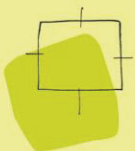


Uitwerkingsplan Westerdel 2012



*gemeente* Langedijk

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Uitwerkingsplan Westerdel 2012

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

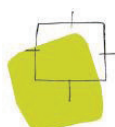
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

1 mei 2012

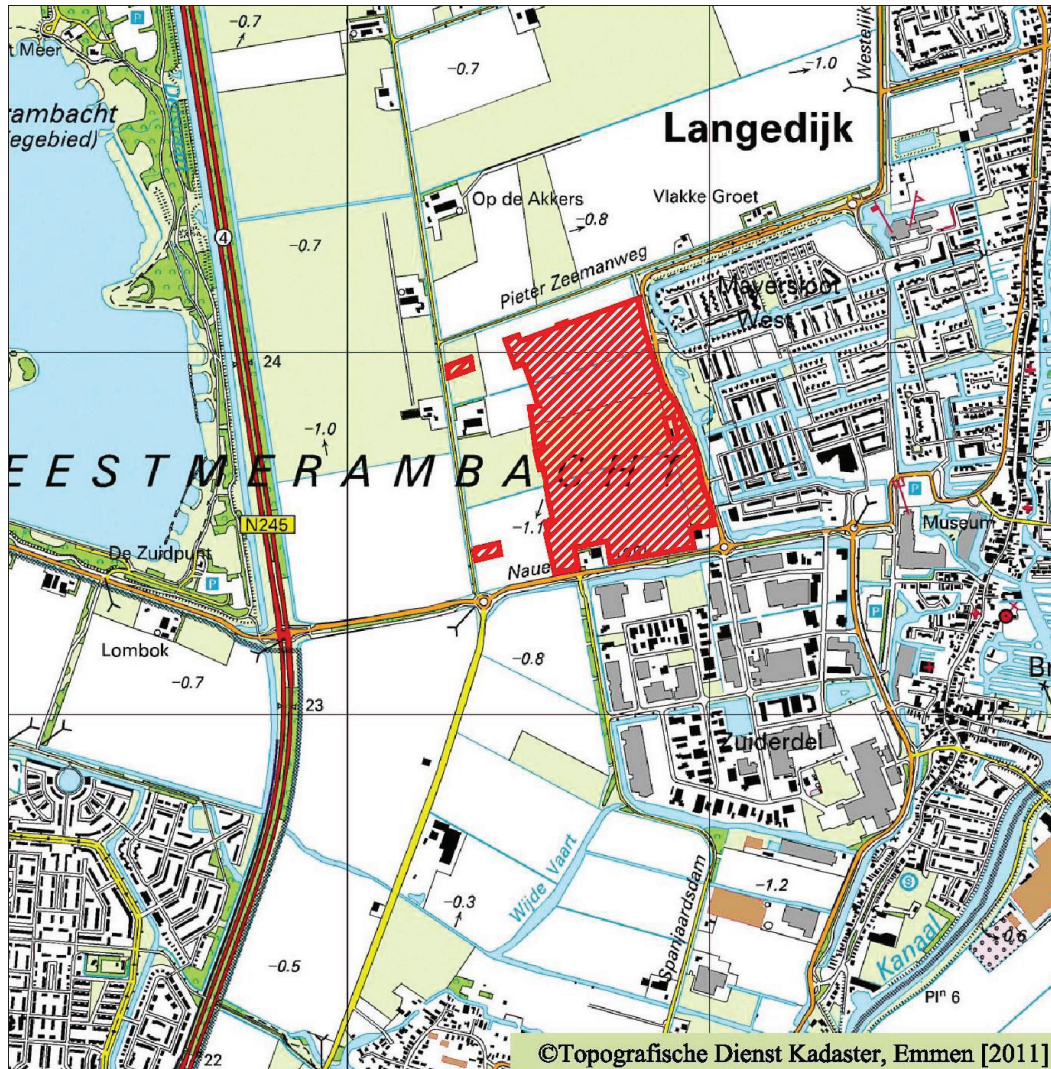
Projectnummer 122.00.02.48.02



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart





# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Inhoud van de plannen</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	7
2.2.1	Bestemmingplan Westerdel	7
2.2.2	Stedenbouwkundige uitwerking	8
<b>3</b>	<b>Milieu- en planologische aspecten</b>	<b>17</b>
3.1	Archeologie	17
3.2	Bodem	17
3.3	Ecologie	18
3.4	Externe veiligheid	19
3.5	Geluidhinder	19
3.6	Hinder van bedrijven	20
3.7	Luchtkwaliteit	21
3.8	Water	21
<b>4</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>23</b>
4.1	Inleiding	23
4.2	Juridische vormgeving	23
4.3	Bestemmingen	23
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>

## Bijlagen



# Inleiding

# 1

Op 12 juli 2011 is het Bestemmingsplan Westerdel van de gemeente Langedijk vastgesteld. Dit plan voorziet in de bouw van maximaal 700 woningen in het gebied ten westen van woongebied Mayersloot-West aan de westkant van Zuid-Scharwoude. Deze woningbouw wordt mogelijk na uitwerking van het plan. Het voorliggende plan vormt de eerste uitwerking, die de realisatie mogelijk maakt van maximaal 400 woningen in de woongebieden Centrale Buurt en De Straatjes en enkele andere locaties in het gebied. Het gebied waar het om gaat is aangegeven in figuur 1. Het gaat om ruim de helft van het totale gebied met een uit te werken bestemming. In het uitwerkingsplan zal 20% aan sociale huurwoningen worden gerealiseerd en 8% worden gebouwd ten behoeve van (sociale huur) eengezinswoningen. Daarnaast zal 34% worden gebouwd voor sociale koopwoningen. Tevens wordt in totaal 38% voorzien in marktwoningen in het plan.



Figuur 1. Plangebied (Basis: ontwerp BGSV)

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de inhoud van de plannen. In hoofdstuk 3 komen op basis van het globale, uit te werken bestemmingsplan de randvoorwaarden van het plan aan de orde. Voor de juridische vormgeving wordt aangesloten op de regelgeving elders in de gemeente - uiteraard binnen de kaders van de regels van die van het globale plan. Hierop wordt in hoofdstuk 4 ingegaan. Hoofdstuk 5 en 6 gaan in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

# Inhoud van de plannen

# 2

## 2.1

### **Huidige situatie**

Het gebied waar de voorliggende uitwerking betrekking op heeft, heeft nu nog een agrarische functie voor akkerbouw, weidegronden vollegroondstuinbouw. Aan de oost- en zuidrand van het gebied lopen de Westelijke Randweg en de Nauertogt, die de hoofdontsluiting vormen voor Noord- en Zuid-Scharwoude, Broek-op-Langedijk en Sint Pancras. De weg omsluit ter hoogte van het plangebied de in de jaren '90 gerealiseerde wijk Mayersloot.

