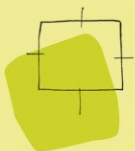


Bestemmingsplan Westerdel



gemeente Langedijk

ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Westerdel

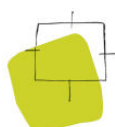
ONHERROEPELIJK

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

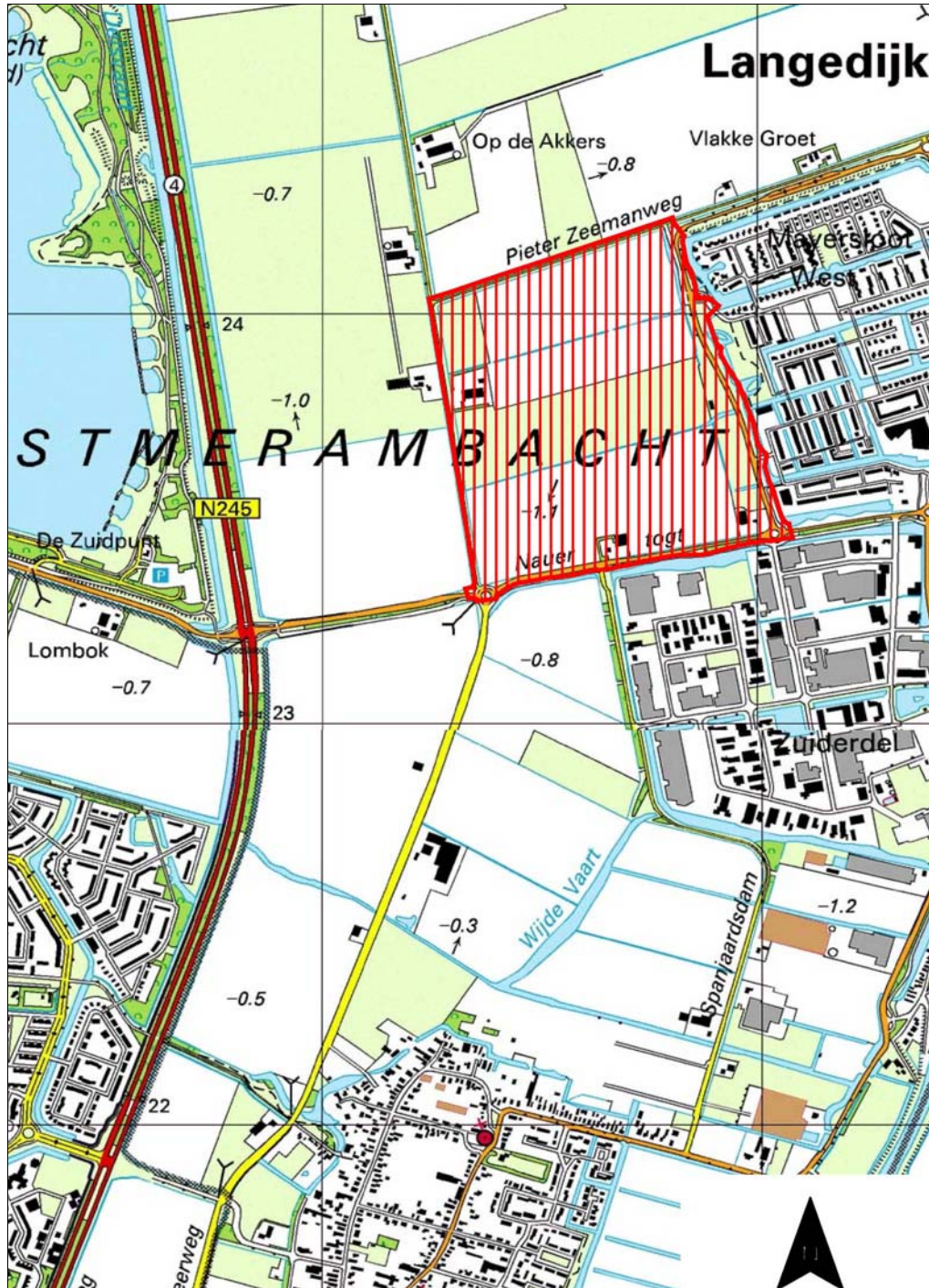
7 juni 2012

Projectnummer 122.00.02.48.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige situatie	7
2.1	Historie	7
2.2	Huidige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciale Structuurvisie en verordening	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en planologische aspecten	15
4.1	Archeologie	15
4.2	Bodem	16
4.3	Ecologie	16
4.3.1	Gebiedsbescherming	17
4.3.2	Soortbescherming	17
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Geluidhinder	20
4.6	Hinder van bedrijven	21
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Water	23
5	Planbeschrijving	27
6	Juridische toelichting	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Juridische vormgeving	31
6.3	Bestemmingen	33
7	Economische uitvoerbaarheid	37
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
9	Uitspraak Raad van State	41

Bijlagen

Inleiding

1

In de gemeente Langedijk wordt aan de westzijde van de kern Zuid-Scharwoude een nieuw woongebied ontwikkeld, waar plaats is voor maximaal 700 woningen. Deze uitbreiding sluit aan op de recente uitbreiding Mayersloot-West.

Het plangebied bestaat uit een aantal percelen die in agrarisch gebruik zijn. De begrenzing van het plangebied (figuur 1) wordt gevormd door de wegen Veertweg (west), Pieter Zeemanweg (noord), Westelijke Randweg (oost) en Nauertogt (zuid). Ten zuiden van het plangebied ligt bedrijventerrein Zuijderdel. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de recente uitbreidingswijk Mayersloot I. Voorliggend bestemmingsplan kan gezien worden als een volgende fase van de uitbreiding Mayersloot, West 1^e en 2^e fase. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 40 hectare.

PLANGEBIED



Figuur 1. Plangebied (Bron: Google Earth)

Na de inleiding wordt eerst de huidige situatie in het plangebied beschreven, waarna hoofdstuk 3 het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau bespreekt.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 4 komen de milieukundige en planologische randvoorwaarden van het plan aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de voorgenomen plannen en hoofdstuk 6 betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan. De laatste hoofdstukken gaan in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Huidige situatie

2

2.1

Historie

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

2.2

Huidige situatie

Na de ruilverkaveling zijn grote langgerekte of blokvormige percelen ontstaan. Deze gronden worden voornamelijk gebruikt voor akkerbouw, weidegronden vollegroonstuinbouw. Door uitbreidingswijken zijn de organische vormen van de oost- en westranden van de dorpen verdwenen. In de huidige situatie is er sprake van een scherpe grens tussen de bebouwing en het landschap. Deze scheiding wordt gevormd door de Westelijke Randweg aan de westzijde van de sinds de jaren '90 gerealiseerde wijken Mayersloot en Mayersloot-West.

Beleid 3

3 . 1

Rijksbeleid

De Nota Ruimte geeft de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Het kabinet heeft ervoor gekozen om het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid.

