertredingen van de Ffw zijn voorkomen.

CONCLUSIE

4.7

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de

WET- EN REGELGEVING

introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

Inventariserend archeologisch vooronderzoek

ONDERZOEK

Door onderzoeks- en adviesbureau BAAC heeft in 2006 voor het plangebied een bureauonderzoek¹³ plaatsgevonden. Doel van het bureauonderzoek is het toetsen van de bestaande archeologische verwachting voor het plangebied door middel van een literatuurstudie naar de geologie, geomorfologie, bodemopbouw en de historie van het plangebied. Op basis van de resultaten zijn aanbevelingen gedaan over een eventueel noodzakelijke bescherming van het gebied of mogelijk vervolgonderzoek.

De volgende bevindingen komen in het bureauonderzoek aan de orde:

- Binnen het plangebied zijn op een diepte tussen 2 m en 3 m beneden maaiveld oude strandwalafzettingen aanwezig (strandwal van St. Pancras). Het oude maaiveld van deze strandwal is een archeologisch zeer relevante bodemhorizont, aangezien een strandwal een zeer gunstige plek vormde voor bewoning.
- In het gebied zelf zijn geen archeologische waarden bekend. Het onderzoeksterrein grenst aan een monument met de status van ‘terrein van hoge archeologische waarde’. Het monument betreft de historische lintbebouwing van Broek op Langedijk. Uit kaartmateriaal uit 1822 blijkt dat binnen het onderzoeksgebied geen bebouwing heeft gestaan. Ook blijkt dat de grenszone met het monument destijds uit water bestond. De verwachting is derhalve dat er ter plaatse van het onderzoeksgebied geen archeologische waarden aanwezig zijn welke te relateren zijn aan het monument. Op het contactvlak tussen de strandwalafzettingen en de bovenliggende jongere sedimenten kunnen wel archeologische waarden worden verwacht.
- De vermoedelijke diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten komt overeen met de diepteligging van het voormalige maaiveld van de oude strandwal. Deze wordt verwacht op een diepte tussen 1,5 m en 3 m beneden maaiveld (binnen de voorgenomen verstoringsdiepte).
- Over de vermoedelijke aard en omvang van eventuele vindplaatsen kan op basis van het bureauonderzoek geen uitspraak worden gedaan. De verwachte datering wordt op basis van de ouderdom van de strandwal en de afdekkende sedimenten gesteld op Laat-Neolithicum tot en met Late-IJzertijd.
- Van belang is of het voormalige maaiveld van de oude strandwal, daar waar de archeologische waarden worden verwacht, nog intact is. Uit

¹³ “Plangebied Westelijke Randweg te Broek op Langedijk, Inventariserend archeologisch vooronderzoek, bureauonderzoek”, BAAC bv, Deventer, juni 2006, BAAC-rapport 06.153.

boorgegevens (uit de jaren 1950) blijkt dat op de strandwalafzettingen veen is aangetroffen. Dit kan erop duiden dat erosieve krachten geen kans hebben gehad.

- Een vergelijking van het plangebied met de kadastrale kaart uit 1822 laat zien dat circa 30% tot 40% van het gebied uit (inmiddels gedempt) water heeft bestaan. De kans bestaat dat de archeologische relevante bodemlaag ter plaatse van slootdempingen, mogelijk tot een diepte van 3 m, is verstoord.

Op basis van het bureauonderzoek kan niet worden uitgesloten dat zich in de ondergrond van het onderzoeksterrein geen archeologische waarden bevinden. Het contactvlak tussen de afzettingen van de strandwal en de jongere afdekende afzettingen (veen/klei) heeft een hoge archeologische potentie. Dit contactvlak wordt binnen het onderzoeksgebied op een diepte tussen 1,5 m en 3 m verwacht. De mogelijkheid bestaat dat het archeologisch relevante vlak ter plaatse van de slootdempingen verstoord is geraakt als gevolg van het graven van de sloten. Enkele van de sloten zijn minstens 2 m diep geweest. Dit geldt echter niet voor alle slootdempingen. Derhalve is volgens BAAC bv een vervolgonderzoek gewenst in de vorm van karterende boringen op die locaties waar de bodem tot meer dan 1,5 m diepte verstoord zal worden.

Het doel van een dergelijk archeologisch vervolgonderzoek is om vast te stellen of het intacte strandwaloppervlak ter plaatse van de geselecteerde plaatsen binnen 3 m beneden maaiveld aanwezig is. Door middel van booronderzoek kan eveneens worden achterhaald of de bodem mogelijk vondstmateriaal bevat.

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door BAAC is in 2010 een vervolg gegeven aan het archeologisch onderzoek¹⁴. Hiertoe heeft een inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennende fase) plaatsgevonden. Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat de top van de strandafzettingen binnen het plangebied in het verleden geen bewoonbaar niveau was. Hierdoor kan de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek niet door het verkennend booronderzoek worden bevestigd. Er is geconcludeerd dat binnen het plangebied geen archeologische niveaus aanwezig zijn waarop archeologische resten verwacht worden. Door BAAC is geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied uit te voeren. Archeologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de nieuwbouw en de herinrichting van het plangebied.