## 2.2

### **Nieuwe situatie**

#### 2.2.1

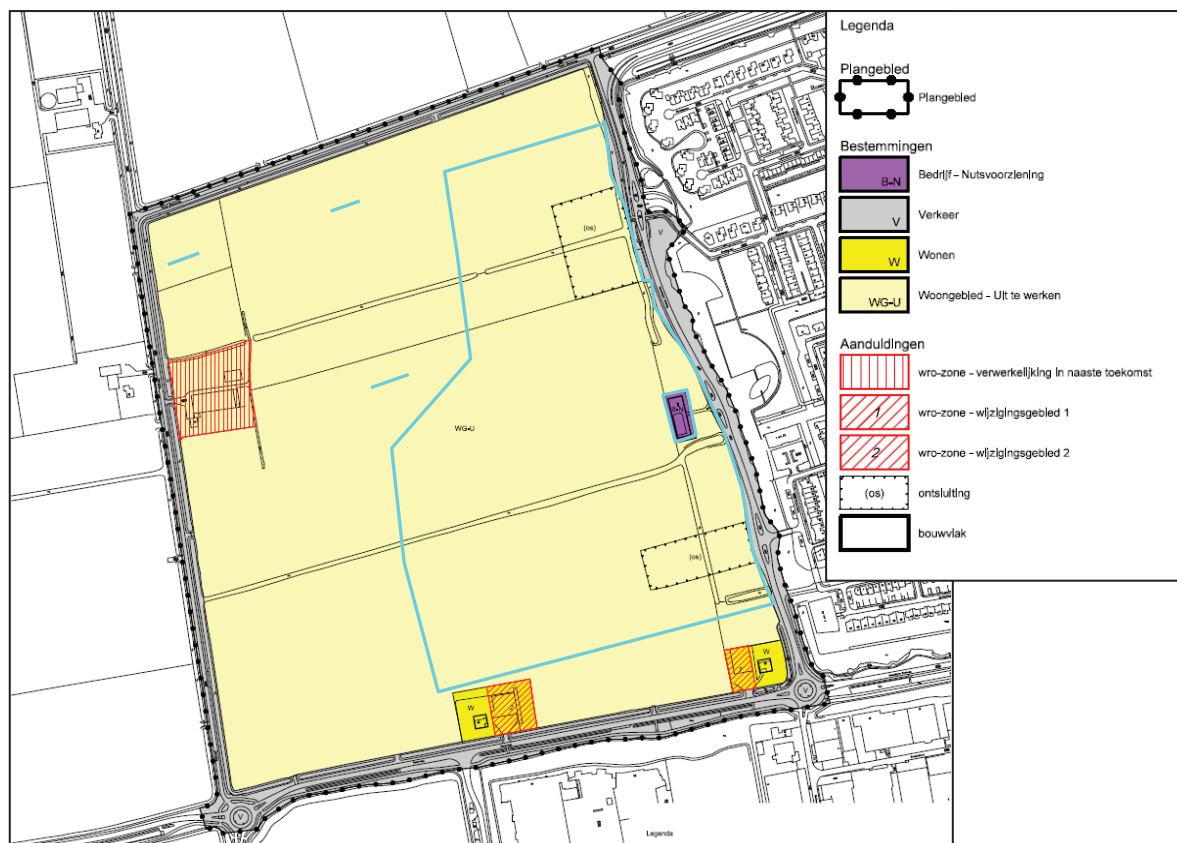
##### **Bestemmingplan Westerdel**

Zoals aangegeven in de inleiding wordt de ontwikkeling van het woongebied Westerdel mogelijk gemaakt op basis van het Bestemmingsplan Westerdel. De plankaart van dit plan is opgenomen in figuur 2, met in lichtblauw globaal de contour van het plangebied van het voorliggende plan. In het bestemmingsplan Westerdel heeft het grootste deel van het plangebied de bestemming 'Woongebied - uit te werken'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en 'zorggerelateerde functies' en ontsluitingswegen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- De uitwerking vindt plaats op basis van een door het college van Burgemeester en Wethouders goedgekeurd stedenbouwkundig plan.
- De ontsluiting vindt plaats op de Westelijke Randweg; daarnaast kan op basis van een herziening van het stedenbouwkundig plan een ontsluiting aan de zuidwestkant van het plangebied worden gerealiseerd.
- De geluidbelasting aan de gevel van de woningen vanwege wegverkeerslawaai mag niet meer bedragen dan 48 dB dan wel een door het college vastgestelde hogere waarde.
- Er wordt een voldoende afstand tot de aanwezige bedrijven in acht genomen in verband met de milieuregelgeving.
- De bouwhoogte van woningen is niet meer dan 12 meter, met uitzondering van appartementengebouwen, die 15 meter hoog mogen zijn.

- Er moet ten minste 61.523 m<sup>2</sup> oppervlaktewater aangelegd worden.

Verder bevat de uit te werken woonbestemming een afwijkingsbevoegdheid om omgevingsvergunningen voor het bouwen te verlenen wanneer deze passen binnen een in procedure gebracht ontwerp-uitwerkingsplan.



Figuur 2. Plangebied bestemmingsplan Westerdel met bestemmingen; plangebied van voorliggende uitwerking globaal in lichtblauw

## 2.2.2

### Stedenbouwkundige uitwerking

Op basis van de uitgangspunten, zoals genoemd in paragraaf 4.2.1 heeft een stedenbouwkundige uitwerking plaatsgevonden door 'Bureau voor stedenbouw BGSV' uit Rotterdam. De resultaten voor het plangebied van de voorliggende uitwerking zijn opgenomen in de nota 'Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel, deelgebied Centrale Buurt en de Straatjes' (Rotterdam, 24 oktober 2011). Deze rapportage is gebaseerd op onder meer het 'Stedenbouwkundig Plan Westerdel' en beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen van 13 december 2010. De navolgende tekst en figuren zijn grotendeels aan het 'Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel' ontleend.