NOTA RUIMTE

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden voor gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

In het beleid dat wordt voorgestaan, is de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

Specifiek voor het plangebied Westerdel geldt dat de beoogde realisering van maximaal 700 woningen onderdeel uitmaakt van de door het rijk in 1993 vastgestelde VINEX-opgave. Dit houdt in dat de woningen onderdeel uitmaken van het rijksbeleid gericht op het voldoen aan de vraag naar nieuwe woningen.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Provinciale Structuurvisie en verordening

Het Rijksbeleid heeft doorwerking gevonden in het provinciale beleid in het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord'. De nieuwe Wro kent geen streekplannen meer, wel wordt er in de wet gesproken over structuurvisies. Een structuurvisie heeft geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. In juni 2010 is door Provinciale Staten een nieuwe Structuurvisie vastgesteld. Deze is begin november 2010 in werking treden. Tot die tijd hebben de bestaande streekplannen de status van een structuurvisie. Voor de periode tussen 1 juli 2008 en het eerste kwartaal 2010 heeft de provincie een Overgangsdokument vastgesteld. In dit document staat wat de huidige provinciebelangen zijn, het betreft een rechtstreekse vertaling uit de streekplannen. In dit Overgangsdokument is uitdrukkelijk geen nieuw beleid vastgelegd.

Tevens heeft de provincie conform de nieuwe Wro een provinciale verordening vastgesteld op 15 december 2008; de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009. In deze provinciale verordening worden algemene regels gegeven omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is als uitgangspunt genomen de geldende provinciale belangen uit zowel het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord als het streekplan Noord-Holland Zuid zoveel mogelijk eenduidig in de verordening te vertalen. De provinciale verordening geldt voor alle bestemmingsplannen die na 1 januari 2009 als ontwerp ter inzage gaan.

Inmiddels is gelijktijdig met de nieuwe structuurvisie in juni 2010 een nieuwe provinciale verordening vastgesteld. Deze is net als de structuurvisie begin november 2010 in werking getreden. Op basis van de verordening moet een ont-heffing bij de provincie worden aangevraagd.

De provincie heeft het plan beoordeeld op het aspect 'Nut en Noodzaak'. De provincie geeft aan dat uit het Gebiedsdokument Noord-Holland Noord 2020, de Provinciale Woningbouwmonitor en de door de gemeente geleverde cijfers, blijkt dat er in Langedijk tot 2020 nog een woningbouwbehoefte is van ongeveer 1400 woningen. De gemeente heeft een gedifferentieerd woningbouwprogramma opgesteld met een verdeling tussen dure en goedkope koopwoningen en goedkope huurwoningen. Daarnaast is er gedetailleerde informatie verstrekt over de bouw mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Binnen BBG zijn voor niet meer dan 700 woningen bouw mogelijkheden. Gezien de berekende woningbehoefte tot 2020 en de beperkte capaciteit aan bouwlocaties binnen BBG, is de provincie van mening dat Nut en Noodzaak van de woningbouwlocaties Westerdel (700 woningen) in voldoende mate zijn aangetoond.

Op grond van artikel 13 lid 2 en artikel 14 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is door Gedeputeerde staten ontheffing verleend voor de in het bestemmingsplan Westerdel opgenomen woningbouwlocatie voor 700 woningen.

3 . 3

Regionaal beleid

De regionale woonvisie geldt als het instrument waarin gemeenten onderling afstemmen hoeveel woningen waar komen, maar ook zijn er afspraken gemaakt over kwaliteit, wonen en zorg, starters, enzovoorts.

REGIONALE WOONVISIE
NOORD-KENNEMERLAND
2005-2015

De regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015, uit maart 2006, gaat in op de woonontwikkelingen voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De minimale woningbehoefte voor deze regio tot 2015 bedraagt 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 Noord-Kennemerland om meer te bouwen dan nodig is voor de regionale woonbehoefte.

De zoekgebieden binnen de gemeente zullen worden benut voor woningbouw. Voor de gemeente Langedijk wordt uitgegaan van een woningaantal van 1.800 woningen in de periode tot 2015.

De uitgangspunten van het regionaal beleid gelden echter voor wat betreft het aanwijzen van de locatie en het aantal te bouwen woningen niet voor ontwikkeling van het plangebied Westerdel. De afspraak om dit gebied aan te wijzen vloeit nog voort uit de door het rijk aangewezen zogenaamde VINEX-locatie en de daarbij behorende woningbouwopgave. Deze moeten worden bebouwd krachtens Rijksbeleid.

Tussen de gemeente Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL-gemeenten) is in 1991 een geformaliseerde bestuurlijke samenwerking op de beleidsterreinen ruimtelijke ordening, wonen en werkgelegenheid afgesloten. De vorm van samenwerking is vastgelegd in de Kaderregeling 1991. In het kader van VINEX is in overleg met de HAL-gemeenten door de provincie Noord-Holland een ontwikkelingsrichting voor het stadsgewest Alkmaar vastgelegd in het destijds vigerende streekplan Noord-Holland Noord. In het verlengde daarvan is voor de gedeeltelijke financiering van de verstedelijking het VINEX-convenant op 27 november 1996 ondertekend tussen de provincie Noord-Holland en de samenwerkende HAL-gemeenten. Met de ondertekening van het convenant is de uitvoering van de HAL-plannen van start gegaan. In de periode 1995-2005 zou gewerkt worden aan de realisatie van onder andere 12.500 woningen in de drie gemeenten.

HAL GEMEENTEN

In juli 1995 hebben de gemeenteraden van de HAL-gemeenten als uitwerking van het streekplan Noord-Holland Noord voor het HAL-gebied de intergemeentelijke structuurvisie HAL vastgesteld. Voor het project Mayersloot-West staan 1.600 woningen opgenomen. Hiervan zijn circa 1.000 woningen gerealiseerd. Er is destijds voor gekozen om het project op te knippen in Mayersloot-West I en Mayersloot-West II (nu Westerdel). De HAL samenwerking is per 1 januari 2005 beëindigd en de regio Kennemerland wordt nu regio Alkmaar genoemd.

3 . 4

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

STRUCTUURVISIE

In de gemeentelijke structuurvisie 2000-2020 staat het gebied voor Westerdel op de structuurvisiekaart grotendeels opgenomen als 'woningbouw geprojecteerd'. De gemeentelijke structuurvisie is, inclusief uitvoeringsparagraaf, opnieuw vastgesteld in december 2009 zodat het document 'Wro-proof' is. De verwachting is dat eind 2011 een nieuwe gemeentelijke structuurvisie wordt vastgesteld

WOONVISIE 2005 - 2015

In de woonvisie 2005-2015 'samen werken aan wonen' van de gemeente Langedijk zijn de ambities omtrent het woonbeleid geformuleerd. 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 de eerdere tekorten op te lossen. Daarnaast wordt in de woonvisie aangegeven dat, gelet op de gegroeide bevolkingsomvang en een aantal keuzes, de eigen woningbehoefte momenteel hoger is dan waarvan in het jaar 2000 werd uitgegaan. Tot en met het jaar 2014 wil Langedijk 1.800 woningen bouwen, waarvan 950 in de periode 2005-2009 vallen en 850 woningen in de periode van 2010 tot en met 2014. In de periode 2005 tot en met 2009 zijn 673 woningen gebouwd. Op basis van de woonvisie zijn er in die periode dus 277 woningen te weinig gebouwd en zou de opgave van 850 woningen inclusief 'inhaalslag' uitkomen op een woningbouwopgave van totaal 1.127 woningen tot 2015. Het niet halen van de aantallen komt voor een groot deel door het telkens doorschuiven van projecten in de tijd.