Bovenomschreven archeologische onderzoeken zijn ter beoordeling aan de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland (CENH) voorgelegd. CENH heeft geadviseerd de rapportage aan te vullen met een bespreking van de mogelijk-

¹⁴ "Plangebied WC Broekerveiling te Broek op Langedijk: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)", BAAC bv, Deventer, december 2010, BAAC-rapport V-10.0272.

heid dat zich in het onderzoeksgebied offerplaatsen kunnen bevinden. Het archeologische rapport is op basis van dit advies aangepast. Deze aanpassing heeft verder niet tot wijzigingen in de conclusies en aanbevelingen in het archeologisch onderzoek geleid.

CONCLUSIE Dit bestemmingsplan mag op grond van de uitkomsten van de verrichte archeologische onderzoeken wat betreft het archeologische aspect uitvoerbaar worden geacht.

4.8

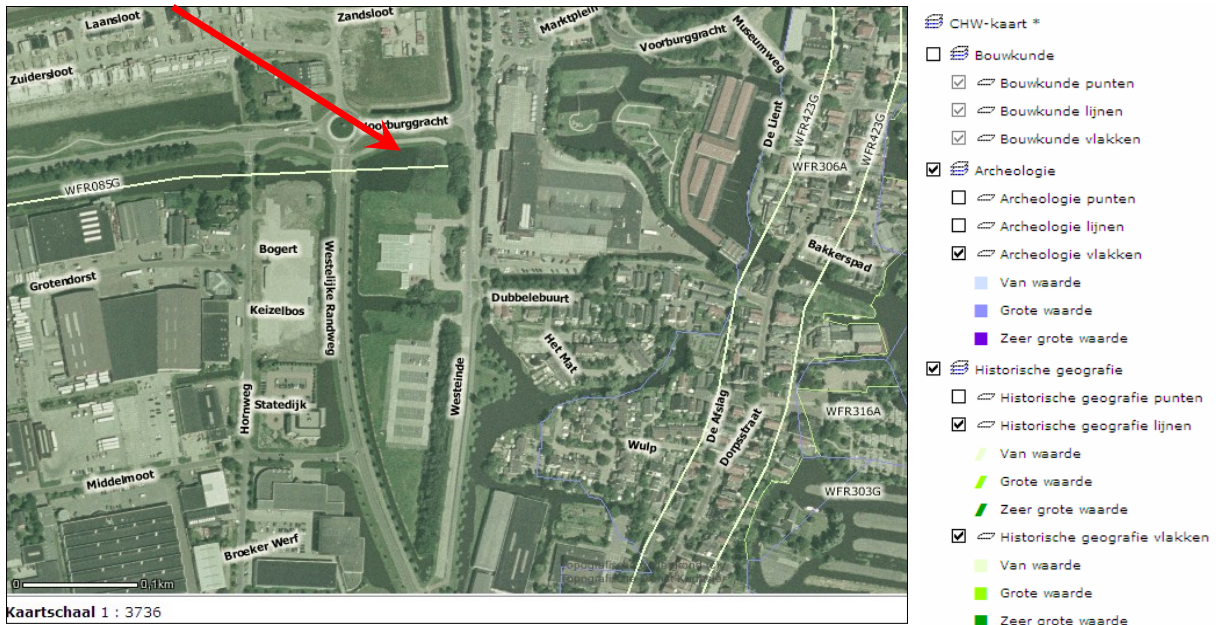
Cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Ieder bestemmingsplan moet nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient hiertoe een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

ONDERZOEK Als handreiking hiervoor is de cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) de provincie Noord-Holland beschikbaar¹⁵. Op deze kaart zijn onder andere de locaties aangegeven waarvan waardevolle archeologische vondsten bekend zijn en welke historisch-geografische en archeologische waarden in een gebied van belang zijn.

Op de CHW-kaart van de provincie (zie figuur 15) is ten aanzien van het plangebied een gedeelte van een historisch-geografische lijn van waarde aangegeven die door de noordrand van het plangebied loopt. Dit betreft de Nauertogt die cultuurhistorisch van belang wordt geacht vanwege de afwatering binnen de polder. Deze waterloop is ter hoogte van het plangebied echter al niet meer aanwezig.

¹⁵ Benaderbaar via www.noord-holland.nl/chw.



Figuur 15. Detailkaart Cultuurhistorische Waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Holland, 2009)

Oostelijk van het plangebied wordt de historische dorpskern van Broek op Langedijk als historisch-geografisch vlak van waarde aangegeven. Eveneens wordt ter plaatse een archeologisch vlak van grote waarde onderscheiden, te weten de lineaire nederzetting langs de dijk. Dit bestemmingsplan is hier niet op van invloed.

Er mag worden verondersteld met dit bestemmingsplan geen cultuurhistorische waarden worden geschaad en dat het bestemmingsplan derhalve uitvoerbaar is.