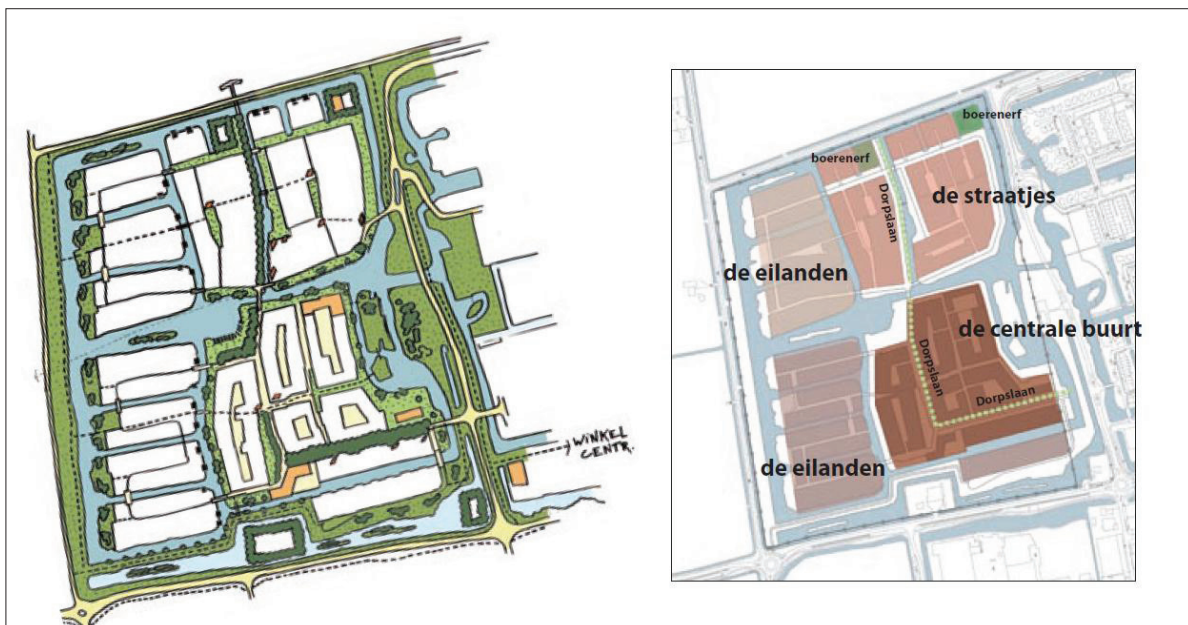
#### Stedenbouwkundig plan Westerdel

Bij de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk is uitgegaan van een goede verankering in de bestaande omgeving en wordt aansluiting gezocht bij



de dorpse sfeer van Langedijk: het 'Langedijkse DNA'. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de twee cultuurhistorische lagen in het landschap: het bestaande ruilverkavelingslandschap en de karakteristiek van de vroegere vaarpolder in het gebied. Kenmerken van de stedenbouwkundige opzet zijn:

- eilanden aan de westzijde, die refereren aan de eilandstructuur;
- een waterrijk gebied tussen Mayersloot-West en Westerdel, met een dwarsverbinding waardoor het mogelijk wordt om met recreatieschepen tot aan de Oosterdel te varen;
- een centrale waterpartij in het hart van het gebied, de Del, dat het hart wordt van een groenblauw netwerk in de buurt en dat een prettige verblijfsplek in het woongebied wordt;
- de hoogste bebouwingsdichtheid is in het hart van het gebied; naar de randen toe neemt de dichtheid af;
- veel woningen grenzen aan water en hebben een privésteiger of een ligplaats aan een collectieve steiger;
- twee ontsluitingen aan de oostzijde op de Westelijke Randweg;
- een interne ontsluiting in de vorm van een nieuwe "Dorpslaan", die de belangrijkste openbare ruimtes met elkaar verbindt en in de toekomst kan worden doorgetrokken naar eventuele nieuwe uitbreidingsgebieden ten noorden van Westerdel; langs deze "Dorpslaan" is niet alleen ruimte voor wonen, maar ook voor wonen en werken;
- lange zichtlijnen, waardoor op verschillende plekken een visuele verbinding ontstaat naar het omliggend landschap.



Figuur 3. Stedenbouwkundig plan: hoofdopzet  
(Bron: Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel, deelgebieden Centrale buurt en De Straatjes, BGSV, 17 mei 2011)

Ambities van het plan zijn verder:

- flexibiliteit: de mogelijkheid om wonen en werken te combineren langs de “Dorpslaan”, de mogelijkheid om woningen uit te breiden, op grotere kavels eventueel ook tot kangoeroewoningen om de openbare ruimte flexibel te gebruiken;
- variatie in bebouwing, waarbij de Dorpsstraat in Langedijk als referentiekader dient, een mix van verschillende woningtypes en een afwisselende inrichting van de buitenruimte.

De bebouwing in de woongebieden kenmerkt zich verder door een dorps sfeer met een ‘kleine korrel’, met de voor Langedijk kenmerkende verspruing van gevels en goothoogten, het splitsen van rijen en draaiing van nokrichtingen. De woningen zijn over het algemeen eengezinswoningen, maar op een aantal plekken komen appartementengebouwen voor, met 3 of 4 bouwlagen, die refereren aan koolschuren en historische loodsen in de omgeving. Voorzover het om galerijen gaat, moet het gaan om korte en brede galerijen met verblijfsruimte. De “Dorpslaan” krijgt een inrichting als de Langedijkse Dorpsstraat met een bijzonder type bestrating, relatief veel woningen met een nok haaks op de straat en de toepassing van Delftse stoepen.

In totaal biedt het plan Westerdel ruimte aan maximaal 700 woningen. Alle woningen krijgen een kap; de goothoogtes variëren. De woningen zijn georiënteerd op de straat. De bouwwijze wordt verder afgestemd op die van Langedijk: dakoverstekken, witte gootlijsten, donkere (groene) vlakken, de toepassing van baksteen en hout, staande raamopeningen en vrij vlakke gevels. Binnen de buurten wordt de intimiteit benadrukt door smalle profielen en gebogen straten. Op strategisch belangrijke plekken staan ‘blikvangers’ met een afwijkende kleur, materiaaltoepassing, kapvorm en/of een afwijkend volume. In de buurten De Straatjes en De Eilanden spelen het groen van de voortuin en hagen een belangrijke rol.

Bergingen moeten aan de achterzijde van de woningen worden geplaatst. Hiervoor gelden de regels voor het vergunningvrij bouwen. Rijwoningen aan het water krijgen een inpandige berging. De woningen hebben een harde overgang naar de straat, een Delftse stoep of een voortuin. Hagen begeleiden openbare paden en parkeerhoven.

De openbaar toegankelijke oevers worden ingeplant met riet in een plasberm. Privé-oevers liggen meest aan bevaarbaar water; hier vindt geen beplanting plaats. Waar privé-oevers zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied, worden meentworpen vlonders verplicht gesteld.