Het geldende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied is voor het grootste deel van het plangebied het 'Bestemmingsplan Buitengebied en Koe-dijk', dat door de Raad is vastgesteld op 4 december 2007 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 22 juli 2008. Een ander deel van het plangebied valt nu nog in het bestemmingsplan Mayersloot West. Dit betreft vooral de al bestaande weg en het daarop aansluitende groen. De vigerende bestemming voor het plangebied is Agrarisch gebied. De ontwikkeling van een woonwijk past niet binnen de geldende bestemming. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is het voorliggende plan opgesteld.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 700 woningen mogelijk gemaakt.

Het adviesbureau Companen heeft in 2008 een uitgebreid regionaal woonwensenonderzoek in de regio Alkmaar uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek was een reëel beeld te geven van de wensen, verwachtingen en mogelijkheden van de burger. Hiermee zouden we een onderlegger hebben voor het actualiseren van de regionale en lokale woonvisie en voor het opstellen van actuele nieuwbouwprogramma's voor de periode 2010 - 2015. Ongeveer 8.600 inwoners uit de regio hebben deelgenomen aan een enquête, waardoor statische betrouwbare uitspraken gedaan konden worden over onder meer prognose bevolkings- en huishoudensontwikkeling, ontwikkeling en voorkeuren van leefstijlen, woonmilieus, veranderopgave, gewenste voorzieningen in de woonomgeving en kwaliteitseisen gewenste woning. Het onderzoek mondde uit in het regionaal woonwensen- en woonbelevingsonderzoek (juni 2008).

WOONWENSENONDERZOEK

Na oplevering van het woonwensenonderzoek 2008 brak de kredietcrisis uit (september 2008). Dit riep de vraag op in hoeverre de conclusies uit het voornoemde woonwensenonderzoek nog bruikbaar waren. Dit was de reden van de regio Alkmaar om Companen opdracht te geven een aanvullende adviesnotitie op te stellen. De vraag over de houdbaarheid van de conclusies uit het woonwensenonderzoek 2008 heeft Companen beantwoord in de notitie 'effecten financiële crisis op de regionale woningmarkt (januari 2010)'. De notitie beschrijft de recente veranderingen in de regionale woningmarkt en legt uit hoe de eerdere onderzoeksresultaten geïnterpreteerd kunnen worden. Uit het onderzoek blijkt dat door de financiële crisis bij categorie 2 (woningen tot € 214.500,00) en 3 woningen (woningen tot € 322.900,00), 30% minder transacties zijn. Hier blijft een vraag bestaan en zijn er nog mogelijkheden voor toevoegingen door nieuwbouw. Bij appartementen en woningen in categorie 4 (> € 322.900,00) daalt het aantal transacties zelfs met ruim 40%¹. De mogelijkheden voor toevoegingen van woningen zijn op korte termijn beperkt. Uit het onderzoek blijkt dat door de financiële crisis het aantal transacties bij appartementen in het duurste segment met ruim 40% is gedaald. De mogelijkheden voor toevoegingen van woningen zijn op korte termijn beperkt. Ook blijkt dat in de huursector de druk op de woningmarkt groeit. Hier zijn op korte termijn wel toevoegingen gewenst om beter in te spelen op de vraag. Het advies van Companen is er niet op gericht om de uitkomsten van het woonwensenonderzoek ter zijde te leggen maar om creatiever om te gaan met fasering van huur- en koopwoningen.

KREDIETCRISIS 2008

¹ De genoemde bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil 1 juli 2009.

Milieu - en planologische aspecten



4 . 1

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 introductie van het zogenaamde 'veroorzakersprincipe'. 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 bestemmingsplannen.

Om na te gaan of er door de ontwikkeling archeologische waarden geschaad kunnen worden, heeft Grontmij een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarde van het gebied. Over de uitkomsten van dit onderzoek is gerapporteerd in 'Archeologisch onderzoek Mayersloot West deelgebied 2' (Grontmij, 21 februari 2008, projectnummer DR240845).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied zich bevindt in een vlakte van getijafzettingen. De bodem van het plangebied bestaat uit zeekleigronden. In het gehele plangebied zouden archeologische resten vanaf de IJzertijd/Romeinse Tijd kunnen worden aangetroffen. Tijdens het veldonderzoek zijn er echter geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er zich binnen het plangebied (grotere) archeologische nederzettingen bevinden. Op basis van deze resultaten wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Archeologische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen plannen. Wanneer er tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het plan toch archeologische resten worden aangetroffen dient direct contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag (de gemeente Langedijk).

4 . 2

B o d e m

In het kader van het landelijke project 'Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging' is een inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde 'verdachte' locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Voor het plangebied is de kaart van het bodemloket van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Voor de onderhavige percelen staan hier geen verdachte locaties aangegeven.

In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake een 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 vastgesteld worden of er 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 getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Om na te gaan of er bodemverontreinigingen zijn in het plangebied, heeft HB Adviesbureau een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Bodemkwaliteitskaart Mayersloot West II te Broek op Langedijk (2008) projectnummer 5821-A1-2). Uit het onderzoek is gebleken dat er in het gebied geen van de relevante waarden worden overschreden. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit is er geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4 . 3

E c o l o g i e

Om na te gaan of er ecologische waarden geschaad worden door de ontwikkelingen, is een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden van het gebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het document 'Natuurtoets Mayersloot-West, deelgebied 2' (Grontmij, september 2007, projectnummer 233569). Een dergelijk onderzoek is circa 5 jaar geldig.

4.3.1

Gebiedsbescherming

De meest nabijgelegen Natuurbeschermingswetgebieden zijn het Natura 2000-gebied Duinen Schoorl en het Noord-Hollands Duinreservaat. Met deze gebieden bestaan geen ecologische relaties. Op enige afstand bevinden zich vooral aan de westkant en in mindere mate aan de zuidkant van het plangebied ecologisch waardevolle gebieden. Dit betreft het gebied Geestmerambacht ten westen van het plangebied (circa 500 m) en aansluitende weidevogelgebieden. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich op enige afstand weidevogelgebieden. Daarnaast bevindt zich aan de west- en zuidzijde van het plangebied een aangewezen ecologische verbindingszone. Ook hiervoor geldt echter dat de afstand zodanig groot is, dat er geen sprake is van directe of indirecte effecten van de beoogde ontwikkeling op Natuurbeschermingswetgebieden of de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur.