CONCLUSIE

4.9

Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

WET- EN REGELGEVING

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk hou-

den van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd;
- zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits "schoonhouden - scheiden - zuiveren" centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
- benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

Bij het opstellen van het concept Masterplan voor het centrumplan Broekerveiling en het woongebied Zuidveld is reeds overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geweest. Dit heeft plaatsgevonden met als doel om te kijken of werd voldaan aan de eisen van het HHNK en of er voldoende watercompensatie in het plangebied aanwezig was. In een later stadium van planvorming heeft het HHNK tevens gereageerd op het voorontwerp

bestemmingsplan middels het indienen van een overlegreactie. De inhoud van de overlegreactie en de beantwoording hiervan is opgenomen in de reactienota. De relevante door het hoogheemradschap ingediende op- en aanmerkingen op het plan zijn verwerkt in dit.

Gebiedsbeschrijving

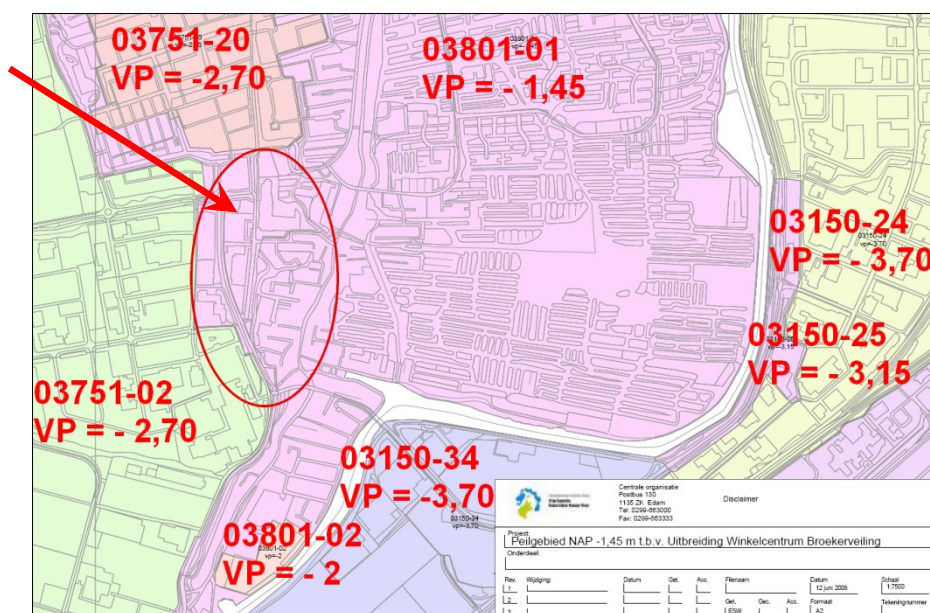
Het plangebied ligt in peilgebied 03801-01 in de polder Oosterdel. Ter plaatse geldt een streefpeil van NAP -1,45 m (zie figuur 16). In en rondom het plangebied zijn diverse waterlopen en enkele grotere waterpartijen aanwezig. Het gebied watert af middels een stelsel van hoofdwaterlopen naar het gemaal 'Oosterdel'. Daar wordt het water uitgeslagen op het boezemstelsel.

ONDERZOEK

Waterkwantiteit

Verhardingstoename

Uitgangspunt voor het beoordelen van de gevolgen van de toe- of afname van de verharding is de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Vanuit deze situatie wordt beoordeeld hoeveel compenserende maatregelen er moeten worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan betreft de uitbreiding van het winkelcentrum Broekerveiling met bijbehorende voorzieningen, woningen en appartementen. Hiermee ontstaat een substantiële toename van de verharding (en extra bebouwing). Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename, zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.



Figuur 16. Peilgebied plangebied (Bron: HHNK, 2008)

Compensatie open water

Om de gevolgen van de verhardingstoename te compenseren berekent het hoogheemraadschap hoeveel extra waterberging er in het betreffende peilgebied gerealiseerd moet worden. Hierbij wordt uitgegaan van een peilstijging van 0,20 m, die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen. Voor het plangebied is verder gerekend met de aanleg van een gescheiden rioolstelsel, een drooglegging van gemiddeld 0,90 m, een afvoercapaciteit van 14,4 mm/dag en grondsoort klei. Voor dit plangebied bedraagt de benodigde watercompensatie 13% van het extra oppervlak aan verharding dat versneld tot afvoer in het oppervlaktewater komt. Voor het plangebied Centrumplan Broekerveiling is sprake van een totale verhardingstoename van 26.500 m². Concreet betekent dit dat er 3.445 m² extra open water gegraven zal moeten worden. Hier moeten eventuele dempingen nog bij worden opgeteld. Deze moeten volgens de regel dempen is graven één op één worden gecompenseerd.