Rondom de centraal gelegen Del liggen drie buurten met een eigen karakteristiek: de Eilanden, de Centrale Buurt en de Straatjes. Het voorliggende plan heeft betrekking op de hele Centrale Buurt en het grootste deel van de buurt de Straatjes. In het navolgende wordt hierop nader ingegaan.



## Kenmerken Centrale Buurt

Elke buurt in Westerdel heeft zijn eigen sfeer en karakteristiek. De Centrale Buurt krijgt een relatief dichte bebouwing, met een hoger percentage rijenwoningen dan de andere buurten.



Figuur 4. Inrichting van de Centrale Buurt  
(Bron: Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel, deelgebieden Centrale buurt en De Straatjes, BGSV, 17 mei 2011)

De Centrale Buurt heeft verder de volgende kenmerken.

### Ontsluiting en openbaar domein:

1. De centrale "Dorpslaan" ontsluit de buurt in noordelijke en oostelijke richting.
2. De belangrijkste openbare ruimten zijn de Del, de "Dorpslaan" en de Dorpsweide.
3. De woningen aan de westzijde komen aan een niet voor auto's toegankelijk pad.
4. Achter de woningen komen parkeerhoven met een representatieve uitstraling. Waar achtertuinen grenzen aan parkeerhoven kunnen woningen een inrit krijgen van maximaal 3 m breed.



Referentiebeelden De Centrale Buurt  
(Bron: Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel, deelgebieden Centrale buurt en De Straatjes, BGSV, 17 mei 2011)

#### Gebouwen:

5. Het voorliggende uitwerkingsplan plan biedt de mogelijkheid om in de Centrale Buurt circa 300 woningen te realiseren, waarvan 195 grondgebonden woningen en maximaal 106 appartementen.
6. Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Hoekwoningen zijn overhoeks georiënteerd. Gebouwen hebben een eenduidige massaopbouw.
7. Waar mogelijk wordt bij losstaande bebouwing waar de rooilijn ten minste 1,5 meter naar achteren springt, een 'terugkijkend raam' gerealiseerd.
8. Aan de "Dorpslaan" en de autovrije straat aan de westzijde worden Delftse stoepen toegepast; elders voortuinen met een minimale diepte van 4 meter. Aan de "Dorpslaan" heeft minimaal 30% een kap haaks op de weg. Hier mogen geen bijgebouwen voor de gevel worden geplaatst (elders bij voorkeur niet).
9. Aan de zuidelijke entreelaan en de Dorpsweide komen appartementengebouwen (zie figuur 4).
10. Aan de "Dorpslaan" komt een aantal vrije kavels, onder meer ten behoeve van woon-werkfuncties (zie figuur 4).



Referentiebeelden voortuinen: harde overgang, Delftse stoepen, voortuin (minimaal 4 meter breed)  
(Bron: Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel, deelgebieden Centrale buurt en De Straatjes, BGSV, 17 mei 2011)

#### Maatvoering:

11. De woningen worden in blokken van maximaal 5 woningen gebouwd, met tussen blokken een afstand van minstens 3 meter en een sprong in de rooilijn van minimaal 0,5 meter. Een tussenruimte is niet voorgeschreven als de rooilijn tussen blokken met minimaal 1,5 meter verspringt.

12. Van de woningen heeft 60% een goothoogte tussen 2,5 en 3,5 meter. Bij grondgebonden woningen mag de goothoogte voor een deel van de woningen maximaal 6 meter bedragen.
13. De nokhoogte van grondgebonden woningen is maximaal 11 meter.
14. Appartementengebouwen hebben 3 of 4 bouwlagen met een kap. De goothoogte is 3 tot maximaal 12 meter. Qua vormgeving sluiten de appartementengebouwen aan op de kleinschaligheid van de rest van de buurt. Dat betekent onder meer de toepassing van verticale geledingen. Voorzover galerijen worden toegepast liggen maximaal 5 woningen aan een galerij; de galerij ligt aan de niet-representatieve zijde van een gebouw. De begane grondverdieping heeft een transparant aanzien. Balkons, installaties en noodtrappenhuizen worden in het bouwvolume opgenomen.



Referentiebeelden appartementengebouwen  
(Bron: Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel, deelgebieden Centrale buurt en De Straatjes, BGSV, 17 mei 2011)

#### Kenmerken De Straatjes:

De woonbuurt De Straatjes telt relatief veel twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. Bijna alle woningen hebben een voortuin, waardoor een lommerrijk beeld ontstaat. De woonstraatjes in het gebied zijn autoluw en kennen door de wegindeling, de losse bebouwing en lage goten een grote mate van intimiteit. Het voorliggende plan heeft betrekking op het zuidoostelijke deel van de Straatjes. Het noordelijke deel (de 'boerenerven') en het westelijke deel met de "Dorpslaan" en het woongebied ten westen daarvan, vallen buiten deze uitwerking.

De Straatjes heeft verder de volgende kenmerken:

#### Ontsluiting en openbaar domein:

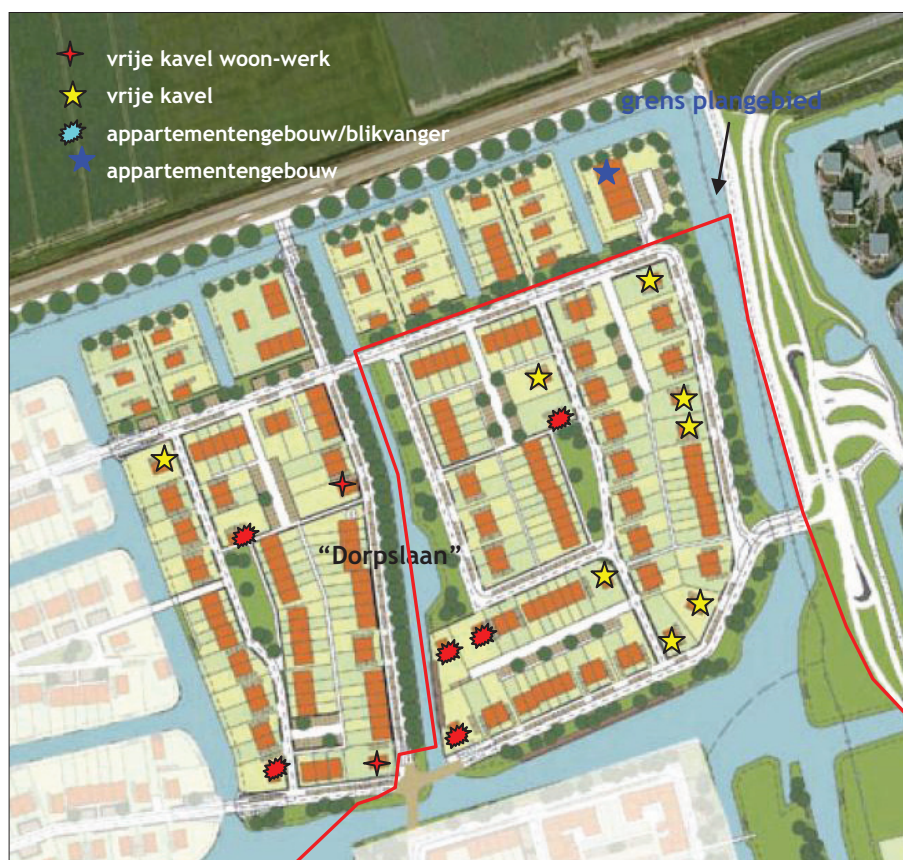
1. De hoofdontsluiting loopt langs de zuidzijde van de wijk.
2. De centrale "Dorpslaan" loopt centraal door de buurt in noordelijke richting, waar de weg aansluiting kan bieden op toekomstige wegen ten noorden van het plangebied. Deze weg loopt buiten het gebied waarop de voorliggende uitwerking betrekking op heeft.
3. Centraal in het buurtje is een plantsoentje gesitueerd.
4. Achter de woningen komen parkeerhoven met een representatieve uitstraling. Waar achtertuinen grenzen aan parkeerhoven kunnen woningen een inrit krijgen van maximaal 3 m breed.



