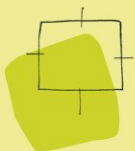


Partiële herziening Uitwerkingsplan
Westerdel 2012



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

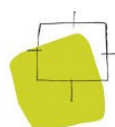
**Partiële herziening Uitwerkingsplan
Westerdel 2012**

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

19 september 2012
Projectnummer 122.00.02.48.03



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Aanpassing van het uitwerkingsplan	7
2.1	Wettelijke regeling	7
2.2	Aanpassingen verbeelding	7
2.3	Aanpassingen aan de regels	8
2.4	Milieu- en planologische aspecten	10
3	Juridische toelichting	11
3.1	Juridische vormgeving	11
3.2	Bestemmingsregeling	11
4	Economische uitvoerbaarheid	13
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Inleiding



Op 12 juli 2011 is het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan 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. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden in het Uitwerkingsplan Westerdel. Dit uitwerkingsplan is op 1 mei 2012 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, is de uitwerking van het bestemmingsplan aangepast op ondergeschikte punten. Ook is de leesbaarheid van de regels over de oevers genoemd in artikel 14, verhoogd. Voorgaande heeft ertoe geleid dat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft de voorliggende partiële herziening van het uitwerkingsplan op te stellen.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de aanpassing van het uitwerkingsplan en de consequenties hiervan. In hoofdstuk 3 komt de juridische vormgeving aan bod. Hoofdstuk 4 en 5 gaan in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

Aanpassing van het uitwerkingsplan



2.1

Wettelijke regeling

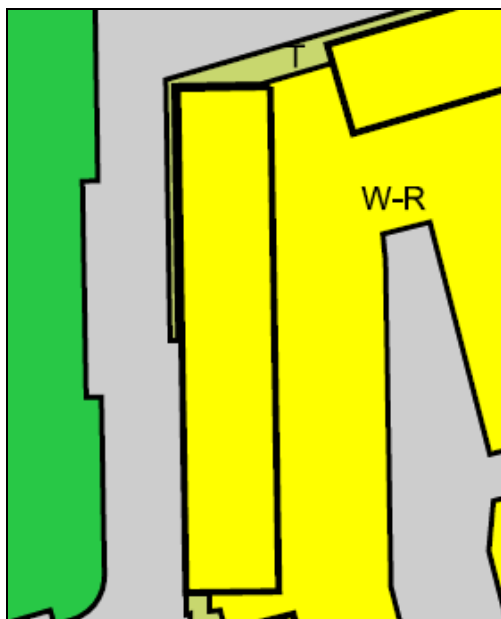
Op grond van artikel 3.6, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat Burgemeester en Wethouders voor een bepaald gebied een uitwerkingsplan moeten opstellen. In het bestemmingsplan Westerdel, vastgesteld in juli 2011, was een dergelijke uitwerkingsverplichting opgenomen. Dit heeft geresulteerd in het Uitwerkingsplan Westerdel, dat in mei 2012 is vastgesteld.

Op grond van artikel 3.6, lid 3 Wro kan, zolang de bestemmingen opgenomen in een uitwerkingsplan nog niet zijn verwezenlijkt, het uitwerkingsplan worden vervangen door een nieuwe uitwerking. De bestemmingen uit het uitwerkingsplan zijn momenteel nog niet verwezenlijkt. Wel is het gebied bouwrijp gemaakt, maar dit bouwrijpmaken was reeds mogelijk op grond van het Bestemmingsplan Westerdel uit 2011. De gemeente heeft besloten het plan uitsluitend te herzien voor wat betreft de aanpassingen. Voor het overige blijft het Uitwerkingsplan Westerdel uit mei 2012 onverkort van kracht.