Figuur 2. EHS en Ecologische verbindingszones
(Bron: provincie Noord-Holland)

4.3.2

Soortbescherming

De natuurwaarden van het plangebied zijn vanwege de landbouwkundige functie gering. In en rond het plangebied bevinden zich enkele algemeen voorkomende beschermde diersoorten die mogelijk verstoring ondervinden bij de ontwikkeling van het onderzoeksgebied tot woningbouwlocatie. Voor deze soorten kan een aanvraag voor een verklaring van geen bezwaar op grond van de Flora- en faunawet achterwege blijven op basis van de AMvB inzake artikel 75 van de Flora- en faunawet. Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Wanneer verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen worden verricht, wordt de verstoring van vogels tot een minimum beperkt.

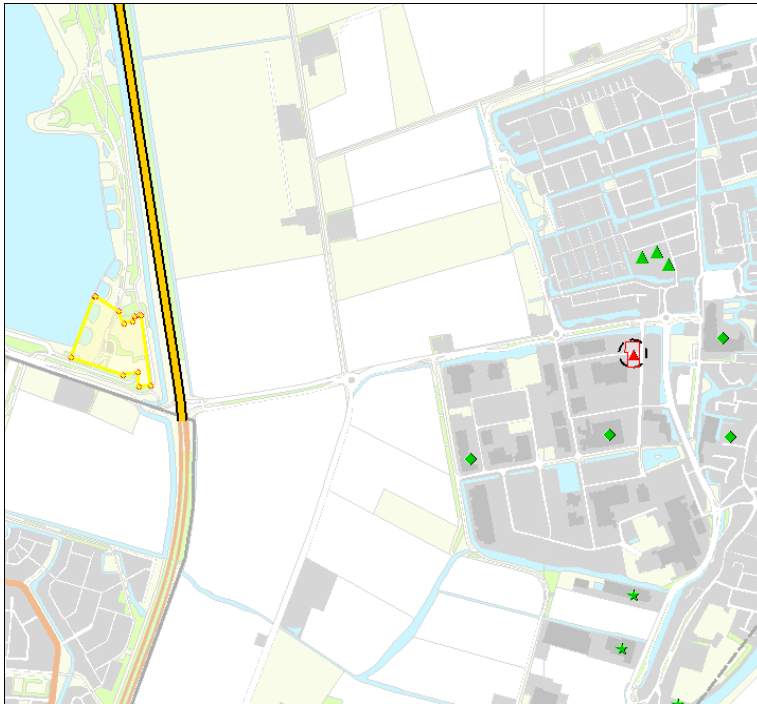
De voorgenomen ontwikkelingen veroorzaken geen belemmering voor vleermuizen. Daarnaast is uit het onderzoek gebleken dat er twee beschermde vissoorten in de waterlopen van het plangebied aanwezig zijn, waarvoor ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Een dergelijke ontheffing van de artikelen 9, 11 en 13, 1^e lid van de Flora- en faunawet is krachtens artikel 75 van diezelfde wet door het ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit verleend op 24 juni 2009. Bij het dempen of vergraven van waterlopen is het goed zoveel mogelijk rekening te houden met de vissen. Wanneer er één richting op gewerkt wordt, waarbij de te bewerken waterloop tot het laatst toe een open verbinding behoudt met het overige watersysteem, krijgen de vissen de kans de betreffende waterloop te ontvluchten. Bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de nieuwe wijk zal op deze manier gewerkt worden. Omdat dit wel tot (tijdelijke) verstoring van een aantal beschermde vissoorten kan leiden moet daarvoor conform de Wabo een "verklaring van geen bedenkingen" bij het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie worden aangevraagd. Gezien de aard van de verstoring en de uiteindelijk gunstiger situatie die ontstaat voor deze soorten wordt verwacht dat deze verklaring afgegeven kan worden.

Het plan doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de in het gebied aangetroffen soorten.

4 . 4

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.



Figuur 3. Fragment risicokaart
(Bron: provincie Noord-Holland)

Om na te gaan of er risico's zijn in de nabije omgeving van het plangebied die een belemmering zouden kunnen vormen voor de veiligheid, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Een detail van de risicokaart met daarop het onderhavige plangebied is opgenomen in figuur 3. Drie risicobronnen staan als zodanig aangegeven:

- Het LPG-station aan de Hornweg 4 te Broek op Langedijk. Een LPG-station heeft drie onderdelen die een risico voor de omgeving kunnen vormen waarbij elke risicobron een eigen veiligheidsafstand heeft. Het gaat hierbij om de afgifte-installatie waarvoor een afstand van 15 m geldt, het reservoir met een risicoafstand van 25 m en het vulpunt met een risicoafstand van 45 m. Het plangebied ligt echter op een veel grotere afstand van het LPG-station. Het LPG-station vormt geen bedreiging of belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- De provinciale weg N245. Deze is aangegeven vanwege het risico op 'ongeval op land'. Dit houdt in dat deze weg geen veiligheidsrisico's kent die invloed hebben op woningen die zich in de gemeente bevinden. Uit de risicoatlas wegverkeer gevaarlijke stoffen blijkt dat het transport van gevaarlijke stoffen via deze weg beperkt is en geen risico veroorzaakt voor het plangebied. Dichterbij het plangebied is de Nauertogt gelegen. Deze is binnen de gemeente aangeduid als de route voor 'gevaarlijke stoffen' naar bedrijventerrein Zuiderdel. Ook wordt langs deze weg LPG vervoerd naar het tankstation aan de Hornweg. De schaal van dergelijke transporten is echter zodanig beperkt dat dit geen significante gevolgen heeft voor het bouwen van woningen in het plangebied.

- Het Indian Summerfestival in het recreatiegebied Geestmerambacht. Dit festival staat als risicobron aangemerkt omdat er een kans bestaat op 'paniek in grote menigten' of 'verstoring van de openbare orde' ten tijde van het festival. Dit is echter niet iets dat van invloed is op de realisatie van de nieuwe wijk Westerdel.

In of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen die relevant zijn voor de ontwikkeling van de wijk Westerdel.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan.

4 . 5

G e l u i d h i n d e r

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en de resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de notitie: 'Akoestisch onderzoek Mayer-sloot-West, deelgebied 2 te Broek op Langedijk, geluidsbelasting vanwege wegverkeer' (M+P Raadgevende Ingenieurs, oktober 2008, M+P.GLAN.08.02.1).

Hierin wordt geconcludeerd dat met de voorgestelde wegenstructuur er bij onderhavig bouwplan sprake is van twee knelpunten, namelijk de woningen aan de noordoostzijde langs de Westelijke randweg en de woningen aan de zuidoostzijde bij de Nauertogt. Voor beide situaties is er geen sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Door het toepassen van een stil asfalt type 'dunne deklaag 2' wordt de situatie bij de woningen aan de noordoostzijde zodanig verbeterd dat de buitenruimte grotendeels geluidsluw wordt.

Alleen voor de woningen moet door het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verleend worden op basis van de Wet geluidhinder.

De situatie van de woningen aan de zuidoostzijde is echter ongunstiger. Ook met het toepassen van een 'dunne deklaag type 2' is er nog steeds sprake van een geluidsbelast buitengebied. Gezien de situering en het ontbreken van het dijkje ter plaatse zou het toepassen van een laag scherm direct langs de Nauertogt te overwegen zijn. Ook voor deze woningen dient voorafgaand aan de realisatie een hogere waarde te worden verleend.

Verder wordt nog opgemerkt dat vanuit het oogpunt van de geluidbelasting een verhoogde wegwand met schanskorf langs de Veertweg en de Pieter Zeemanweg niet noodzakelijk is.

In een eerder stadium is sprake geweest van het omleggen van de westelijke randweg ten tijde van de realisering van het plan voor de Westerdel, zodat de huidige westelijke randweg zijn functie als gebiedsontsluitingsweg zou verliezen. Daarvan wordt voorlopig afgezien. In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan is aangegeven dat deze weg in stand blijft als gebiedsontsluitingsweg. Te zijner tijd zal wel worden voorzien in een nieuwe route voor doorgaande verkeer, om de huidige weg te ontlasten.

4 . 6

H i n d e r v a n b e d r i j v e n

In de omgeving van het plangebied bevindt zich verder een aantal bedrijven en andere functies die met name voor wat betreft geluid tot overlast voor een woonomgeving kunnen leiden. Dit betreft een aantal bedrijven ten zuiden van de Nauertogt en een WKK-installatie van Nuon aan de oostkant van het plangebied ter hoogte. Hiermee is rekening gehouden door voor beoogde woningen in het ontwerp op voldoende afstand van deze functies te situeren. Ten opzichte van de WKK-installatie geldt dat aan de oostkant van het plan (ten westen van de WKK-installatie) een groen/waterstrook voorzien is met een landschappelijke inrichting waarin geen woningen worden geplaatst. Dit geldt ook voor de afstand ten opzichte van de bedrijvigheid aan de zuidzijde van het plangebied. Ook ten opzichte van die functies wordt eerst een strook water en groen aangelegd. De afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot de bedrijvigheid blijft zeker 100 m. Die afstand is voldoende om het tegengaan van geluidsoverlast voor de nieuw te bouwen woningen te waarborgen.

Ten westen van het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de Veertweg een paardenhouderij. Dit betreft een hobbymatige paardenhouderij, waarvoor op grond van milieuregelgeving geen regels gelden ten aanzien van de geurhinder. De aanwezigheid van deze paardenhouderij levert dan ook geen belemmeringen op voor het ontwikkelen van het woongebied Westerdel. Overigens zou ook wanneer het gebruik niet hobbymatig is dit geen problemen opleveren ten

aanzien van de geplande woningbouw. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet een zone van 100 meter in acht genomen worden tot het emissiepunt van de paardenhouderij. De afstand van de stallen waarin de paarden gehouden worden tot de dichtstbijzijnde geplande woningen bedraagt ten minste 120 meter, waarmee ruimschoots aan deze norm zou worden voldaan. Als reactie op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht Raad van State is in artikel 6 lid 6.2 onder j opgenomen dat binnen een afstand van 100 m ten oosten van de lijn die zich bevindt op 10 m afstand achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijde van de bedrijfswoning behorende bij de stoeterij ten westen van het plangebied, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - Wet geurhinder en veehouderij", niet wordt voorzien in geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij.

4 . 7

L u c h t k w a l i t e i t

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

INTERIMPERIODE

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting tot medio 2009 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden. Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} als NO_2 met circa $0,4\text{-}0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of

niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen zonder meer aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Voor de bouwplannen in het plangebied heeft een onderzoek naar de luchtkwaliteit plaatsgevonden. Dit onderzoek is verricht door M+P Raadgevende ingenieurs waarover gerapporteerd is in 'Onderzoek luchtkwaliteit 2 bouwplannen Langedijk' (26 mei 2008, M+P.GLAN.08.01.2). Uit dit onderzoek blijkt dat geen grenswaarden uit de Wet milieubeheer 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 Regeling NIBM kan gesteld worden dat de bouwplannen in betekenende mate kunnen bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aangezien ter plaatse van de bouwplannen echter ruim aan de gestelde grenswaarden wordt voldaan, is er vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmering om de bouwplannen hier te realiseren.

SITUATIE PLANGEBIED

4 . 8

W a t e r

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'.

In overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft Grontmij een document ten behoeve van de watertoets opgesteld 'Nieuwbouwalocatie Westerdel - watertoets' (april, 2009). De belangrijkste aspecten en uitgangspunten zijn in het navolgende opgenomen. De volgende thema's komen daarbij aan de orde:

- Wateroverlast;
- Grondwateroverlast;
- Riolering;
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Beheer en onderhoud.

Het is van belang om voldoende waterberging te realiseren. Dit betekent dat voor elke m² die wordt gedempt dezelfde hoeveelheid oppervlakte water opnieuw gegraven moet worden binnen het hetzelfde peilgebied. Het grootste

WATEROVERLAST

deel van het gebied wordt aangesloten op het NAP -1,45 m peil. Hiervoor worden op het huidige peil van NAP -2,70 m enkele watergangen gedempt. In dit specifieke geval hoeft echter niet te worden gecompenseerd binnen het NAP -2,70 m peilgebied, omdat het plangebied op het nieuwe NAP -1.45 m peil niet meer afwentelt op het NAP -2,70, maar via gemaal Oosterdel rechtstreeks afvoert op de boezem. Tevens is er binnen het plangebied van een meer dan gemiddelde hoeveelheid waterberging in vergelijking met de totale polder Geestmerambacht.

Daarnaast moet voor elke vierkante m toename van verhard oppervlak extra waterberging worden gegraven. Voor het peilgebied van NAP -1,45 dient minimaal 25,6% in water te worden gerealiseerd. Voor het deel dat op -2,70 blijft afwateren geldt een compensatie-eis van 22,0%. Aan deze compensatie-eisen wordt ruimschoots voldaan met het water dat in het plangebied beoogd is te realiseren.

De totale hoeveelheid verharding die wordt gerealiseerd bedraagt ca. 240.000 m², zodat in totaal 61.523 m² aan oppervlaktewater gecompenseerd moet worden. In het gebied wordt ruim 90.000 m² water gerealiseerd, wat dus ruimschoots voldoende is om de aan te leggen verharding te compenseren. Dit overschot kan ook gebruikt worden om de benodigde hoeveelheid oppervlaktewater ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Broekerveiling te compenseren. In de volgende tabellen zijn de gegevens gedetailleerd weergegeven.

verharding	61 657 m ²	14,9 %
groen	76 771 m ²	18,6 %
haag	5 615 m ²	1,4 %
water	94 616 m ²	22,9 %
steiger	1 002 m ²	0,3 %
uitgeefbaar	167 240 m ²	40,5 %
bestaand	5 905 m ²	1,4 %
totaal plangebied	412 806 m²	100 %

Figuur 4. Toekomstig gebruik van de gronden

Verkaveling 050209			
	m2		
bestaand water laag	6806		
25,6 % compensatie hoog water	61523	uitgeefbaar + verharding+reserverin	240324
compensatie Broekerveiling	4300		
totaal nodig	72629		
aanwezig laag	13327		
aanwezig hoog	81289		
totaal aanwezig	94616		
Grondgebruik			
	m2	%	
verharding	61657	15	
reservering weg westkant	11427	3	
groen	71961	17	
water hoog	81289	20	
water laag	13327	3	
uitgeefbaar	167240	41	
bestaande kavel	5905	1	
totaal	412806	100	

Figuur 5. Compensatie verharding met oppervlaktewater

Ten aanzien van het grondwater is het van belang dat er voldoende ontwatering wordt gerealiseerd voor 'droge' functies zoals huizen en wegen. Daarbij is het wenselijk dat de ontwatering van bestaande droge functies of natte natuur in de omgeving niet wijzigt om negatieve geohydrologische effecten te voorkomen. Tevens is het wenselijk om grondwaterneutraal te bouwen, zodat de grondwaterstand niet permanent verlaagd hoeft te worden. In het plangebied is sprake van grote peilverschillen. Het lage peil in het zuiden wordt gehandhaafd ter bevordering van de afwatering.

Het uitgangspunt van het HHNK is dat bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd om schoon regenwater zoveel mogelijk gescheiden van het vuile water af te voeren (gescheiden stelsel). Hoe de riolering exact wordt uitgewerkt dient in overleg met het HHNK vastgelegd te worden in een rioleringsplan.

Om een goede waterkwaliteit te waarborgen is het van belang te zorgen voor een doorstroombare waterstructuur. De plannen voor het gebied gaan uit van brede watergangen zonder doodlopende einden. Tevens wordt rekening gehouden met verdiepte plaatsen ten behoeve van de overwintering van vissen.

De watergangen in het plangebied zullen voldoen aan de eisen die het HHNK stelt aan de toegankelijkheid voor onderhoudsvoertuigen, zowel vanaf het water als vanaf de kant.

GRONDWATEROVERLAST

RIOLERING

WATERKWALITEIT EN ECOLOGIE

BEHEER EN ONDERHOUD

Planbeschrijving

5

Dit hoofdstuk beschrijft het stedenbouwkundig plan voor Westerdel op hoofdlijnen. In het afzonderlijke stedenbouwkundig plan wordt vanuit een ontwerp-perspectief meer uitgebreid ingegaan op diverse aspecten van de ontwerp-opgave. Voor meer informatie over ontwerpaspecten wordt dan ook naar dit document verwezen.

In het plangebied zullen maximaal 700 woningen in een dorpse setting worden gerealiseerd. Uitgegaan is van een mix van woningtypes om aan te sluiten bij een typisch dorps karakter. Zo zullen er rijtjeswoningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen in het plangebied gebouwd worden. Ook voorziet het plan in een aantal gebouwen die geschikt zijn voor appartementen waar mogelijkheden zijn voor een gezamenlijk erf of tuin.

Hoofdpzet

De historische lagen in het landschap, de vaarcultuur en de dorpse afwisseling van Langedijk zijn de inspiratiebron geweest voor het Stedenbouwkundig Plan Westerdel. De ruilverkavelingslinten vormen het kader voor de ontwikkeling, daarbinnen is een fijnmazige verdeling van eilanden gemaakt.

Tussen Mayersloot West en Westerdel ligt een waterrijk parkgebied, waar de Westelijke Randweg doorheen snijdt. In de huidige situatie zijn de twee waterrijke randparken voornamelijk visueel met elkaar verbonden. Op twee plaatsen kan de Westelijke Randweg op een veilige manier overgestoken worden, waardoor een rondwandeling mogelijk is. Wanneer de weg mogelijk in de toekomst zou worden afgewaardeerd, zouden er wellicht meerdere wandel- en fietsverbindingen kunnen worden gerealiseerd waardoor het park de twee wijken met elkaar kan verbinden.

De eilanden aan de westzijde vormen het nieuwe beeldmerk van Westerdel en refereren naar de vroegere eilandenstructuur. Wanneer men Langedijk vanuit het westen benaderd is Westerdel de eerste zichtbare bebouwing: het visitekaartje van het dorp. De overgang tussen het open landschap en de nieuwe dorpsrand wordt gevormd door een reeks eilanden met een groen veld aan het uiteinde. Achter die groene velden, die beplant zijn met bomen en struiken, verschijnen de daken van de losse bebouwing aan de rand. Langs de andere randen van de wijk liggen plekken waar zicht is op diepe achtertuinen. Op deze plekken ligt er voor de kavels een smal 'Langedijks eilandje'. Dit kleedt het woongebied groen in en is tevens windvanger, zodat de achtertuinen meer in de luwte komen te liggen. Op deze manier wordt de overgang naar het landschap op een zachte manier vormgegeven. De randen en het westelijk deel van het plangebied kennen de laagste dichtheden.

Naarmate men meer naar het hart van het plan gaat wordt de dichtheid iets hoger. De gemiddelde dichtheid is circa 18 woningen per hectare. Verschillende grotere en kleinere eilanden worden door middel van een groenblauw raamwerk aan elkaar gesmeed, met de del als hart van de buurt. Dit wordt een prettige verblijfsplek met een vlonder aan het water. Het water zorgt er voor dat Westerdel op een vanzelfsprekende wijze wordt ingebed en verbonden met de waterstructuren in de bredere omgeving. Via een nieuwe onderdoorgang in de Westelijke Randweg kan men via Mayersloot West helemaal naar de Oosterdel varen. Veel woningen hebben hun achtertuin aan het water en plek hebben een plek voor een privé-steiger. De woningen die dit niet hebben liggen in een gebied met veel openbare oevers, waar een bootje aan één van de collectieve steigers aangelegd kan worden.

Het nieuwe dorpslint wordt de ruggengraat van de wijk en kan in de toekomst worden doorgetrokken naar de mogelijke noordelijke uitbreidingsgebieden. Aan het lint bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van woon-werkkavels en andere bijzondere functies die zich in de loop van de tijd mogelijk aandienen. Dit genereert levendigheid in het hart van de buurt. Het lint is een echo van de dorpstraat in Langedijk, maar heeft wel zijn eigen karakter. Het verbindt de belangrijkste openbare ruimtes met elkaar: de dorpsweide, de del en de singel. In deze reeks kan de del worden opgevat als de 'parel' van de wijk. Het is de plek waar de bewoners elkaar ontmoeten, waar voldoende ruimte is voor verpozing en waar de relatie met het water op een bijzondere manier tot stand komt.



Figuur 6. Schetsplan Westerdel

Het terrein is ingedeeld in een drietal deelgebieden die elk een verschillend karakter hebben. De drie deelgebieden zijn 'de straatjes', 'de centrale buurt' en 'de eilanden' genoemd.

Rondom de del liggen de drie buurten: de eilanden, de centrale buurt en de straatjes. Elke buurt heeft zijn eigen karakteristiek.

De buurt 'De Eilanden' bestaat uit zeven eilanden met groene koppen en een smalle ontsluitingsweg. Diepe voortuinen en zicht op het open landschap leveren een ontspannen groen beeld op. Alle kavels liggen met hun achtertuinen aan het water.

De 'Centrale Buurt' is de dichtst bebouwde buurt en kent een aantal autoluwe straatjes en parkeerkeffers aan de achterkant van de woningen. Het lint doorsnijdt de centrale buurt.

De buurt 'De Straatjes' bestaat uit twee deelgebieden waar een smal, autoluw straatje van noord naar zuid loopt. Halverwege het straatje ligt een plantsoen. Deze buurt wordt doorsneden door het lint dat hier begeleid wordt door een singel.

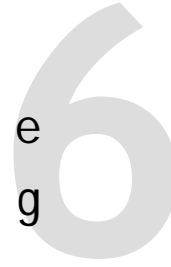


Figuur 7. Verkavelingsschets Westerdel

De overgang naar het landschap in het noorden wordt uitgevoerd met veel groen. De diepe achtertuinen in combinatie met een brede singel van 30 m zorgt voor een groene overgang. In deze singel komen typisch Langedijkse eilandjes te liggen. De breedte van deze groenstrook hangt samen met mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de ontsluitingen in het gebied.

Bij het maken van het ontwerp voor de nieuwe wijk Westerdel is rekening gehouden met twee hindercirkels. De ene komt voort uit bedrijventerrein Zuiderdel. Om te voorkomen dat de woningen in het zuidelijke deel van het plan hinder ondervinden van deze bedrijvigheid, zijn in dit gedeelte diepe achtertuinen in het plan opgenomen. De andere hindercirkel is die van de warmtekrachtcentrale die in het gebied ligt en in de nieuwe situatie omringd wordt door een park. Ook is rekening gehouden met de aanwezigheid van een paardenhouderij aan de Veertweg.

Juridische toelichting



6.1

Inleiding

Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de realisering van het nieuwe woongebied Westerdel. Er is voor gekozen dit plan vorm te geven met globale, nader uit te werken woonbestemmingen, omdat er nog onvoldoende zicht is op de precieze uitvoering van het plan. In dit hoofdstuk wordt eerst in algemene zin ingegaan op de vereisten waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Daarna wordt in 6.3 nader ingegaan op de regels die horen bij dit plan.

6.2

Juridische vormgeving

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

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

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

De invoering van de nieuwe Wro en het nieuwe (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 dat de strafbepaling en de algemene gebruiksbevestiging die gebruik van gronden in strijd met de bestemming verbiedt niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen omdat deze onderdeel zijn geworden van de Wro (inmiddels van de Wabo). Wel zijn er in het plan nog een aantal specifieke algemene gebruiksregels opgenomen die benadrukken dat bepaalde vormen van gebruik ongewenst zijn.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels.

De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

Sinds 1 januari 2010 moet de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) verplicht worden gehanteerd. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften dat moet worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is in de SVBP 2008 een aantal dwingend voorgeschreven begrippen opgenomen. Deze begrippen moeten worden opgenomen in het artikel waarin de gebruikte begrippen worden verklaard. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze 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. Het kleurgebruik ten aanzien van de bestemmingen is vastgelegd. Zowel de analoge plankaart als de digitale verbeelding brengt dit tot uitdrukking. Op het moment dat de digitale verplichting in werking treedt, heeft de digitale verbeelding voorrang op de analoge plankaart. Bij het onderhavige bestemmingsplan is de keuze gemaakt om het plan, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de SVBP2008, alvast conform de vereisten op te stellen.

Vormgeving verbeelding

De plankaart, regels en de toelichting wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. Bij de vormgeving van dat deel van de verbeelding dat betrekking heeft op de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge plankaart en gebaseerd op de SVBP2008. De digitale verplichting zal gaan gelden op 1 januari 2010.

Vormgeving regels

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

Digitaal uitwisselbaar

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

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling NEN 3610;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de bijbehorende digitale kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen in het plan eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de digitale kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

Het bestemmingsplan is daarmee geschikt voor digitale raadpleegbaarheid die sinds 1 januari 2010 wordt voorgeschreven.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Dit heeft consequenties voor een aantal begrippen in bestemmingsplannen. Zowel bouwvergunningen als afwijking zijn alle gevat onder het begrip omgevingsvergunning. De formuleringen in de regels zijn hierop aangepast.

6 . 3

B e s t e m m i n g e n

Zoals aangegeven is het plan opgezet als globaal, nader uit te werken plan. Het overgrote deel van het plangebied is dan ook als zodanig bestemd. Daarnaast zijn twee reguliere woonbestemmingen opgenomen voor twee percelen die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplangebied, maar niet van het te ontwikkelen gebied. Aan de oostkant van het plangebied is de aanwezige weg waarop het woongebied ontsloten wordt in het plan opgenomen. Een bijzonderheid is ten slotte nog het ook aan de oostkant gelegen nutsgebouw ten behoeve van de stadsverwarming.

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan twee percelen waarop zich een voormalig agrarisch bedrijf bevindt. Deze bestemming is conform het huidige gebruik. Bij de vormgeving van de regels is uitgegaan van een reguliere bestemming wonen zoals die in de gemeente wel meer voorkomt. Wel is geregeld dat de bestaande bebouwing niet onder het overgangsrecht komt te vallen door te stellen dat bestaande bebouwing die groter is dan wat het bestemmingsplan aan maatvoering toelaat eveneens is toegestaan. Daarnaast is voor beide percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt op de percelen na wijziging respectievelijk 1 (Nauertogt 18) en 2 (Nauertogt 22) nieuwe woningen te realiseren.

WONEN

Zoals aangegeven is het overgrote deel van het plangebied bestemd voor uit te werken woondoeleinden. Voor zover nu te voorzien zal de uitwerking plaatsvinden in een tweetal fasen. Voor de uitvoerbaarheid is dit echter in zoverre van ondergeschikt belang dat er geen beleidsmatige beperkingen zijn voor wat betreft het in een bepaalde periode te bouwen aantal woningen. Er is daarom voor gekozen in het bestemmingsplan zelf geen fasering in de tijd op te nemen door onderscheid te maken tussen de uit te werken delen van het plangebied. Voor zover nodig zijn afspraken over de fasering in de tijd opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst. In de uit te werken bestemming zijn de gronden bestemd voor de woonfunctie met de bijbehorende infrastructuur, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en dergelijke. Ofwel, functies die over het algemeen voorkomen in een woongebied. Er is verder voor gekozen de regels zo eenvoudig mogelijk te houden. Vastgelegd is dat uitwerking in principe

WONEN - UIT TE WERKEN

dient plaats te vinden op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan. Dit wil niet zeggen dat hetgeen daarin wordt beschreven exact gevolgd dient te worden bij de uitwerking, maar dat dit wel de basis dient te zijn voor uitwerking. Deze formulering biedt de nodige flexibiliteit bij de daadwerkelijke realisering van het stedenbouwkundig plan. Verder is geregeld dat het totaal aantal woningen in het plangebied maximaal 700 mag bedragen. Ook is in de uit te werken bestemming bepaald dat de gevelbelasting vanwege verkeerslawaai op een woning niet meer dan 48 dB(A) mag bedragen dan wel een hogere toegekende waarde. Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan hebben Burgemeester en wethouders op basis van het akoestisch onderzoek een dergelijke hogere waarde toegekend aan een aantal gebieden waarvoor dat noodzakelijk is. Verder is bepaald dat bij de uitwerking rekening wordt gehouden met omliggende functies. Dit is vastgelegd in de bepalingen van artikel 6 lid 6.2 onder a en e. In artikel 6 lid 6.2 onder j is opgenomen dat binnen een afstand van 100 m ten oosten van de lijn die zich bevindt op 10 m afstand achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijde van de bedrijfswoning behorende bij de stoeterij ten westen van het plangebied, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - Wet geurhinder en veehouderij", niet wordt voorzien in geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij.

Ten slotte is nog een bouwverbod opgenomen, dat voorkomt dat een bouw aanvraag die past binnen de uitwerkingsregels gehonoreerd moet worden zonder dat er een uitwerkingsplan is vastgesteld. Vervolgens wordt de mogelijkheid geboden om van dit verbod bij omgevingsvergunning af te wijken. Deze afwijkingmogelijkheid houdt in dat alsnog omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kan worden verleend voor een woning die past binnen een inmiddels in procedure gebracht, maar nog niet vastgesteld uitwerkingsplan.

VERSNELDE ONTEIGENING

Voor één perceel in het plangebied wordt het wenselijk geacht om daaraan de gebiedsaanduiding "wro-zone verwerkelijking in de naaste toekomst" op te nemen. Deze aanduiding is opgenomen met het oog op de wenselijkheid van versnelde onteigening van een perceel grond. Deze regeling is opgenomen op basis van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het perceel grond is nog niet in eigendom van de gemeente, waardoor deze gronden in aanmerking komt voor de aanduiding die versnelde onteigening mogelijk maakt.

Toepassing van deze bepaling is van belang voor een versnelde afhandeling van de eventuele administratieve onteigeningsprocedure. Artikel 3.4 Wro moet in samenhang worden gezien met artikel 85 van de Onteigeningswet. Het voordeel van dit instrument is dat kan worden besloten tot onteigening van het perceel zonder tervisielegging van het ontwerp-onteigeningsplan. Dit heeft namelijk al plaatsgevonden in de bestemmingsplanprocedure. Er moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan voor toepassing van dit artikel:

- De gronden moeten expliciet zijn aangewezen.
- Het bestaande gebruik moet afwijken van het door het bestemmingsplan beoogde gebruik.

- De realisering moet in de naaste toekomst noodzakelijk worden geacht.

De eigenaar of zakelijk gerechtigde moet bericht krijgen van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 lid 1 sub c Wet ruimtelijke ordening. Aan deze voorwaarden zal worden voldaan.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbelregel vermeld. Ook de 'Algemene afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. Deze algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

OVERIGE REGELS

In hoofdstuk 4 van de regels is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze zijn opgenomen in overeenstemming met de in het Bro respectievelijk de SVBP voorgeschreven tekst.

De regel behorende bij deze gebiedsaanduiding voorkomt dat geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij niet kunnen worden opgericht. In het stedenbouwkundig plan is hier reeds rekening mee gehouden.

MILIEUZONE - WET GEUR-
HINDER EN VEEHOUDERIJ

Economische uitvoerbaarheid

7

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. In beginsel moet dus een exploitatieplan worden opgesteld.

In artikel 6.12 lid 2 Wro worden omstandigheden aangegeven waaronder afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan. Dit is het geval wanneer de exploitatie en andere randvoorwaarden anderszins verzekerd zijn. In het voorliggende plan is dit het geval, omdat er met de ontwikkelaars in het gebied een overeenkomst is afgesloten over de ontwikkeling van het gebied. De gemeente zal zelf de exploitatie van het gebied ter hand nemen door de gronden uit te geven aan de ontwikkelende partijen. Uitgangspunt is dat het project start met de gemeente als eigenaar van alle gronden. Alle kosten zullen worden verrekend via de gronduitgifte. Hiervoor wordt een zodanige prijs gerekend dat alle gemeentelijke kosten gedekt zijn en de totale grondexploitatie afsluit met een positief saldo. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. Wel wordt nog een onteigeningstraject doorlopen voor één klein onderdeel van het plangebied. Om dit te versnellen is aan deze gronden de aanduiding "wro-zone - verwerkelijking in de naaste toekomst" toegekend.

Voor zover dit niet leidt tot onaanvaardbare schade aan zakelijke belangen van de gemeente of van de ontwikkelende partijen is de inhoud van de overeenkomst als bijlage opgenomen bij dit plan. Uit de exploitatieopzet blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voor overleg aan diverse instanties toegezonden, waaronder de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier, de VROM-inspectie. Daarnaast heeft het plan als voorontwerp ter inzage gelegen in het kader van de inspraak van 4 maart 2010 tot 15 april 2010. In een als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegde notitie wordt ingegaan op de reacties en de consequenties voor het ontwerpbestemmingsplan.

Uitspraak Raad van State

Op 6 juni 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake het voorliggende bestemmingsplan. De uitspraak is als bijlage 2 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

Samengevat en voor zover ter zake doende voor het voorliggende bestemmingsplan geeft de uitspraak het volgende weer:

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van [appellant] gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Langedijk van 12 juli 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Westerdel', voor zover niet is voorzien in een uitwerkingsregel in artikel 6 van de planregels waarin de aan te houden afstand tussen de stoeterij van [appellant] en geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij van 100 m is neergelegd;
- III. bepaalt dat artikel 6, lid 6.2, onder j, in de planregels wordt opgenomen en als volgt komt te luiden: "Binnen een afstand van 100 m ten oosten van een lijn die zich bevindt op 10 m afstand achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde zijde van de bedrijfswoning behorende bij de stoeterij ten westen van het plangebied worden geen geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij voorzien.";
- IV. bepaalt dat deze uitspraak wat betreft het bepaalde onder III. in de plaats treedt van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voor zover dat is vernietigd;
- V. verklaart het beroep voor het overige ongegrond.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State verwerkt. De regeling als voorgesteld door de Raad van State is opgenomen in artikel 6 van de regels. Ook is op de verbeelding de cirkel opgenomen, waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden gebouwd. Deze zone is genoemd "milieuzones - Wet geurhinder en veehouderij".