In het plangebied kan niet aan de compensatieverplichtingen van het HHNK worden voldaan. Er is in hetzelfde peilgebied naar een andere oplossing gezocht. Deze is gevonden in de nieuwe wijk Westerdel. In dit gebied wordt ruim 90.000 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd, terwijl een compensatie van 61.523 m² vanwege het plan Westerdel noodzakelijk is. In dit gebied wordt derhalve 28.477 m² extra oppervlaktewater gecreëerd. Ter compensatie als gevolg van de verhardingstoename vanwege dit bestemmingsplan wordt deze oppervlakte (voor het noodzakelijke deel) ingezet. Hierdoor kan aan de compensatie-eisen van het HHNK worden voldaan voor zowel het voorliggende plangebied als het plan voor de woonuitbreiding Zuidveld.

CONCLUSIE

Op grond van bovenstaande mag dit bestemmingsplan wat betreft het wateraspect uitvoerbaar worden geacht.

4.10

B o d e m

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. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

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 een onderdeel van de onderzoeksverplichting 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.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Op de kaart van Bodemloket¹⁶ wordt inzicht gegeven in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat de kaart zien waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

ONDERZOEK

Voor het plangebied is de kaart van het Bodemloket geraadpleegd. Op de kaart is zichtbaar dat in de directe omgeving van het plangebied een sanering is uitgevoerd. In het plangebied zijn ter plaatse van het huidige winkelcentrum een tweetal historische activiteiten bij het bodemloket bekend die kunnen wijzen op verontreiniging van de bodem. Voor het zuidelijke deel van het plangebied zijn geen gegevens bekend bij het Bodemloket. Voor het planvoornemen van het centrumplan Broekerveiling zijn diverse bodemonderzoeken verricht, waarop in het hiernavolgende is ingegaan.

Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Voor het plangebied is in 2006 door Grondslag een verkennend en aanvullend bodemonderzoek¹⁷ verricht. Uit het rapport blijkt dat de gestelde hypothese, dat er ter plaatse van de gedempte watergangen geen noemenswaardige verontreinigingen te verwachten zijn, niet is bevestigd. Wel is bevestigd dat in het overige deel van het plangebied alleen lichte verontreinigingen te verwachten zijn.

¹⁶ Benaderbaar via www.bodemloket.nl.

¹⁷ “Verkennend en aanvullend bodemonderzoek plangebied Broekerveiling te Broek op Lange-dijk”, Grondslag BV, project 11088, 20 juni 2006.

De bovengrond binnen het gehele plangebied is integraal licht verontreinigd met PAK's en minerale olie en plaatselijk met enkele metalen (koper, kwik, lood en zink). Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met enkele metalen en/of xylenen. Ter plaatse van de gedempte watergangen (parkeerterrein en Voorburggracht) zijn plaatselijk verontreinigingen aangetoond die afwijken van het overige deel van de bodem binnen het plangebied. Het dempingsmateriaal ten oosten van het winkelcentrum is in de ondergrond matig verontreinigd met koper, lood en zink en licht verontreinigd met PAK's (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen) en olie. Ter plaatse is voorts het grondwater licht verontreinigd met minerale olie.

In het onderzoek is aanbevolen om nader onderzoek uit te voeren naar de matige tot sterke verhogingen in de grond en/of het grondwater. Voorts is aanbevolen om ter plaatse van de gedempte watergangen nader onderzoek te verrichten ter vaststelling van de omvang van de puinbijmenging en de bodemkwaliteit onder de puinlaag. Dit nadere onderzoek heeft betrekking op het noordoostelijk deel van het plangebied.

Nader bodemonderzoek

Door Grondslag is in 2011 nader onderzoek¹⁸ verricht naar een aantal in het voorgaande verkennend en aanvullend bodemonderzoek aangetroffen verontreinigingen. Doel van het onderzoek is het afperken van de verontreinigingen in horizontale en verticale richting, in zowel de grond als het grondwater, geweest. Tevens is het onderzoek bedoeld ter beoordeling of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er sprake is van een spoedeisende sanering in het kader van de Wet bodembescherming. Tevens is de omvang van de puinbijmenging en de bodemkwaliteit onder de puinlaag vastgesteld.

Verontreinigingssituatie

De omvang van de met zink matig en sterk verontreinigde grond wordt geraamd op circa 32 m³ (65 m² x 0,5 m), waarvan hooguit 15 m³ sterk verontreinigd. Deze verontreiniging betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

De sterke verontreinigingen met PAK en minerale olie bevinden zich in de sterk tot uiterst asfalthoudende puinlagen in de ondergrond (ter hoogte van het huidige parkeerterrein). Het grondwater ter plaatse blijkt licht tot hooguit matig verontreinigd met individuele PAK-parameters. De sterk tot uiterst asfalthoudende puinlaag betreft formeel geen 'bodem'. Omdat de verontreinigde puin-/asfaltlaag van invloed is geweest op de kwaliteit van de aangrenzende bodem en het grondwater, is er volgens Grondslag evenwel sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht

¹⁸ "Nader bodemonderzoek plangebied Broekerveiling te Broek op Langedijk", Grondslag BV, project 11088, 28 februari 2011.

wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit een risicoanalyse volgt dat de verontreiniging bij het huidige en toekomstige gebruik geen risico's oplevert. Sanering van de verontreiniging kan derhalve worden aangemerkt als 'niet spoedeisend'.