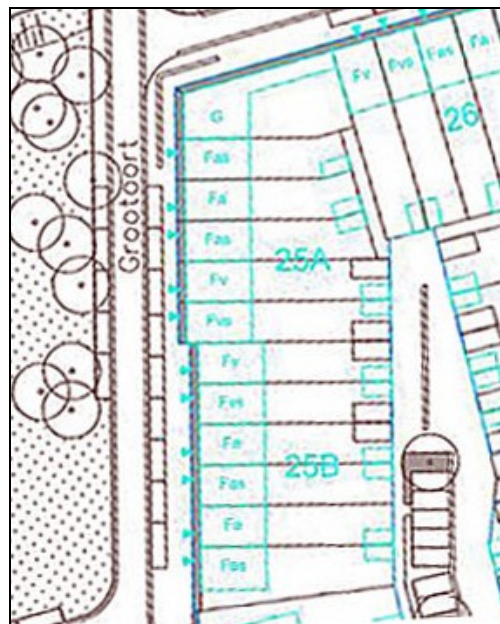
2.2

Aanpassingen verbeelding

De aanpassingen aan de verbeelding betreffen in hoofdzaak ondergeschikte aanpassingen aan bouwvlakken, die te maken hebben met de situering van woningen en tuinen. Een voorbeeld van een dergelijke aanpassing is opgenomen in de navolgende figuren.



Figuur 1. Fragment Uitwerkingsplan Westerdel 2012



Figuur 2. Bouwplan

Daarnaast is de situering van het appartementengebouw aan het Langoort aangepast. Het eerder boogde bouwplan wordt niet gerealiseerd en wordt vervangen door een globaler bouwvlak met een bebouwingspercentage waarbinnen ruimte is voor de bouw van appartementen. Om die reden wordt ook de aanduiding “bijgebouwen” van de kaart verwijderd. Het aantal appartementen wijzigt niet.

Ten slotte is er nog een hoekperceel aan het Boogoort dat de bestemming ‘Wonen - Vrijstaand’ heeft gekregen terwijl het hier een dubbele woning betreft. De bestemming is gewijzigd in de bestemming ‘Wonen - Dubbel’.

2.3

Aanpassingen aan de regels

In de regels hebben drie aanpassingen plaatsgevonden.

In artikel 7 (‘Wonen - Appartementengebouw’) is lid 7.2 (Bouwregels), sub a aangepast. Aan lid 7.2, sub a is in verband met het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage een regel toegevoegd. Sub a luidt nu als volgt:

- a. *Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:*
1. *als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;*
 2. *de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;*
 3. *het aantal woningen mag niet meer dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” bedragen;*

4. *de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 12 m en 15 m bedragen;*
5. *hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een kap;*
6. *het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage.*

In artikel 7 ('Wonen - Appartementengebouw') is lid 7.2 (Bouwregels), sub b gewijzigd, nu de aanduiding "bijgebouwen" van de verbeelding is verdwenen. Sub b luidt nu als volgt:

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt de volgende regel:

- *er mogen geen bijgebouwen worden gebouwd.*

In artikel 7 ('Wonen - Appartementengebouw') is lid 7.4 (Afwijken van bouwregels), sub a gewijzigd in de zin dat nu 30% van een hoofdgebouw plat mag worden afgedekt.

Daarnaast is artikel 14 (Algemene aanduidingsregels) aangepast. In deze regeling zijn enkele onduidelijkheden en omissies in de regeling voor het bouwen van bouwwerken en uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verwijderd.

De regeling luidt nu als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding "oever" gelden de volgende regels:

Gebruiksbeplanning

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding "oever" voor het realiseren van een talud met een helling steiler dan de verhouding 1:2.