Gebouwen: hiervoor gelden in grote lijnen dezelfde uitgangspunten als in de Centrale Buurt:

5. Het voorliggende uitwerkingsplan plan biedt de mogelijkheid om in de De Straatjes 93 grondgebonden woningen te realiseren te realiseren.
6. Binnen het plangebied komen geen appartementen.
7. Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Hoekwoningen zijn overhoeks georiënteerd. Gebouwen hebben een eenduidige massaopbouw.
8. Waar mogelijk wordt bij losstaande bebouwing waar de rooilijn ten minste 1,5 meter naar achteren springt, een 'terugkijkend raam' gerealiseerd.
9. Nagenoeg alle woningen in het uitwerkingsgebied hebben voortuinen.
10. Op een aantal markante plekken in de buurt komen appartementengebouwen en vrije kavels (zie figuur 5).

Maatvoering: ook hierbij gelden bij benadering de normen van de Centrale Buurt:



Figuur 5. Inrichting De Straatjes  
(Bron: Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel, deelgebieden Centrale buurt en De Straatjes, BGSV, 17 mei 2011)

11. De woningen worden in blokken van maximaal 5 woningen gebouwd, met tussen blokken een afstand van minstens 3 meter en een sprong in de rooilijn van minimaal 0,5 meter. Een tussenruimte is niet voorgeschreven als de rooilijn tussen blokken met minimaal 1,5 meter verspringt.
12. Van de woningen heeft 60% een goothoogte van maximaal 3,5 meter. Bij grondgebonden woningen mag de goothoogte voor een deel van de woningen maximaal 6 meter bedragen.
13. De nokhoogte van grondgebonden woningen is maximaal 11 meter.
14. Appartementengebouwen hebben 3 of 4 bouwlagen met een kap. De goothoogte is 3 tot 12 meter. Qua vormgeving sluiten de appartementengebouwen aan op de kleinschaligheid van de rest van de buurt. Dat betekent onder meer de toepassing van verticale geledingen. Voorzover galerijen worden toegepast liggen maximaal 5 woningen aan een galerij; de galerij ligt aan de niet-representatieve zijde van een gebouw. De begane grondverdieping heeft een transparant aanzien. Balkons, installaties en noodtrappenhuizen worden in het bouwvolume opgenomen.

Voor beide buurten gelden verder normen wat betreft kleur- en materiaalgebruik. Hiervoor wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

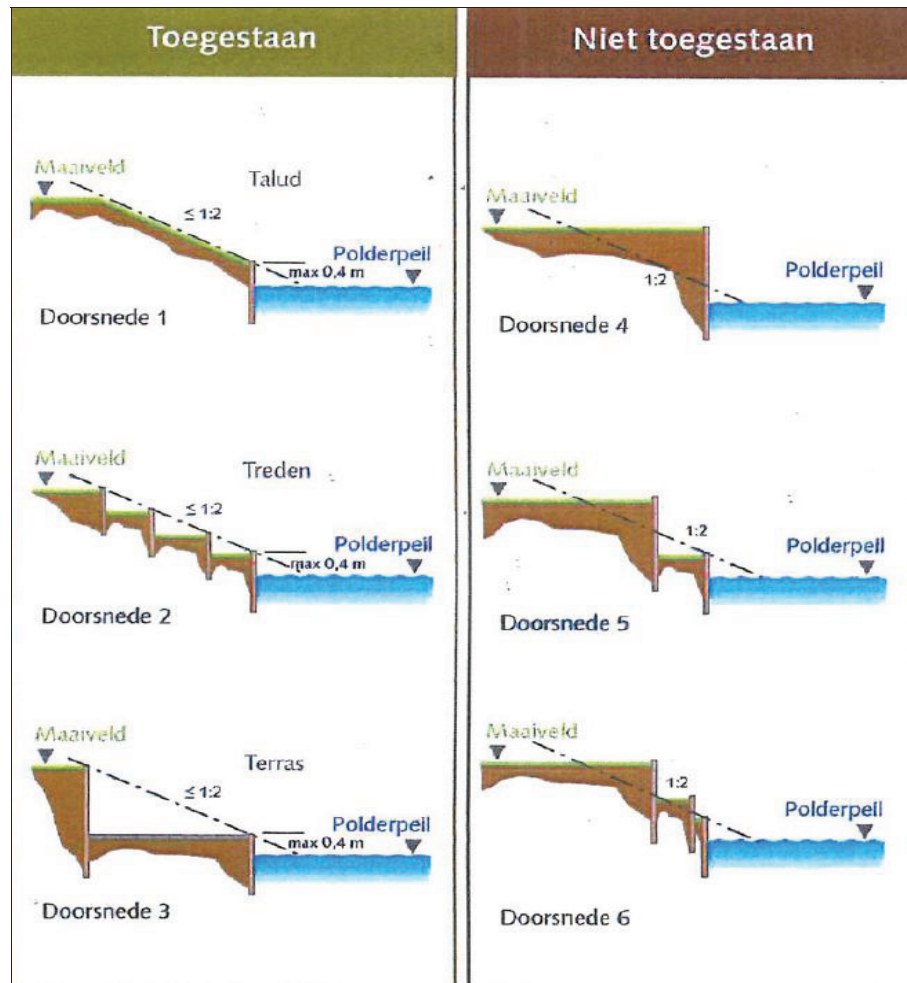
#### Ontsluitingen en bruggen

De gemeente wil buiten de Centrale Buurt en De Straatjes ten behoeve van de toekomstige uitbreidingen enkele bruggen en toeleidende taluds kunnen realiseren. Deze infrastructurele voorzieningen zullen 'in den droge' worden gebouwd en later onderdeel gaan vormen van de infrastructuur in het gebied. Het betreft twee ontsluitingen naar de Veertweg en twee interne ontsluitingen ten westen van De Straatjes. Deze zijn aangegeven in figuur 1.

#### Taluds

Op een aantal locaties in het plangebied worden woningen met hun achtertuin aan het water gesitueerd. Het wordt vanwege de beoogde beeldkwaliteit wenselijk geacht om deze op een bepaalde manier vorm te geven. In de regels bij het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van het bouwen binnen een zone van 5 meter vanaf het water. Daarnaast is het wenselijk ook de verhouding van de hellingshoek van de taluds op vergelijkbare wijze vorm te geven, waarbij het beoogde stedenbouwkundig beeld uitgaat van een talud met een hellingshoek van 1:2. In de afbeelding hierna wordt verbeeld in welke vorm een talud wel of niet wenselijk is.

Het hoogteverschil mag wel door middel van een terras of treden worden overbrugd. De (denkbeeldige) hellingshoek dient ook in dat geval gehandhaafd te blijven. Beschoeiingen bevinden zich op 0,20 m boven het polderpeil. Deze mogen verhoogd worden tot maximaal 0,40 m boven het polderpeil.



Figuur 6. Wenselijke vorm taluds

# Milieu - en planologische aspecten

# 3

In het navolgende wordt kort ingegaan op de relevante milieu- en planologische aspecten. Daarbij wordt grotendeels gebruik gemaakt van de uitkomsten van het Bestemmingsplan Westerdel.

## 3.1

### **Archeologie**

Naar archeologische waarden is in 2008 onderzoek uitgevoerd ('Archeologisch onderzoek Mayersloot West deelgebied 2' (Grontmij, 21 februari 2008, projectnummer DR240845). Op basis hiervan werd geconcludeerd 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).

## 3.2

### **Bodem**

Voor het plangebied is in het kader van het bestemmingsplan Westerdel de kaart van het bodemloket van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. In het plangebied worden geen verdachte locaties aangegeven.

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.

### 3.3

## Ecologie

Om na te gaan of er ecologische waarden geschaad worden door de ontwikkelingen, is in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan Westerdel 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, als zich geen wijzigingen voordoen in de Ausgangssituatie in een gebied, 5 jaar geldig.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Het plan doet geen afbreuk aan de ecologische waarde van Natuurbeschermingswetgebieden en ecologische verbindingszones, omdat deze op grote afstand (circa 7 km) van het plangebied liggen.
- Wat betreft de Flora- en faunawet wordt geconstateerd dat de natuurwaarden van het plangebied vanwege de landbouwkundige functie gering zijn. 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 versturende 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<sup>e</sup> 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.

### 3.4

#### **Externe veiligheid**

Uit het Bestemmingsplan Westerdel blijkt dat er in het nieuwe woongebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan.

### 3.5

#### **Geluidhinder**

In het kader van het bestemmingsplan Westerdel is voor het hele plangebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd en de resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de notitie: 'Akoestisch onderzoek Mayersloot-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 sprake is van twee knelpunten, namelijk de woningen aan de noordoostzijde langs de Westelijke Randweg en de woningen aan de zuidoostzijde bij de Nauertogt.

Na het opstellen van het akoestisch onderzoek is het ontwerp aangepast. In verband hiermee heeft nieuw akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek ontwikkeling woonwijk Westerdel te Broek op Langedijk, geluidsbelasting vanwege wegverkeer' (rapport M+P.GLAN.08.02.2, M+P Raadgevende Ingenieurs, 16 december 2010).

De conclusies uit het eerder verrichte onderzoek worden bevestigd: overschrijding van de geluidniveaus treedt op aan de noordoostzijde langs de Westelijke Randweg en de woningen aan de zuidoostzijde bij de Nauertogt. In beide gevallen is de maximale geluidbelasting aan de gevels zonder voorzieningen 54 dB. Bovendien treedt een geringe overschrijding op van de ten hoogste toegestane geluidwaarde ten gevolge van wegverkeer op de Pieter Zeemanweg.

De woningen aan de Nauertogt, waarvoor een geluidberekening is uitgevoerd, liggen buiten het plangebied van het voorliggende plan. De woningen in het voorliggende plan zijn op minimaal 110 en maximaal ruim 140 meter van de weg van de Nauertogt gesitueerd. Deze afstand is zodanig, dat geen overschrijding van de grenswaarden zijn te verwachten, zelfs niet als de woningen ten zuiden van het plangebied niet worden gerealiseerd. In de bijlage 1 is berekend dat de 48 dB-contour zonder enige vorm van afscherming in 2020 op 90 meter van de weg van de Nauertogt ligt. Daarbij is uitgegaan van 'normaal'

NAUERTOOGT

asfalt (DAB). Het geluidniveau aan de gevel vormt dus geen beperking voor de woningbouw aan de zuidrand van het plangebied.

#### WESTELIJKE RANDWEG

Bij de woningen die grenzen aan de Westelijke Randweg geldt de gevelbelasting van 54 dB voor 20 woningen. Om de geluidsdruk te verminderen zou een geluidsscherm en een dunne deklaag type 2 kunnen worden toegepast. Dit stil asfalt geeft een verlaging van de geluidsdruk van 3 tot 5 dB. Hierdoor wordt de geluidsbelasting verlaagd naar 49,5 dB.

Op 25 mei 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï vastgesteld voor de Pieter Zeemansweg, Westelijke Randweg en de Nauertogt.

Een geluidsscherm is echter vanuit landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk. Wel wordt een 'dunne deklaag type 2' toegepast, mede ten behoeve van de beperking van het geluidniveau aan de gevels van de woningen in Mayersloot-West. Bij alle woningen in het nieuwe woongebied wordt de geluidhinder beperkt door een grote afstand tot de geluidbron en het aanbrengen van een waterstrook en/of peilscheidingsdijk. Hierdoor ontstaat een geluidluwe achterzijde bij het merendeel van de woningen.

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 worden gekeken naar een nieuwe route voor doorgaand verkeer, om de huidige weg te ontlasten. Vooralsnog wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande verkeersfunctie.

#### 30 KM-WEGEN

De wegen binnen het plangebied krijgen een 30 km-uurinrichting. De wet geluidhinder is daarom niet van toepassing. De wegen hebben alleen een ontsluitende functie voor de Westerdel. Gezien de geringe verkeersbelasting en de ruime opzet van het woongebied zijn vanuit 'een goede ruimtelijke ordening' geen problemen te verwachten.

**Concluderend:** Met de vaststelling van een hogere waarde aan de gevel van de te realiseren woningen die grenzen aan de Westelijke Randweg is voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

### 3.6

#### **Hinder van bedrijven**

In het bestemmingsplan Westerdel is aangegeven dat rekening moet worden gehouden met de aanwezige WKK-installatie van HVC aan de oostkant van het

plangebied en de bedrijvigheid aan de zuidzijde van het plangebied. In het ontwerp is een voldoende afstand tot deze installatie en bedrijven in acht genomen. Ten opzichte van die functies wordt eerst een strook water en groen aangelegd. De afstand van de dichtstbijzijnde woningen tot de bedrijvigheid ten zuiden van de Nauertogt blijft zeker 100 m. Die afstand is voldoende om het tegengaan van geluidsoverlast voor de nieuw te bouwen woningen te waarborgen.

De paardenhouderij aan de Veertweg ten westen van het plangebied ligt op een zodanige afstand, dat daarvan geen beperkingen voor de woningen in Westerdel uitgaat.

### **3.7**

#### **Luchtkwaliteit**

Voor de bouwplannen in het plangebied heeft in het kader van het bestemmingsplan Westerdel 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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.

### **3.8**

#### **Water**

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 zogenoemde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Ten behoeve van het Bestemmingsplan Westerdel heeft Grontmij een document ten behoeve van de watertoets opgesteld 'Nieuwbouwlocatie Westerdel - watertoets' (april, 2009). Mede op basis van dit onderzoek zijn in overleg met

het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de volgende afspraken gemaakt:

1. In het hele gebied Westerdel wordt ruim 130.000 m<sup>2</sup> verharding gerealiseerd. Daaruit vloeit voort dat 19.500 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater moet worden gecompenseerd. In het gebied Westerdel wordt ruim 95.000 m<sup>2</sup> water gerealiseerd, wat ruimschoots voldoende is om de aan te leggen verharding te compenseren. Het overschot wordt gecompenseerd voor de herontwikkeling van het gebied Broekerveiling.
2. Er zal een voldoende ontwatering plaatsvinden voor 'droge' functies zoals huizen en wegen. De ontwatering van bestaande droge functies of natte natuur in de omgeving zal intact blijven. Doel is 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.
3. Schoon regenwater wordt zo veel mogelijk gescheiden van het vuile water afgevoerd (gescheiden stelsel). De uitwerking van de riolering vindt plaats in een rioleringsplan in overleg met het HHNK.
4. De waterstructuur garandeert een voldoende doorstroming; er komen brede watergangen met zo weinig mogelijk doodlopende einden. Tevens wordt rekening gehouden met verdiepte plaatsen ten behoeve van de overwintering van vissen.
5. 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.

In het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan wordt een groot deel van het water gerealiseerd: aan de westzijde van het plangebied en aan de randen maakt het plan de aanleg van water mogelijk.

# Juridische toelichting

# 4

## 4.1

### **Inleiding**

Dit uitwerkingsplan vormt de juridische basis voor de concrete realisering van de eerste deelgebieden van het nieuwe woongebied Westerdel.

## 4.2

### **Juridische vormgeving**

Het voorliggende plan is een uitwerking ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een uitwerkingsplan moet evenals het bestemmingsplan waarvan het een uitwerking is, worden vormgegeven volgens de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 die geldt als onderdeel van de ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het plan digitaal moet worden opgesteld en moet voldoen aan een aantal standaarden.

## 4.3

### **Bestemmingen**

De uitgewerkte bestemmingen zijn gebaseerd op de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en kennen een gedetailleerde regeling die gericht is op het realiseren van het nieuwe woongebied en die daarnaast regels geeft voor de na de bouw ontstane beheersituatie. Met dit laatste wordt bedoeld op de regels die zijn opgenomen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor dakramen en dakkapellen zoals die in de gemeente Langedijk gebruikelijk zijn.

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan alle met woningen te bebouwen kavels, zoals die zijn weergegeven in de stedenbouwkundige verkaveling. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen een viertal woonbestemmingen. De indeling daarvan is gebaseerd op de aard van de woningen. Vrijstaand, half-vrijstaand, in rijen of in de vorm van appartementen gebouwd.

WONEN

Het onderscheid dat in de regels wordt gemaakt tussen deze bestemmingen zien vrijwel uitsluitend op die verschijningsvorm. Daarnaast geldt voor de vrijstaande woningen nog een andere, ruimere regeling voor wat betreft bijgebouwen.

In het gebied dat voor wonen is bestemd, mogen in totaal 400 woningen worden gebouwd. De woningaantallen worden verdeeld over de verschillende in het uitwerkingsplan opgenomen woonbestemmingen. Voor de bestemming 'Wonen-Rij' geldt als voorwaarde dat binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak niet meer dan 11 woningen mogen worden gebouwd.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat binnen bepaalde kaders het uitoefenen van een beroep aan huis is toegestaan. In de bestemmingsomschrijving is uitgebreid verwoord aan welke voorwaarden moet worden voldaan om een beroep aan huis uit te kunnen oefenen. In een tweetal specifieke gevallen is op een perceel aangegeven dat daar een bedrijf aan huis kan worden uitgeoefend. Op deze percelen is ruimte voor het realiseren van specifiek voor bedrijvigheid bedoelde bebouwing tot een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.

Voor de vrijstaande woningen geldt dat op de verbeelding per perceel is aangegeven welke goot- en bouwhoogte zijn toegestaan. Voor rijen en halfvrijstaande woningen geldt dat bij recht een goothoogte is toegestaan van 3,5 m. Vervolgens kan door middel van afwijking van de bouwregels een goothoogte van ten hoogste 6 m worden toegestaan. Bij het verlenen van toestemming voor een hogere goot dient het beeldkwaliteitsplan dat voor het uitwerkingsgebied is opgesteld als uitgangspunt. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd wordt om voor niet meer dan 40% van de te bouwen woningen een hogere goothoogte toe te staan.

Voor rijwoningen is bepaald dat het aantal aaneen te bouwen woningen weliswaar meer dan 5 mag bedragen, maar dat het aantal aaneen gebouwde woningen in dezelfde rooilijn dan wel met dezelfde nokrichting nooit meer dan 5 mag bedragen.

Voor het overige behoeven de hier opgenomen bepalingen geen uitgebreide toelichting. De regels spreken voor zich.

#### OVERIGE REGELS

De overige bestemmingen (Water, Groen, Verkeer-Verblijf) zijn gericht op de inrichting van het woongebied, waarbij in beperkte mate uitwisseling tussen deze functies mogelijk is aan de randen van de respectievelijke bestemmingen. Dit is verwoord door bijvoorbeeld in de bestemming 'Groen' ook water toe te staan en andersom. Deze regels behoeven geen nadere toelichting, aangezien de bestemming en de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden voor zich spreken.

In de algemene bepalingen zijn hoofdzakelijk standaardregels opgenomen, zoals de gebruikelijke algemene afwijkingsregels en dergelijke. Daarnaast zijn algemene aanduidingsregels opgenomen. Deze zien op bescherming van de taluds waar deze onderdeel uitmaken van de achtertuinen bij woningen. Deze regeling is opgenomen, omdat de stedenbouwkundige waarde van de taluds zodanig groot wordt geacht dat deze behouden moeten blijven na realisatie.

Voorkomen moet worden dat deze verdwijnen door bijvoorbeeld het ophogen van de gronden.





# 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



Bij de vaststelling van het globale, uit te werken bestemmingsplan Westerdel is door de gemeenteraad tevens vastgesteld dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden, omdat de gemeente het kostenverhaal verzekert via de gronduitgifte. Te verhalen kosten zijn in de grondexploitatie van het project verwerkt.

In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan hoeft hieraan geen nadere aandacht besteed te worden.



# 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



Op 17 januari 2012 heeft het college van de gemeente Langedijk ingestemd met het voorontwerp uitwerkingsplan Westerdel. Het ontwerp uitwerkingsplan Westerdel is aan twee instanties ter beoordeling toegezonden, waaronder de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Afschriften van de reacties zijn als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Hierna is een samenvatting en wanneer noodzakelijk de reactie van de gemeente opgenomen.

## **Provincie Noord-Holland**

De provincie heeft aangegeven dat voor dit specifieke geval geen vooroverleg nodig is omdat Gedeputeerde Staten voor het bestemmingsplan Westerdel (moederplan) een ontheffing op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie hebben verleend.

## **Vrom Inspectie**

Het voorontwerp bestemmingsplan Westerdel (moederplan) is aangeboden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Zij hebben kenbaar gemaakt dat gelet op de nationale belangen, geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Van de Vrom-Inspectie is een schrijven ontvangen dat vooroverleg alleen noodzakelijk is als sprake is nationaal belang. Op basis van het voornoemde is het uitwerkingsplan niet ter bij het vooroverleg betrokken.

## **Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier**

HHNK heeft aangegeven dat het watertoetsdocument op een later tijdstip nog op bepaalde punten is bijgewerkt. Dit tezamen leidt er toe dat de getallen die op pagina 22 van de toelichting over de benodigde compenserende waterberging niet juist zijn. HHNK verzoeken de tekst onder punt 1, bladzijde 22, te vervangen.

In het hele gebied Westerdel wordt ruim 13.000 m<sup>2</sup> verharding gerealiseerd. Daaruit vloeit voort dat 19.500 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater moet worden gecompenseerd. In het gebied Westerdel wordt ruim 95.000 m<sup>2</sup> water gerealiseerd, dat dus ruimschoots voldoende is om de aan te leggen verharding te compenseren. Het overschot kan worden benut om de benodigde hoeveelheid oppervlaktewater ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Broekerveiling te compenseren.

Voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit behorende bij het voorliggende uitwerkingsplan.



# B i j l a g e n



B i j l a g e 1 :  
G e l u i d b e r e k e n i n g  
N a u e r t o g t z o n d e r  
a f s c h e r m i n g





**REKENBLAD SRM I (2006)**
**BügelHajema**  
ADVISEURS

gemeente:	Langedijk	datum/tijd:	31-10-11 14:52
bestemmingsplan:	Uitwerkingsplan Westerdel	bestandsnaam:	Uitwerkingsplan
situatie:	0	prognosejaar: 2020	

waarneempunten		Nauertogt						
rijlijnummer		1						
etmaal int.(prognose)	Qetm	15250					mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht			%	
uurintensiteit		6,6	2,8	1,2				
 gemiddelde uur - intensiteit	}	Qlv	926,0	392,8	168,4		mvt/u	
		Qmv	72,5	30,7	13,2		mvt/u	
		Qzv	8,1	3,4	1,5		mvt/u	
		Qmr	0,0	0,0	0,0		mvt/u	
		Qtot	1006,5	427,0	183,0		mvt/u	
 snelheid	}	Vlv	50				km/u	
		Vmv	50				km/u	
		Vzv	50				km/u	
		Vmr	50				km/u	
waarneemhoogte		Hw	5,0				m	
wegdehoogte		Hweg	0,0				m	
objectfractie		fobj	0,0				-	
wegdekverharding			DAB				-	
afstand obstakel			0,0				m	
afstand-kruising		a	0,0				m	
bodemfactor		b	0,93				-	
afstand (schuin)		r	90,1				m	
<b>afstand (hor.)</b>		<b>d</b>	<b>90,0</b>				<b>m</b>	
periode emissie		Dag	Avond	Nacht				
		Elv	76,4	72,7	69,0			dB
		Emv	72,0	68,3	64,6			dB
		Ezv	65,5	61,7	58,1			dB
		Emr	0,0	0,0	0,0			dB
		Etotaal	78,0	74,3	70,6		dB	
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0				dB	
		Cobstakel	0,0				dB	
		Creflectie	0,0				dB	
		Ctotaal	0,0				dB	
demping		Dafstand	19,5				dB	
		Dlucht	0,6				dB	
		Dbodem	4,2				dB	
		Dmeteo	1,6				dB	
		Dtotaal	26,0				dB	
zichthoekcorrectie		N				dB		
periode		Dag	Avond	Nacht				
		dag/avond/nachtwaarde	52,1	48,3	44,7			dB
		dag/avond/nachtcorrectie	0	5	10			dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie	52,1	53,3	54,7			dB		
Lden		53,3					dB	
af trek artikel 103 Wgh		5					dB	
<b>Lden afgerond na aftrek art.103 Wgh</b>		<b>48</b>					<b>dB</b>	



B i j l a g e 2 :  
R e a c t i e s b e t r o k k e n  
i n s t a n t i e s