Naast de sterk asfalthoudende (en verontreinigde) puinlaag in de ondergrond zijn binnen het plangebied in de boven- en ondergrond matig tot sterk puinhoudende bodemlagen aangetroffen. In deze bodemlagen zijn hooguit lichte verhogingen aangetroffen. De bodemlagen onder de puinhoudende bodemlagen zijn eveneens hooguit licht verontreinigd.

In de verdachte puinhoudende bodemlagen en puinlagen is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

Aanbevelingen

Wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient dit gemeld te worden bij de provincie Noord-Holland. Nadat de vaststelling van ernst en spoedeisendheid door middel van een beschikking door het bevoegde gezag (provincie Noord-Holland) is bevestigd, zijn de uitkomsten van het bodemonderzoek ook formeel vastgelegd.

Vanuit de Wet Bodembescherming is er weliswaar geen directe aanleiding om de verontreiniging met olie en PAK te saneren. Afhankelijk van de exacte bestemming ter plaatse kan een sanering echter wel aan te bevelen zijn. Zeker als ter plaatse dieper dan 0,4 m -mv gegraven gaat worden, zal een (gedeeltelijke) sanering noodzakelijk zijn.

In de rapportage is de omvang van de verontreiniging globaal vastgesteld. Indien de verontreiniging wordt gesaneerd middels ontgraving dient rekening gehouden te worden met het feit dat de hoeveelheid vrijkomende grond/puin niet overeen hoeft te komen met de vermelde omvang van de verontreiniging. De hoeveelheid te ontgraven grond/puin hangt namelijk onder andere af van de randvoorwaarden van een saneringsplan (terugsaneerwaarde), eventuele graafverliezen (bijvoorbeeld ontgraving onder talud, ontgraving van een niet verontreinigde toplaag) en het verschil tussen losse en vaste kuubs grond/puin.

Verkennend waterbodemonderzoek

Door Grondslag is in 2011 een verkennend waterbodemonderzoek¹⁹ uitgevoerd. De kwaliteit van de waterbodem is vastgelegd ter plaatse van de te dempen watergangen. Met het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de vrijkomende baggerspecie vastgesteld en zijn de toepassingsmogelijkheden bepaald. Tevens is globaal inzicht gegeven in de omvang van het slib in de

¹⁹ "Verkennend waterbodemonderzoek plangebied Broekerveiling te Broek op Langedijk", Grondslag BV, project 11088, 27 januari 2011.

watergangen. De resultaten van het uitgevoerde waterbodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Samenvattend

Een ernstige, niet-spoedeisende bodemverontreiniging moet bij de provincie Noord-Holland worden gemeld. De Provincie Noord-Holland geeft een beschikking af over de spoedeisendheid. Het ligt in de lijn der verwachting dat de provincie de locatie als niet-spoedeisend aanmerkt, maar dat in geval van werkzaamheden in de bodem er een saneringsplicht zal gelden. Hiertoe dient een saneringsplan opgesteld te worden, wat weer ter goedkeuring aan de provincie aangeboden moet worden. Het saneringsplan is opgesteld en reeds aan de provincie ter beoordeling voorgelegd, maar hierop is nog geen reactie ontvangen.

Er zijn reeds een drietal verschillende saneringsvarianten doorberekend. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar de tussenvariant, waarbij de verontreiniging geheel wordt ontgraven ter plaatse van het appartementencomplex en daarbuiten alleen wat noodzakelijk is voor de herontwikkeling. Deze saneringsvariant wordt verder uitgewerkt in een saneringsplan dat aan de provincie wordt voorgelegd. Het saneringsplan is opgesteld en reeds aan de provincie ter beoordeling voorgelegd, maar hierop is nog geen reactie ontvangen. In de grondexploitatie voor het project zijn gelden gereserveerd om deze sanering mogelijk te maken.

CONCLUSIE Op grond van de te treffen maatregelen mag dit bestemmingsplan wat betreft het bodemaspect planologisch uitvoerbaar worden geacht.

4.11

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming verdienen.

4.12

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (mer) gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld moet worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit mer die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voor dit bestemmingsplan betreft dit activiteit D11.2 uit het Besluit mer: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De drempelwaarden voor deze activiteit worden overschreden in de volgende gevallen:

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend bestemmingsplan is in hoge mate ontwikkelingsgericht van aard. De milieueffecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, etc.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

ONDERZOEK

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

CONCLUSIE

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

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 inspraak 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-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

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

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

instrumenten 2008 (STRI2008) 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.

ADDITIONELEN VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, 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.

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

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 verkeersaantrekkende 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.

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.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie

te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, op de internetpagina van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast. Het betreft hier een termijn van orde, waaraan geen verdere gevolgen zijn verbonden.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Toelichting op de regels

Er is voor een zo eenvoudig mogelijke planologische regeling gekozen die voorziet in een helder stelsel van regels en de nodige flexibiliteit biedt. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In het hiernavolgende is op hoofdlijnen op de bij dit bestemmingsplan behorende regels ingegaan.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2008.

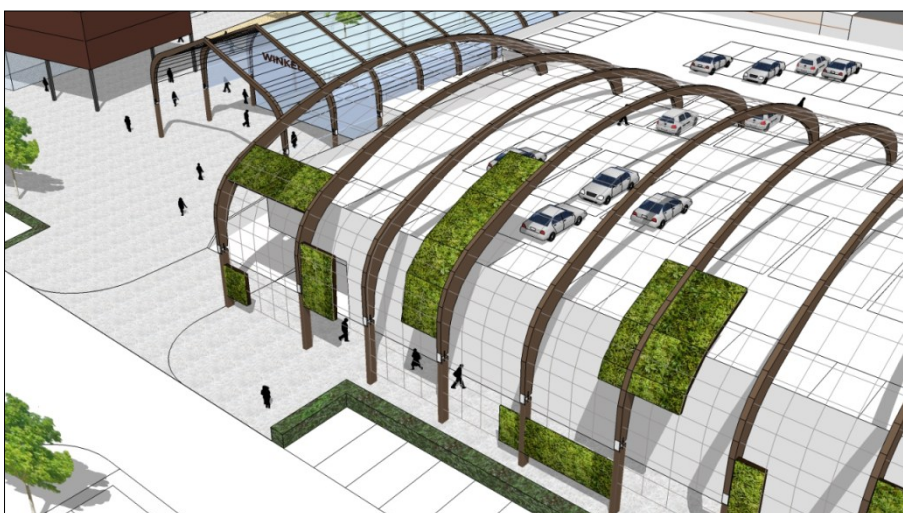
Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2008. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Detailhandel

In de bestemming 'Detailhandel' is het winkelcentrum van het gebied opgenomen. De bestemming is bedoeld voor detailhandel en tevens voor ondersteunende horecabedrijven die behoren tot categorie 2 en 3 van de bij de regels behorende Staat van horecabedrijven en aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca. Hierbinnen mag het huidige winkelcentrum met maximaal 4000 m² wvo uitbreiden. Daarnaast mogen de gebouwen binnen de bestemming worden gebruikt ten behoeve van het parkeren. Op de gebouwen is parkeren op parkeerdekken mogelijk. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - onderdoorgang", aan de zuidoostelijke zijde van het winkelcentrum, dient de doorvaarthoogte ten behoeve van de doorvaarderbaarheid van de watergang ten minste 1,55 m te bedragen. In de bestemming mogen voorts geen bedrijfswoningen worden gebouwd. De maatvoering van de gebouwen staat op de verbeelding aangegeven. Met uitzondering van de entreepartij betreft dit een maximale bouwhoogte van 13 m.



Figuur 17. Indicatieve tekening voorgenomen boogconstructies

Het vooraanzicht van het winkelcentrum wordt mogelijk aangekleed met een boogconstructie. Deze boogconstructie moet worden beschouwd als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, en kan met gaaspanelen worden dichtgezet ten behoeve van een groene aankleding van het geheel (zie figuur 20). Voor de boogconstructie wordt ter plaatse van de “specifieke bouwaanduiding - boogconstructie” een hogere maatvoering van 14,5 m gehanteerd. Dit is in de regels vastgelegd.

Ook de entree van het winkelcentrum kan met een soortgelijke boogconstructie worden gerealiseerd. Ook hier geldt de “specifieke bouwaanduiding - boogconstructie”. Aangezien de boogconstructie ten behoeve van de entree deels met wanden kan worden dichtgezet, is hier gedeeltelijk geen sprake van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, maar van een gebouw. Voor deze entree geldt daarom evenwel een bouwhoogte voor gebouwen van 14,5 m.

Groen

Ten noordoosten van het plangebied is aan de Mayersloot een openbare groenvoorziening als ‘Groen’ bestemd. Voor deze benadering is gekozen, omdat het voor de bewoners van het tegenovergelegen Langebrugpad van belang wordt geacht dat ter plaatse een groenvoorziening zal blijven bestaan. In de bestemming zijn naast plantsoen, groenstroken en bermenevens paden, sport- en speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, water en oeverstroken en standplaatsen toegelaten. Ook zijn waterstaatkundige bouwwerken toegestaan zoals een doorvaarbare duiker met bijbehorende keerwand. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van sport- en speeltoestellen mag niet meer dan 6 m bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is op maximaal 3 m vastgelegd.

Verkeer

Alle wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden in het plangebied hebben de bestemming ‘Verkeer’ gekregen, zo ook de rotondes. De parkeerterreinen zijn in deze bestemming apart aangeduid als “parkeerterrein”. Het plein dat valt binnen de bestemming ‘Verkeer’ heeft de aanduiding “plein” gekregen. Het plein wordt ten behoeve van openbaar gebruik ingericht. In de bestemming is eveneens de aanduiding “specifieke vorm van verkeer - reclamemast” opgenomen. Deze aanduiding geeft de toekomstige locatie van de te verplaatsen of nieuw op te richten reclamemast weer. De reclamemast mag maximaal 18 m hoog zijn, dit betekend dat er ook een lagere reclamemast kan worden teruggebouwd.

In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is het mogelijk om ondergrondse containers toe te staan in de bestemming. Ook zijn sport- en speelvoorzieningen mogelijk, zodat op termijn een speelveld in het noordwestelijke deel van het plangebied kan worden gerealiseerd. Hiertoe geldt de regel dat de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen niet meer dan 6 m mag

bedragen. Bruggen en duikers die aan de doorgaande vaarroute liggen, moeten een minimale doorvaarthoogte van 1,55 m hebben. Deze maat is gemeten vanaf NAP of het ter plaatse geldende waterpeil, zoals beschreven in artikel 1 van de begrippen, onder 44 handelend over 'peil'. In de bestemming is het tevens mogelijk om lichtmasten (tot 7 m) en kunstobjecten (tot 5 m), zoals standbeelden, te plaatsen. De voor verkeer aangewezen gronden en bouwwerken mogen tot slot niet worden gebruikt als verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Water

Waterlopen in het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied zijn bestemd voor 'Water'. Ook vallen water- en oeverstroken en waterstaatkundige kunstwerken (zoals bruggen) in de bestemming. De vrije doorvaarthoogte onder bruggen en doorvaarbare duikers dient minimaal 1,55 m te zijn. Er mogen in de bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Alleen bestaande steigers, vlonders en meerpalen zijn toegestaan; ze mogen dus niet nieuw worden gebouwd. Hierop geldt een uitzondering ter plaatse van de aanduiding "steiger". De gronden mogen niet worden gebruikt als ligplaats voor woonschepen.

Wonen - Appartementengebouw

De hoofdfunctie van de bestemming 'Wonen - Appartementengebouw' is het wonen, uitsluitend in de vorm van een appartementengebouw en al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven. Het maximum aantal woningen is op de verbeelding aangegeven. Ook is de maatvoering door middel van een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Ten behoeve van de bestemming is het tevens mogelijk parkeervoorzieningen te treffen middels een parkeergarage. Op de begane grond van het appartementengebouw zijn publiekstrekkende functies (detailhandel, dienstverlenende bedrijven, ondersteunende horecabedrijven, behorende tot categorie 2 en 3 van de Staat van horecabedrijven, en maatschappelijke voorzieningen) onder gestelde voorwaarden toegestaan. Hiervoor is een aanduiding "specifieke vorm van wonen - publiekstrekkende functie" op de verbeelding opgenomen. Het totale oppervlak aan detailhandel mag niet meer dan 1.136 m² wvo zijn. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onderdoorgang" wordt een onderdoorgang gecreëerd in de aanlooproute vanaf de parkeerterreinen naar het plein. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken en kan ter plaatse van deze aanduiding op de begane grondlaag ten behoeve van publiekstrekkende functies worden gebouwd.

Woongebied - 1 en Woongebied - 2

De aan de Voorburggracht te bouwen woningen en de woningen in het plan Zuidveld hebben de bestemmingen 'Woongebied -1' en 'Woongebied - 2' gekregen. Hiervoor is gekozen omdat qua plansystematiek de beide bestemmingsvlakken niet hetzelfde zijn opgebouwd, zo heeft het noordelijke bestemmingsvlak een bouwvlak en Zuidveld niet. Qua regelgeving sluiten de

bestemmingen grotendeels aan, alleen wijken de formuleringen van de gestelde regels af.

Het maximum aantal woningen is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Ook is het minimale aantal woningen aangegeven. De maatvoering is tevens op de verbeelding opgenomen, door middel van een aanduiding. In de bestemming mag de functie wonen worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Er moet dan wel zijn voldaan aan de gestelde regels. De gebouwen moeten binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. De maatvoering voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn opgenomen in de bouwregels. Ook is een regeling voor het realiseren van dakkapellen en dakopbouwen in de regels opgenomen. In de bestemming is recreatieve bewoning uitgesloten, alsook het (laten) gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Voor het woongebied Zuidveld is een speciale regeling opgenomen ter waarborging van het aspect geluidhinder, als beschreven in paragraaf 4.5 van de toelichting. Voor het gebied Zuidveld is een hogere waarde verleend, maar binnen de bestemming is niet dit door middel van een bouwvlak (of daarmee gelijk te stellen voorziening) gewaarborgd. Dit omdat het plangebied Zuidveld de ruimte moet kunnen bieden voor een flexibele inrichting van het gebied. Om deze reden is een verbale regeling opgenomen, die ertoe verplicht de voorgevels van hoofdgebouwen niet voor een bepaalde lijn te realiseren. Deze lijn is bepaald vanuit de as van de Westelijke randweg tot aan de meetpunten uit het geluidsonderzoek, die hebben geleid tot de verleende hogere waarde. In die zijn de te bouwen woningen wel plaatsgebonden, omdat een minimale afstand tot de as van de Westelijke randweg in acht moet worden genomen. Ter verduidelijking is onderstaande figuur 17 opgenomen waarbij door middel van een rode lijn met ster de minimale afstand tussen de as van de Westelijke randweg en de geprojecteerde woningbouw is aangegeven.



Figuur 17. Minimale afstand tussen de as van de Westelijke randweg en de geprojecteerde woningbouw

Voor de naar de Westelijke randweg gekeerde hoofdgebouw geldt bovendien een aanvullende hoogtebepaling. De bouwhoogte van vergunde hoofdgebouwen aan de Westelijke randweg mag maximaal 11 m bedragen, zodat een stedenbouwkundig accent kan worden aangebracht. Er is gekozen voor de term ‘vergunde hoofdgebouwen’ zodat in ieder geval de plaats van de gebouwen vast ligt.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels geven aan welk gebruik van de bestemmingen in zijn algemeenheid tot strijdig met de bestemming wordt aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is de aanduiding “Veiligheidszone - lpg” in het westelijke deel van het plangebied geregeld. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting (tankstation met een LPG-installatie) aan de Hornweg 4 op het naastgelegen bedrijventerrein. Op deze gronden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, tenzij aan de hand van een kwantitatieve risicoanalyse de toelaatbaarheid ten aanzien van het groepsrisico is aangetoond.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Algemene wijzigingsregels

Binnen de algemene regels is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van bouwwerken van openbaar nut.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregel

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

6

Op grond van de bepalingen in de Wro over grondexploitatie (artikel 6.12 lid 1 Wro) moet een exploitatieplan worden opgesteld wanneer sprake is van een bouwplan. Wat als bouwplan moet worden aangemerkt is uitgewerkt in artikel 6.2.1. Bro. Op grond daarvan moet het voorliggende bestemmingsplan worden aangemerkt als bestemmingsplan dat een bouwplan mogelijk maakt.

WET- EN REGELGEVING

Tussen de gemeente Langedijk en diverse ontwikkelende partijen zijn samenwerkingsovereenkomsten opgesteld en getekend. Deze overeenkomsten zijn tevens anterieure overeenkomsten in het kader van het kostenverhaal op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro, waardoor de exploitatie verzekerd is en er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Overleg en inspraak



Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 2 september 2009 in “Langedijk Informeert” melding gemaakt van de voorbereiding van het bestemmingsplan ‘Winkelcentrum Broekerveiling e.o.’.

Op 27 mei 2010 heeft de gemeente Langedijk een inloopmiddag/-avond met betrekking tot de plannen georganiseerd.

INLOOPMIDDAG/-AVOND

Het voorontwerp bestemmingsplan ‘Winkelcentrum Broekerveiling e.o.’ heeft met ingang van 13 mei 2010, gedurende zes weken (derhalve tot 24 juni 2010), voor een ieder ter inzage gelegen. De bekendmaking van de terinzagelegging van het plan is op 12 mei 2010 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de “Langedijk Informeert”. Naast de terinzagelegging op het gemeentekantoor is het plan tevens beschikbaar gesteld via de gemeentelijke internetsite.

TERINZAGELEGGING

Gedurende de termijn van ter inzage legging was het mogelijk om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken bij het College van Burgemeester en Wethouders. Er is in totaal door 17 reclamanten een inspraakreactie ingediend.

INSPRAAKREACTIES

Gedurende de periode van terinzagelegging is tevens het overleg met de maatschappelijke instanties ingevolge artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Op 11 mei 2010 is het voorontwerp om een reactie naar diverse instanties verstuurd. Binnen de hiervoor gestelde termijn hebben de volgende instanties op het plan gereageerd:

OVERLEGREACTIES

- VROM-Inspectie, regio Noord-West;
- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Gemeente Heerhugowaard;
- Gemeente Alkmaar;
- Kamer van Koophandel;
- Veiligheidsregio;
- Liander;
- Bedrijfskring Langedijk.

De ontvangen inspraak- en overlegreacties zijn in afzonderlijk document behandeld en van een beantwoording voorzien. Derhalve wordt op deze plaats verwezen naar de separate bijlage bij dit bestemmingsplan: “Reactienota op het voorontwerp bestemmingsplan Winkelcentrum Broekerveiling e.o.” d.d. 04-11-2010.

SEPARATE BIJLAGE:
REACTIENOTA

ANONIMISERING INSPRAAKREACTIES	Het is op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming. Daarom zijn de inspraakreacties en de behandeling daarvan in dit document geanonimiseerd.
RESULTAAT VAN OVERLEG EN INSPRAAK	Diverse ontvangen overleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het plan. Dit betreft zowel aanpassingen aan de toelichting, regels als aan de verbeelding. Ook zijn in de reactienota diverse ambtelijke aanpassingen aan het plan omschreven die tot wijzigingen hebben geleid.
NOTA BENE	Het ontwerpbestemmingsplan Centrumplan Broekerveiling heeft met ingang van 20 maart 2012 ter visie gelegen. Voor de beantwoording van de zienswijzen is een antwoordnota opgesteld. Voor zover deze antwoordnota aanleiding gaf tot aanpassing van het voorliggend plan, zijn deze aanpassingen verwerkt. De naamgeving van het plan is in de loop van de procedure veranderd in Centrumplan Broekerveiling.