Bouwregel

In afwijking van de bouwregels die gelden voor de bestemming die aan gronden is toegekend, mogen op gronden ter plaatse van de aanduiding "oever" geen bouwwerken worden gebouwd.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. *Ter plaatse van de aanduiding "oever" is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:*
 1. *het wijzigen en/of dempen van waterlopen;*
 2. *het wijzigen of plaatsen van oorspronkelijke reeds bij de aanleg gerealiseerde beschoeiingen;*
 3. *het opwerpen van grond.*

- b. *Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.*

- c. *Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld als bedoeld in het Beeldkwaliteitsplan, vastgesteld op 12-07-2011.*

2.4

Milieu- en planologische aspecten

De aanpassingen aan de verbeelding en regels hebben geen consequenties voor de eerder verrichtte onderzoeken ten aanzien van archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluidhinder, hinder van bedrijven, luchtkwaliteit en water. De conclusies uit hoofdstuk 3 van de toelichting van het Uitwerkingsplan Westerdel zijn onverkort van toepassing.

Juridische toelichting

3

3.1

Juridische vormgeving

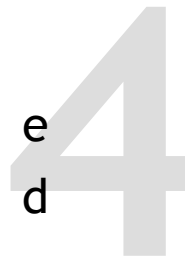
De voorliggende partiële herziening is een uitwerkingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een uitwerkingsplan moet evenals het bestemmingsplan waarvan het een uitwerking is, worden vormgegeven volgens de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 die geldt als onderdeel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

3.2

Bestemmingsregeling

De bestemmingen zijn identiek aan de bestemmingen in het Uitwerkingsplan Westerdel. In de regels van voorliggende partiële herziening is een regeling opgenomen die voorziet in een aanpassing van de regels conform het bepaalde in paragraaf 2.3 van deze toelichting. Deze aanpassingen zijn in artikel 2 en artikel 3 opgenomen. Daarnaast is een regeling opgenomen die de regels van het Uitwerkingsplan, inclusief de aanpassingen, van toepassing verklaart op de verbeelding van voorliggende partiële herziening, zoals deze zijn beschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting. Deze van toepassing verklaring is in artikel 4 opgenomen. Door deze volgorde van artikelen te hanteren, wordt het plan eerst aangepast en vervolgens geheel van toepassing verklaard.

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 de voorliggende partiële herziening van het vastgestelde Uitwerkingsplan hoeft hieraan geen nadere aandacht besteed te worden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5

PM

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen 3

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wonen - Appartementengebouw 7

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Algemene aanduidingsregels 13

Artikel 4 Overige regels 14

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Slotregel 17

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

- a. plan:
het uitwerkingsplan 'Partiële herziening Uitwerkingsplan Westerdel 2012'
van de gemeente Langedijk;

- b. uitwerkingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand
NL.IMRO.0416.PHUPWD2012-on01 met de bijbehorende regels.

H o o f d s t u k 2

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

Artikel 2

Wonen - Appartementengebouw

Artikel 7 van het Uitwerkingsplan Westerdel, dat is vastgesteld op 1 mei 2012 door het college van burgemeester en wethouders, komt te vervallen en wordt vervangen door navolgend artikel.

Artikel 7

Wonen - Appartementengebouw

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Appartementengebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wonen, uitsluitend in de vorm van appartementen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven,*

met de daarbij behorende:

- b. *groenvoorzieningen;*
- c. *speelvoorzieningen;*
- d. *openbare nutsvoorzieningen;*
- e. *verkeer- en verblijfsvoorzieningen;*
- f. *water.*

Ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven gelden de volgende regels:

- a. *een woning als onderdeel van een hoofdgebouw op gronden als bedoeld in lid 7.2 sub a mag worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, mits:*
 1. *de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;*
 2. *het aan huis verbonden beroepen of bedrijven betreft die:*
 - *niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;*
 - *valt binnen de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van Bedrijven' milieucategorie 1, dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving;*
 3. *het geen detailhandel of horeca betreft;*
 4. *op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen of bedrijven plaatsvindt;*
 5. *in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;*
 6. *de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.*

7.2 Bouwregels

- a. *Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:*
- *als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;*
 - *de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;*
 - *het aantal woningen mag niet meer dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen;*
 - *de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 12 m en 15 m bedragen;*
 - *hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een kap;*
 - *het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage.*
- b. *Voor het bouwen van bijgebouwen geldt de volgende regel:*
- *er mogen geen bijgebouwen worden gebouwd.*
- c. *Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:*
1. *de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar een weg of water gekeerde gevel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;*
 2. *de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;*
 3. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.*

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter bevordering van de samenhang van het stedenbouwkundige beeld en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- *het straat- en/of bebouwingsbeeld;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de milieusituatie;*
- *de sociale veiligheid.*

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 5 voor het gedeeltelijk plat afdekken van een hoofdgebouw tot een maximum van ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;*

- b. *het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:*
 - *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
 - *het straat- en/of bebouwingsbeeld;*
 - *de verkeersveiligheid;*
 - *de milieusituatie;*
 - *de sociale veiligheid.*

7.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- *het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;*
- *het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.*

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 3

Algemene aanduidingsregels

Artikel 14 van het Uitwerkingsplan Westerdel, dat is vastgesteld op 1 mei 2012 door het college van burgemeester en wethouders, komt te vervallen en wordt vervangen door navolgend artikel.

Artikel 14

Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding “oever” gelden de volgende regels:

Gebruiksbeplanning

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding “oever” voor het realiseren van een talud met een helling steiler dan de verhouding 1:2.

Bouwregel

In afwijking van de bouwregels die gelden voor de bestemming die aan gronden is toegekend, mogen op gronden ter plaatse van de aanduiding “oever” geen bouwwerken worden gebouwd.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ter plaatse van de aanduiding “oever” is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:*
 - 1. het wijzigen en/of dempen van waterlopen;*
 - 2. het wijzigen of plaatsen van oorspronkelijke reeds bij de aanleg gerealiseerde beschoeiingen;*
 - 3. het opwerpen van grond.*

- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:*
 - 1. het normale beheer en onderhoud betreffen;*
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.*

- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld als bedoeld in het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld op 12-07-2011.*

Artikel 4

Overige regels

Op dit plan zijn de regels van het Uitwerkingsplan Westerdel 2012, dat is vastgesteld op 1 mei 2012 door het college van burgemeester en wethouders, van toepassing.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 5

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het plan Partiële herziening Uitwerkingsplan Westerdel 2012”.

Aldus vastgesteld in de vergadering van.....



- Legenda**
- Plangebied**
 Plangebied
- Bestemmingen**
 Tuin
 Verkeer - Verblijf
 W-AG Wonen - Appartementengebouw
 W-D Wonen - Dubbel
 W-R Wonen - Rij
 W-V Wonen - Vrijstaand
- Aanduidingen**
 (oe) oever
 maximum bebouwingspercentage (%)
 maximale goot- en bouwhoogte (m)
 maximum aantal wooneenheden
 gevellijn
- Verklaring**
 gegevens GBKN

Gemeente Langedijk
 Partitiele herziening Uitwerkingsplan Westerdal 2012
 Verbeelding

datum: 04-10-2012
 schaal: 1 : 1000
 papierformaat: A0
 status: ontwerp
 projectnr.: 122.00.02.48.02
 gezien: AH

BügelHajema
 Plan voor de toekomst

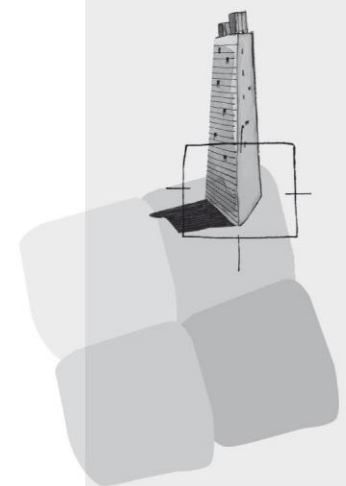
BügelHajema Architecten bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu ONSP
 Balhuus Bekwaam 76, 5114 BE Leuwarden | 059 215 25 75
 E: bureau@buegelhajema.nl | W: www.buegelhajema.nl

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Langedijk

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
122.00.02.48.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort