

**Bestemmingsplan Centrumplan
Broekerveiling**



gemeente Langedijk

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Centrumplan Broekerveiling

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlage

Regels + bijlagen

Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Reactienota op het voorontwerp-
bestemmingsplan "Winkelcentrum
Broekerveiling e.o."
- Diverse onderzoeksrapporten

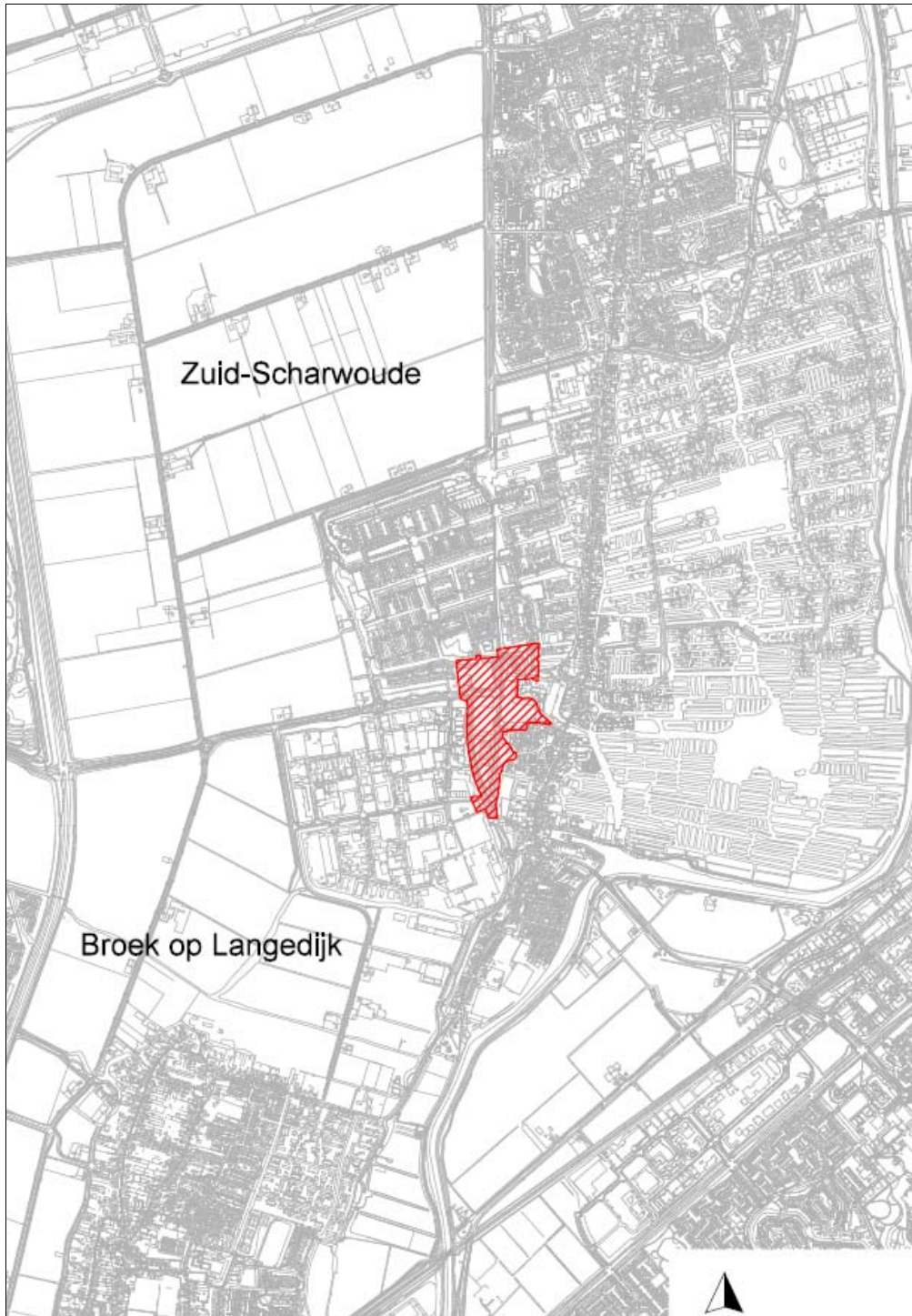
12 maart 2012

Projectnummer 122.00.05.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	9
2.2.1	Omgeving van het plangebied	9
2.2.2	Winkelstructuur Langedijk e.o.	10
2.3	Toekomstige situatie	12
2.3.1	Centrum e.o.	12
2.3.2	Zuidveld	19
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Regionaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	28
4	Planologische randvoorwaarden	37
4.1	Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)	37
4.2	Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen	38
4.3	Externe veiligheid	40
4.4	Luchtkwaliteit	45
4.5	Geluidhinder	46
4.6	Ecologie	51
4.7	Archeologie	54
4.8	Cultuurhistorie	57
4.9	Waterparagraaf	58
4.10	Bodem	61
4.11	Kabels en leidingen	65
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	65
5	Juridische toelichting	67
5.1	Algemeen	67
5.2	Bestemmingsplanprocedure	68
5.3	Toelichting op de regels	69
5.4	Overige aspecten	74
6	Economische uitvoerbaarheid	75
7	Overleg en inspraak	77

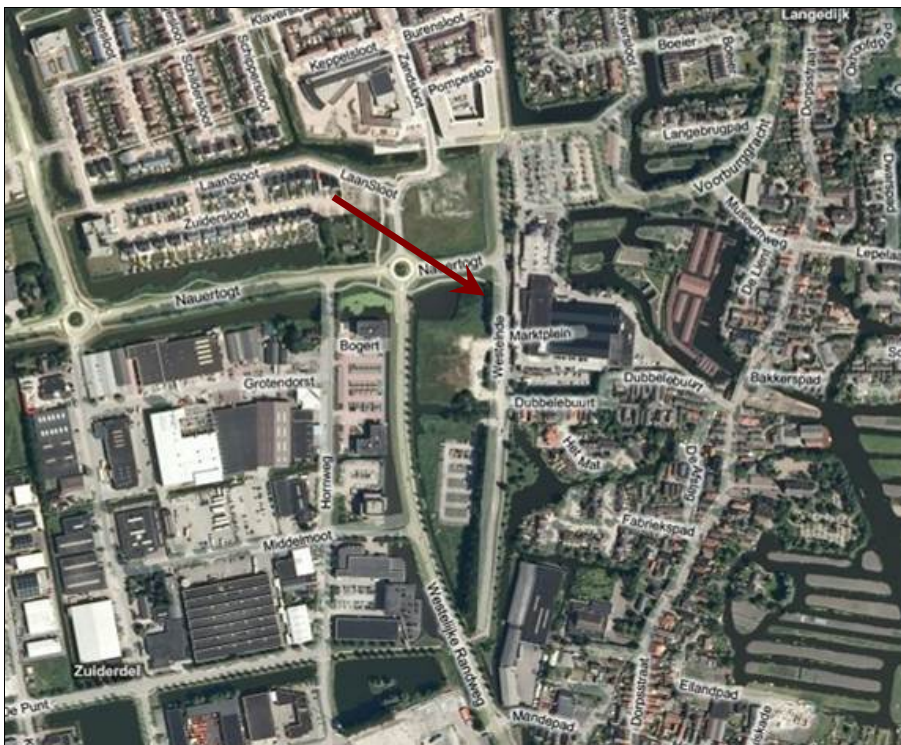
Bijlagen

Inleiding



Dit bestemmingsplan heeft betrekking op winkelcentrum Broekerveiling en de daarop in de directe omgeving gelegen gebieden in Broek op Langedijk.

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



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

Het plangebied omvat het huidige winkelcentrum Broekerveiling met bijbehorende parkeervoorzieningen, weginfrastructuur, waterlopen en enige stukken braakliggend grasland.

PLANGEBIED

Het plangebied wordt begrensd door de Westelijke Randweg aan de westzijde, de uitbreidingswijk Mayersloot aan de noordzijde, het museum Broekerveiling en de bestaande woonbebouwing achter het oude noord-zuidgerichte bebouwingslint van de Dorpsstraat aan de oostzijde.

PLANGRENS

Het bestemmingsplan vormt een (gedeeltelijke) herziening van de in de hiernavolgende tabel opgenomen bestemmingsplannen.

GELDENDE
BESTEMMINGSPANNEN

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen

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

AANLEIDING	<p>Rondom het bestaande winkelcentrum Broekerveiling in Broek op Langedijk is een aantal ontwikkelingen gepland, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uitbreiding van het winkelcentrum; - realisatie van grondgebonden woningen en appartementen; - herinrichting van de woonomgeving; - aanpassen van de infrastructuur.
VOORTRAJECT	<p>In het verleden zijn diverse studies verricht naar centrumplan Broekerveiling. In 2001 is door SVP Architectuur en Stedenbouw een ontwikkelingsvisie opgesteld. Hierin is aan de hand van verschillende ruimtelijke scenario's een visie gegeven op het gebied. In 2005 is een voorlopig programma van eisen opgesteld, waarin randvoorwaarden zijn verwoord ten aanzien van diverse thema's. Door de gemeente Langedijk is vervolgens een prijsvraag uitgeschreven voor het plangebied. Als winnaar hiervan is ING Real Estate aangewezen. Vervolgens is het Masterplan¹ opgesteld met een uitgewerkte stedenbouwkundige studie met bijbehorend programma en beeldkwaliteitseisen. Dit Masterplan is door verschillende betrokken partijen geaccordeerd. Op basis van het Masterplan zijn de bouw- en inrichtingsplannen opgesteld. Het Masterplan en de daaraan ten grondslag liggende ontwerpuitgangspunten zijn richtinggevend voor het Inrichtingsplan geweest².</p> <p>Een distributie planologisch onderzoek (DPO)³ is verricht om inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid van uitbreiding in het detailhandelsaanbod in het winkelcentrum.</p> <p>Het Masterplan, de Actualisering Schetsontwerp Inrichtingsplan en het DPO vormen een belangrijke grondslag voor dit bestemmingsplan.</p>
KARAKTER VAN HET BESTEMMINGSPLAN	<p>Het nieuwe bestemmingsplan is in hoge mate ontwikkelingsgericht van aard. Er is in dit bestemmingsplan voor gekozen om de toekomstige functies en mogelijkheden globaal aan te duiden. Zodoende kan de nodige flexibiliteit bij de nadere uitwerking van de planvoornemens worden geboden.</p>

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

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

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

Na realisatie van de plannen kan voor het gebied een meer gedetailleerd bestemmingsplan worden ontwikkeld waarmee de dan bestaande situatie nader wordt vastgelegd.

Op basis van het dan op te stellen gedetailleerde bestemmingsplan, dat actualiserend van aard zal zijn, kan worden gehandhaafd op de definitieve stedenbouwkundige uitvoering van het plan.

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

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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

2.2

Bestaande situatie

2.2.1

Omgeving van het plangebied

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

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

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



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

2.2.2

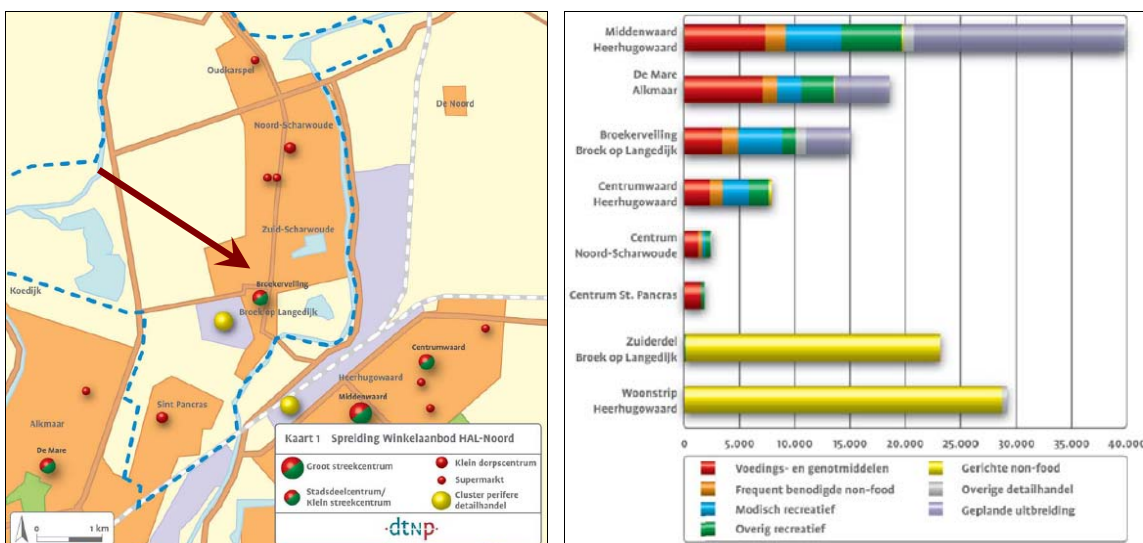
Winkelstructuur Langedijk e.o.

WINKELAANBOD IN
HAL-REGIO

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

⁴ Heerhugowaard, Alkmaar, Langedijk.

gowaard is met ruim 20.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo⁵) het grootste winkelgebied in de directe omgeving. Stadsdeelcentrum De Mare in Alkmaar-Noord heeft een met Middenwaard vergelijkbaar boodschappenaanbod. Beide winkelcentra hebben naar verwachting een (beperkt) bovenlokale verzorgingsfunctie, waardoor winkels in deze winkelgebieden ook bestedingen uit omliggende wijken en kernen aantrekken. Beide winkelgebieden zijn inmiddels uitgebreid. Het winkelaanbod in Centrumwaard te Heerhugowaard heeft een omvang van circa 8.000 m² wvo. Dit winkelgebied heeft naar verwachting een verzorgingsfunctie voor de inwoners van Heerhugowaard. Naast deze reguliere winkelgebieden zijn nog twee clusters aanwezig met perifere detailhandel.



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

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

WINKELAANBOD
LANGEDIJK

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



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

WINKELAANBOD BROEKERVEILING

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

2.3

Toekomstige situatie

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

2.3.1

Centrum e.o.

NIEUWBOUW

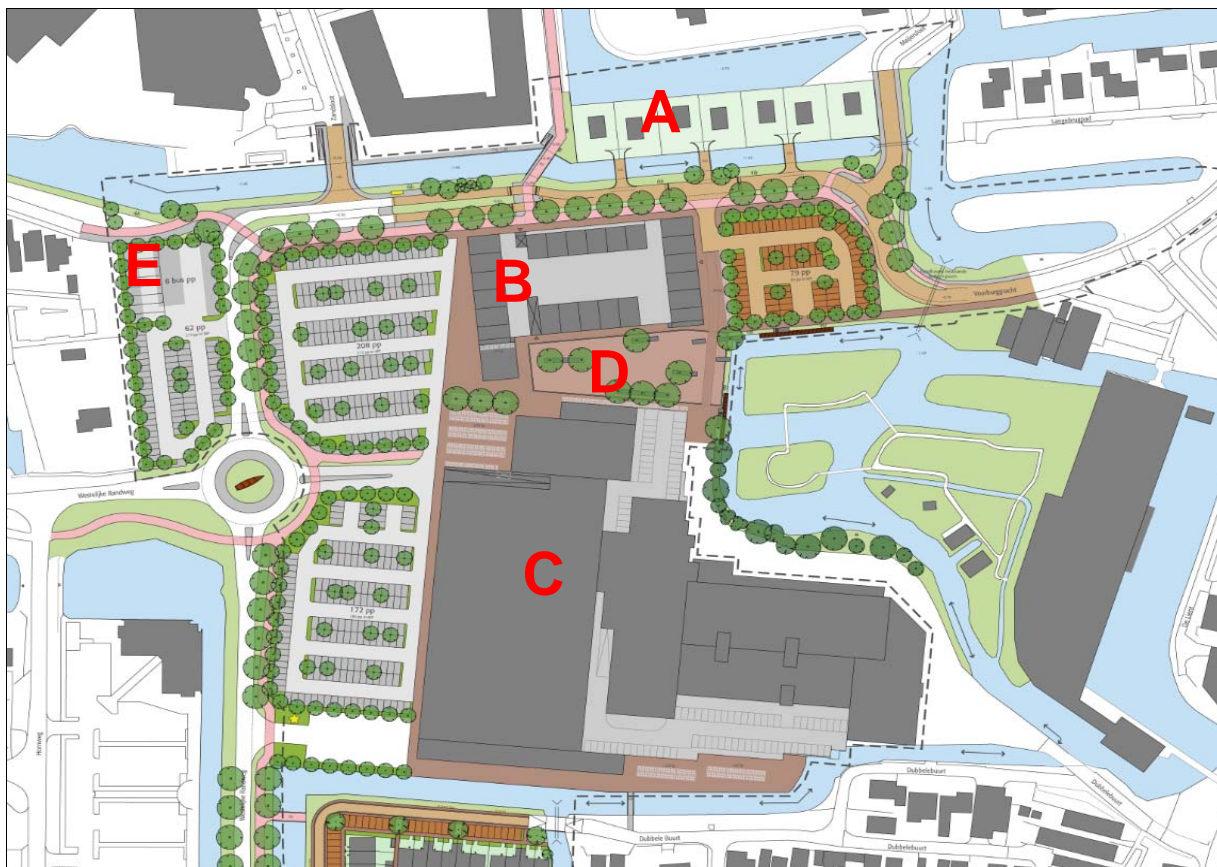
Rond het bestaande winkelcentrum wordt op verschillende plekken nieuwbouw gerealiseerd, te weten (zie tevens figuur 5):

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

Daarnaast vindt een aantal overige belangrijke ingrepen plaats:

- Er worden diverse parkeerterreinen ingericht.
- De bestaande weginfrastructuur wordt gereconstrueerd.

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



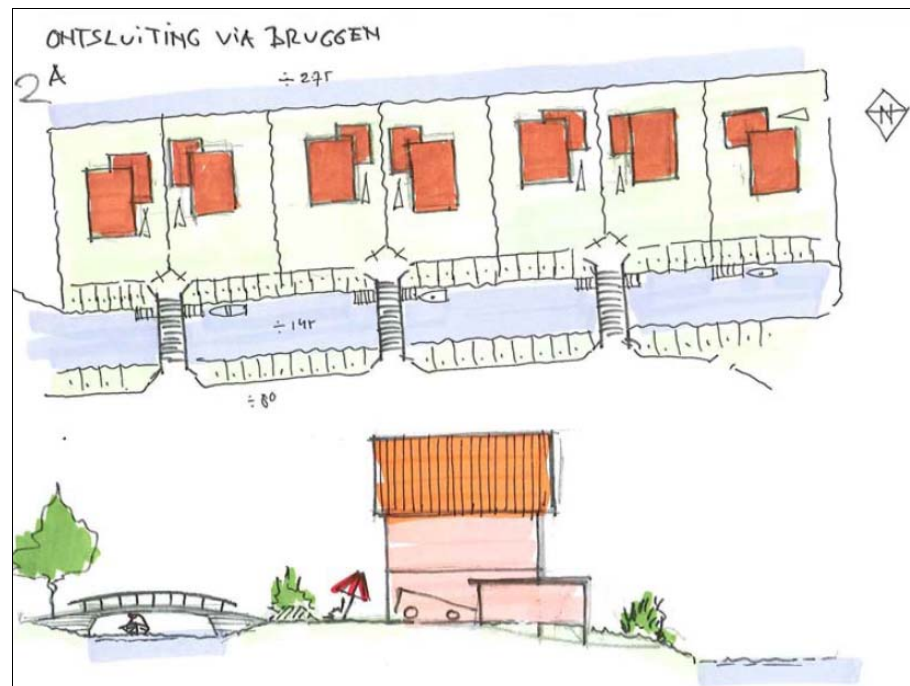
TOELICHTING		MEUBILAIR		KUNSTWERKEN		GROEN		ALGEMEEN	
	Asfalt		Zitelementen zwart beton met houten zitvlakken		Autobrug		Bestaande bomen		Projectgrens
	Rood asfalt, fietspad		Waterspuwer verwerkt in zitelement		Fietsbrug		Boom 1e grootte		Hoogtepeilen t.o.v. NAP
	Betonstraatsteen/gebakken klinkers referentie: Mayersloot West		Boomrooster verwerkt in zitelement		Voetgangersbrug		Boom 3e grootte		Helling
	Betonstraatsteen parkeerterreinen		Vlonder hout		Doorvaarbare duiker		Meerstammige stoelen		Talud
	Betontegels voetpaden		Fietsenbeugels		Duiker		Heesterbeplanting/hagen		Water
	Gebakken klinkers plein		Opstelruimte vuilniscontainers		Verdeelstation		Gras		Vaarroute
	Overgang 30 km/h-zone centrum		Koolschuit verwijzing naar de Broekerveiling		Abri nieuwe bushalte		Hoogte accent/zoeklocatie speelgelegheid		Uitgeefbaar: Zuidveld en Het Lint
	Natuurstenen band plein								

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

A. Lint

Ten noorden van de Voorburggracht worden 7 woningen in een lint gerealiseerd. Hierdoor wordt de uitbreidingswijk Mayersloot op een vanzelfsprekende manier afgerond en kan een overgang naar het winkelcentrum worden bewerkstelligd. Zowel aan de noord- als zuidzijde van deze woningen is water aanwezig.

In tegenstelling tot wat het Masterplan aangaf, vindt de ontsluiting niet via een gemeenschappelijke rijweg plaats die aansluit op de Majersloot, maar via verschillende bruggetjes over de zuidelijke watergang⁶. Deze bruggetjes zullen met een doorvaarthoogte van minimaal 1,55 m doorvaarbaar zijn. Toegang tot de meest oostelijk geprojecteerde woning kan worden verkregen door een uitrit op de Majersloot. Doordat een rijweg hierdoor niet nodig is, zijn er meer mogelijkheden in de verkaveling en plaatsing van de woningen.



Figuur 6. Schetsontwerp lintwoningen
(Bron: Peter Verkade Landschapsarchitect, 2010)

BEBOUWING

B. Appartementengebouw

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

Het bouwprogramma omvat de realisatie van:

- maximaal 85 appartementen;
- 1.250 m² bvo (semi-)commerciële publiekstreckende functies;
- 70 parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementengebouw.

⁶ "Ruimtelijke analyse Het Lint, inpassing Variant 2 'ontsluiting via bruggen'", Peter Verkade Landschapsarchitect, 19 april 2010.

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

ONTSluitING EN
PARKEREN

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

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

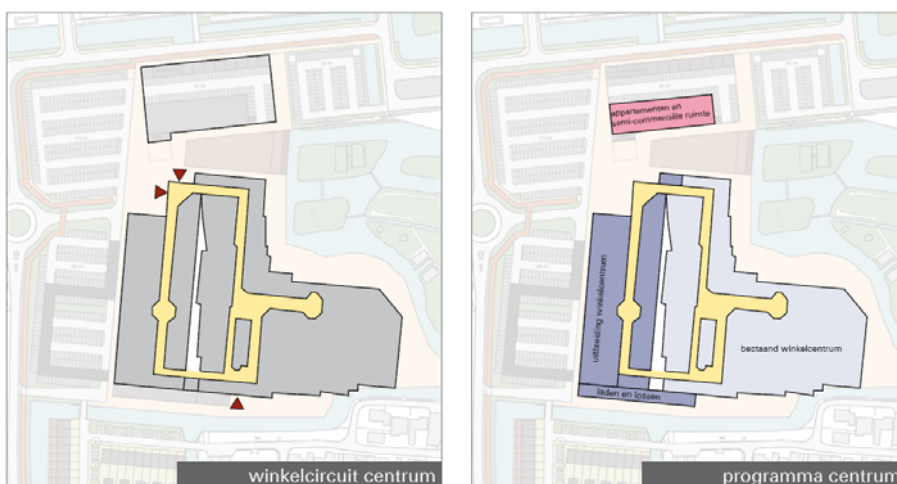
C. Winkelcentrum

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

BEBOUWING

Aan de noordzijde wordt een nieuwe centrale entreehal gerealiseerd. De bestaande entree aan de zuidzijde van het winkelcentrum wordt gehandhaafd. Een andere entree wordt gevormd door de toegang van de twee hoger gelegen parkeerdekken, die deels boven het bestaande winkelcentrum en geheel boven de nieuwe uitbreiding zijn gelegen. Aan de zijde van het parkeerterrein wordt het winkelcentrum voorzien van een levendige voorkant met etalageruimten.

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



Figuur 7. Het winkelcircuit van het winkelcentrum en het bouwprogramma van het winkelcentrum
(Bron: Masterplan Broekerveiling, 2008)

Het bouwprogramma omvat de realisatie van:

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



Figuur 8. Huidige (boven) en toekomstige (onder) infrastructuur situatie (Bron: Google Maps, 2012 en Actualisering Schetsontwerp, januari 2012)

ONTSluitING

De Doofpot sluit in de huidige situatie in westelijke richting aan op de rotonde in de Westelijke Randweg en verzorgt de verbinding met de Voorburggracht. De Doofpot krijgt met het planvoornemen een andere functie; namelijk de ontsluiting van de parkeervelden aan de westzijde van het winkelcentrum. De Voorburggracht wordt verlengd en doorgetrokken tot de kruising met de Zand-

sloot en Laansloot. Hiermee wordt een nieuwe aansluiting tussen Voorburggracht en de rotonde in de Westelijke Randweg gecreëerd, waartoe een nieuw stuk weg tussen de Zandsloot en de Voorburggracht moet worden aangelegd. Hierdoor ontstaat een nieuwe doorgaande route.

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

SNELHEIDSREGIMES

Een klein deel van de bestaande aansluiting van de Doofpot op de rotonde Westelijke Randweg blijft behouden. Via de rotonde in de Westelijke Randweg zal dit deel het winkelcentrum gaan ontsluiten. Door middel van deze aansluiting is het parkeerterrein op maaiveldniveau in twee gedeelten verdeeld, waardoor een noordelijk en een zuidelijk veld ontstaat. Noordwestelijk van de rotonde wordt een derde parkeerterrein ingericht, waar tevens busparkeerplaatsen komen. Dit parkeerterrein is bereikbaar langs het bestaande tracé van de Zandsloot. Aan de oostzijde van het appartementenblok komt een vierde parkeerterrein dat door de Voorburggracht ontsloten wordt. In totaal worden rondom het winkelcentrum circa 521 parkeerplaatsen gerealiseerd.

PARKEREN

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

Voor wat betreft de parkeerbalans geldt op grond van de CROW-publicatie 182: "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering" (2008) een parkeereis van 938 voor het gehele plandeel centrum e.o. Met de bovenomschreven parkeermaatregelen onder B. (appartementen: 70) en C (parkeerdek winkelcentrum: 500, openbaar rondom winkelcentrum: 521) wordt hier ruimschoots aan voldaan. Bij nadere uitwerking en detaillering van de plannen kunnen de aangegeven aantallen te realiseren parkeervoorzieningen echter nog enigszins wijzigen.

PARKEERBALANS

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

BEVOORRADING

Tussen het bestaande en nieuwe winkelcentrum komt in noordzuidelijke richting een inpandige laad- en losstraat van waaruit zowel de bestaande winkels (die in de huidige situatie tegen de westgevel aanliggen) als ook de nieuwe winkels aan de oostzijde van de uitbreiding kunnen worden bevoorrad.

RECLAMEMAST

De bestaande reclamemast (maximaal 27 m hoog) in het plangebied wordt verplaatst naar of nieuw opgericht op een locatie aan de Westelijke Randweg op het terrein dat toegang verschaft tot het laad- en losdok.

D. Plein

Tussen het appartementengebouw en het winkelcentrum wordt een plein ingericht. De breedtemaat van het plein varieert en loopt in oostelijke richting van circa 25 m tot 35 m toe. De voorruimte richt zich aan de westelijke zijde naar de parkeervelden. De achterruimte opent zich aan de oostelijke zijde richting het water en het achtergelegen groene gebied van museum Broekerveiling.

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

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

E. Speelveld

Noordwestelijk van de rotonde wordt in beginsel een parkeerterrein voor het parkeren van grote voertuigen (bussen en campers) ingericht. Daarnaast is de mogelijkheid onderzocht om voor het noordelijk deel van dit parkeerterrein een verblijfsplek voor de oudere jeugd te creëren⁷.

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

In dit bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om sport- en speelvoorzieningen te realiseren binnen de verkeersbestemming. Door deze regeling kan op termijn worden gekomen tot een speelveld (met dug-out) op de beoogde locatie. Bij realisatie van het speelveld zal het parkeerterrein noordwestelijk van de rotonde anders worden ingedeeld. Realisatie van het speelveld leidt niet tot onvoldoende parkeercapaciteit voor het winkelcentrum.

⁷ "Inpassing speelveld en JOP in project Broekerveiling", Peter Verkade Landschapsarchitect, 29 oktober 2010.

2 . 3 . 2

Z u i d v e l d

De buurt Zuidveld zal een waterrijk karakter krijgen. De hoofdopzet bestaat uit eilanden die dusdanig georiënteerd zijn dat doorzichten naar het oude dorp ontstaan. In het Masterplan is de oost-west georiënteerde richting van de eilanden vastgelegd. Het Masterplan is in 2008 door de raad vastgesteld en heeft ter inzage gelegen. Aangezien de detaillering van de plannen nog niet geheel zijn afgerond, maar de toekomstige functie voor wonen al wel duidelijk en mogelijk is, is in dit bestemmingsplan voor het Zuidveld gekozen voor een uit te werken bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. In het hiernavolgende volgt een toelichting op de mogelijke inrichting van het Zuidveld.

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

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

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

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

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



Figuur 9. Conceptplan stedenbouwkundige opzet Zuidveld, legenda: zie figuur 5 (Actualisering Schetsontwerp Inrichtingsplan, januari 2012)

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

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

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

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

Het bouwprogramma omvat de realisatie van:

- maximaal 95 woningen;
- 100 openbare parkeerplaatsen;
- 55 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- speelplekken.

BOUWPROGRAMMA

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

ONTSLUITING EN
PARKEREN

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

PARKEERBALANS

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

KWALITEITSBEWAKING

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

3.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte uit 2004 geeft de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat.

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 betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt; dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bebouwde gebied. 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.

Relevantie voor het bestemmingsplan.

Het plan heeft als uitgangspunt om zo goed mogelijk gebruik te maken van bestaand stedelijk gebied door middel van verdichting/inbreiding en bundeling van functies. Het plan is daarom in overeenstemming met rijksbeleid.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Uitgangspunt voor de Structuurvisie 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, interna-

tionaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

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

Figuur 10. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (Bron: Provincie Noord-Holland, 2010)

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



Figuur 11. Kaartfragment Structuurvisie (Bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

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

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

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

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

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

Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland (2009)

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

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

Relevantie voor het bestemmingsplan

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

3 . 3

R e g i o n a a l b e l e i d

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 (2006)

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

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

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

WONINGBOUWAANTALLEN
& LOCATIES

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

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

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

Tabel 3. Realistische plancapaciteit voor Langedijk gemeente Langedijk

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

Relevantie voor het bestemmingsplan

Met het Centrumplan Broekerveiling wordt uitvoering gegeven aan in de regionale woonvisie vermelde nieuwbouw op diverse inbreilocaties met oplevering na 2010. Het plan komt overeen met het opgestelde beleid op regionaal niveau.

3.4

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2000-2020 (2000)

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

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

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

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

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

WERKEN Wat betreft het werken is het beleid gericht op het beter beheren van de bestaande werkgebieden. Er zijn volgens de gemeente mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in het bestaand stedelijk gebied wanneer deze hier geen milieuhinder veroorzaken.

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

- Detailhandelsvoorzieningen, zoals winkels, moeten zoveel mogelijk worden gebundeld in of in de omgeving van bestaande bundelingsgebieden. Met uitzondering van verplaatsing van grote detailhandelsvoorzieningen voor zogenoemde volumineuze goederen worden behalve in de bundelingsgebieden geen nieuwe detailhandelsvoorzieningen toegestaan.
- Onderwijsvoorzieningen zullen evenwichtig over de verschillende dorpen moeten worden verspreid. Het zo goed mogelijk benutten van de bestaande voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. Het streven van de gemeente is om voorzieningen voor voortgezet onderwijs te behouden.
- Maatschappelijke voorzieningen voor de buurt of wijk moeten zo worden verspreid dat er sprake is van een bijdrage aan een betere leefbaarheid van de buurt of wijk. Voor enkele maatschappelijke voorzieningen, die een functie hebben voor de hele gemeente, zal een nieuwe vestigingsplaats gevonden moeten worden.

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

Wat betreft de voorzieningen voor de toeristisch-recreatieve sector is het beleid gericht op het versterken van het 'lint van Langedijk'. Dit dient plaats te vinden door historische kenmerken te behouden en te versterken en op de daarvoor geschikte plaatsen waar mogelijk winkels, musea en toeristisch-recreatieve voorzieningen uit te breiden. In de bestaande buurten moeten voldoende voorzieningen voor recreatie in het eigen woongebied zijn. In de dorpen moeten goede voorzieningen zijn voor de verenigingen.

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

Structuurvisie 2012-2030 (concept)

De gemeente werkt in 2012 aan een geactualiseerde structuurvisie waarin de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030 worden aangegeven. Aanleiding voor vernieuwing van de structuurvisie is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking trad. Daarnaast is tien jaar na vaststelling van de huidige structuurvisie en het tussentijds vaststellen van meerdere sectorale deelvisies weinig sprake meer van een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk. Centrumplan Broekerveiling is in de concept structuurvisie concreet benoemd als integraal gebiedsontwikkelingsproject. Aan revitalisering van het winkelcentrum en de geplande nieuwbouw van woningen wordt op de korte termijn, in de periode 2012 tot 2020, uitvoering gegeven.

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

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

Het beleid van de gemeente is onder andere gericht op:

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

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

Langedijks Actie Programma Wonen (2011)

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

Visie en missie gemeente Langedijk, ondernemend samenleven (2008)

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

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

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

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

WERKEN

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

RECREATIE EN TOERISME

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

Groenstructuurplan Langedijk

In het gemeentelijk groenstructuurplan heeft de gemeente haar beleid voor het beheer en de ontwikkeling van het groen uiteengezet. Het water, de kleine schaal van de dorpen en het (publieke) groen zijn karakteristiek voor de gemeente Langedijk. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van het water en het groen.

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

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

Nota Antennebeleid Langedijk 2007

In de nota Antennebeleid Langedijk 2007 heeft de gemeente haar beleid voor het plaatsen van antennes uiteengezet. In de nota zijn voor het plaatsen van antennes verschillende bepalingen opgenomen. Hierbij zijn het stedelijk gebied en het landelijk gebied onderscheiden.

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

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

Ontwikkelingsvisie Doorvaarbaarheid (2006)

In de Ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid heeft de gemeente haar beleid voor de ontwikkeling van voldoende goed vaarwater in de gemeente uiteengezet. Het beleid is onder andere gericht op het versterken van de woonomgeving en het vergroten van de bekendheid van de bijzondere cultuurhistorische waarden in de gemeente. Dit door het gebruik van het aanwezige vaarwater te verbeteren en oude vaarwegen en -routes in ere te herstellen. Het streven van de gemeente is hierbij onder andere gericht op het versterken van de binding met de regio. Ook de inwoners van gemeenten in de regio kunnen gebruik maken van de vaarwegen in het poldergebied. Verschillende vaarroutes worden ontwikkeld door:

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

Masterplan Doorvaarbaarheid Langedijk (2008)

Doorvaarbaarheid is als een belangrijk onderwerp benoemd bij de verder ruimtelijke vormgeving van de gemeente. Om de initiatieven, ruimtelijke plannen en andere projecten die invloed hebben of kunnen hebben op de doorvaarbaarheid van de waterwegen in de gemeente Langedijk inzichtelijk te houden, is een overzichtskaart gemaakt. Dit Masterplan Doorvaarbaarheid Langedijk moet een verbindende factor spelen tussen de waterverbindingen en alle

(ruimtelijke) ontwikkelingen. Met één blik op de kaart kan snel worden gezien wat de betrokkenheid van een (ruimtelijke) ontwikkeling kan zijn bij de bevordering van de doorvaarbaarheid.



Figuur 12. Kaartfragment Winkelcentrum Broekerveiling e.o. (Masterplan Doorvaarbaarheid, 2008)

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

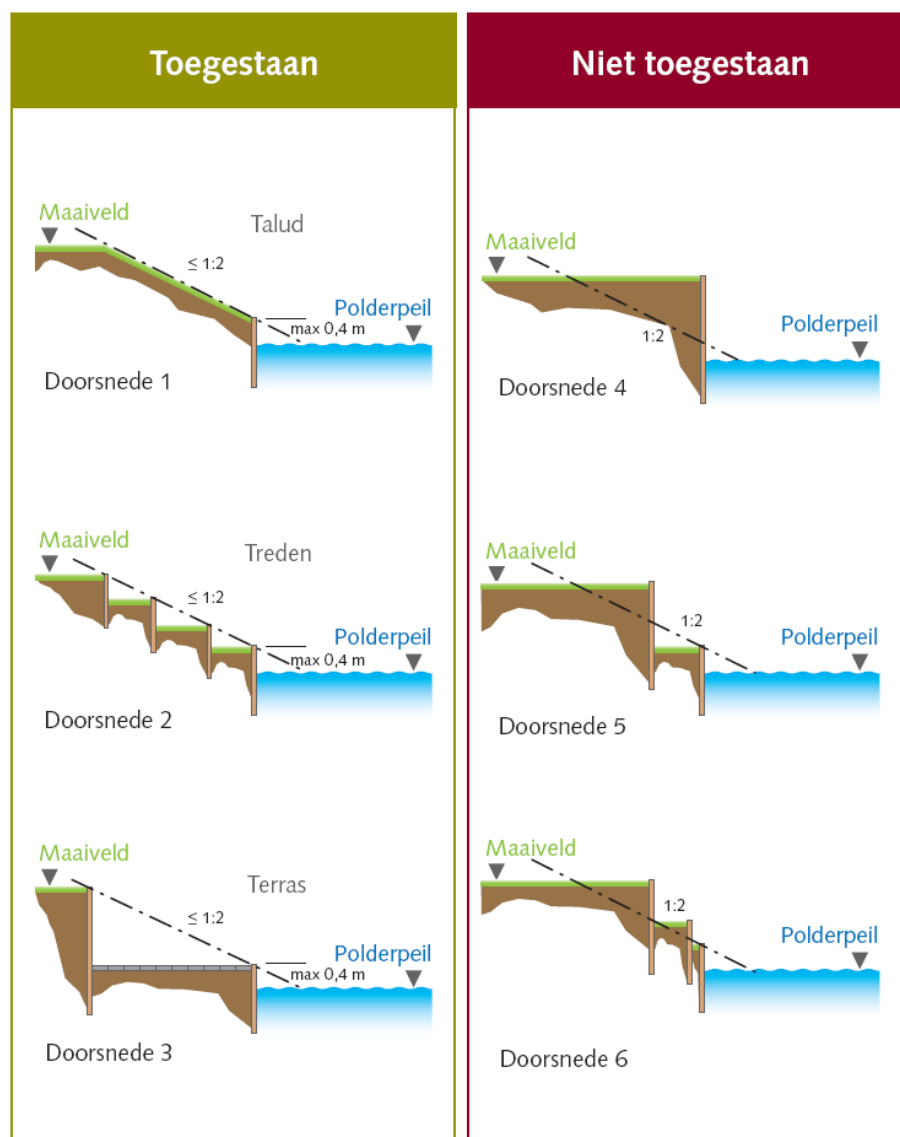
Horecabeleid 2012

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

Oevernotitie

De gemeente voert de regie ten aanzien van vergunningverlening voor oevers van woonpercelen. Dit is in een oevernotitie nader vastgelegd. Hierin is aangegeven wat wel en niet wordt toegestaan. Om er voor te zorgen dat de oevers

binnen het bestemmingsplan en beeldkwaliteit passen, zijn hiertoe randvoorwaarden gesteld (die zichtbaar gemaakt zijn in figuur 13).



Figuur 13. Wel en niet toegestane oevers

Voor oevers gelden de volgende voorwaarden:

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

- e. Per bouwperceel mag maximaal 1 steiger worden gebouwd. Een steiger mag tot maximaal 1 m uit de oever worden gebouwd. De maximale breedte van de steiger bedraagt niet meer dan in onderstaande tabel is weergegeven.

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

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

Niet voor alle percelen zal de notitie van toepassing zijn. De notitie is bijvoorbeeld niet van toepassing voor percelen in het Zuidveld waar de woningblokken met de kopse kant naar het water gericht zijn.

Relevantie voor het bestemmingsplan

Met het plan wordt de (woon)omgeving rondom de Broekerveiling gerevitaliseerd. Deze opwaardering voldoet aan het gemeentelijke beleidspunt om een kwalitatief goede woonomgeving in de gemeente Langedijk te behouden. Verschillende woningtypen worden gerealiseerd, passend binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie (die uitgewerkt zijn in de regionale woonvisie). Bovendien wordt het voorzieningenniveau van het winkelcentrum met het plan gestimuleerd en versterkt. In het plan is aandacht besteed aan de doorvaarbaarheid van de wateren in het plangebied. Het plaatsen van antennes wordt niet toegestaan.

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

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)

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

ONDERZOEK

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

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

Uit het gevoerde herkomstonderzoek in het DPO blijkt dat:

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

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

CONCLUSIES

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

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

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

4.2

Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen

WET- EN REGELGEVING

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

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

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

ONDERZOEK

In tabel 4 worden de bedrijvigheid en voorzieningen in en in de directe nabijheid van het gebied aangegeven die een milieucirkel hebben die tot in het plangebied reiken. In de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage is de figuur met de in het plangebied geldende milieucirkels/richtafstanden opgenomen.

Tabel 4. Bedrijvigheid en voorzieningen in en nabij het plangebied

Bedrijvigheid	Adres	SBI-code	Categorie	Richtafstand (m)
Spectra Schildersbedrijf Hoeksma	Dubbelebuurt 17	41, 42, 43.3	2	30
Meubelstofeerderij C. van 't Hof (b.o. > 200 m ²)	Dubbelebuurt 15A	9524	2	30
Rodeo Rijwielen*	Westelijke Randweg t.h.v. afslag Mandepad		1	10
Autoschadebedrijf R. v/d Pas	Mandepad 7	451, 452, 454	2	30
Benzineservicestation FA. A. ten Bruggecate en Zn. BV	Hornweg 4 en 6	473.2	3.1	50
Museum Broekerveiling	Museumweg 2	9101, 9102	1	10
Smiths Chips (Aardappelproducten fabriek)	Westelijke Randweg 5	1031	4.2	300
Winkelcentrum Broekerveiling	Marktplaats 1	Divers**	1	10

* Op basis van de milieuvergunning.

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

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

CENTRUM E.O.

Voor de meest zuidelijke woningen in het deel Zuidveld geldt dat deze in de milieucirkel van Aardappelproductenfabriek Smith Chips zijn gelegen. Dit is het geval op een afstand van minimaal 180 m. Aangezien de fabriek in stedelijk gebied ligt en omringd wordt door een groot aantal woonfuncties, waarbij de meest nabijgelegen woningbouw op minder dan 60 m van de fabriek is gesitueerd, wordt een minimale afstand van 180 m tot aan de op te richten woningbouw dan ook acceptabel geacht. Hiermee wordt afgeweken van de minimale richtafstand die voor deze fabriek in de VNG-publicatie is aangegeven.

ZUIDVELD

De op te richten woningbouw in de delen Centrum e.o. en Zuidveld leiden op hun beurt niet tot beperkingen ten aanzien van bedrijvigheid en voorzieningen in de omgeving.

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

CONCLUSIE

4.3

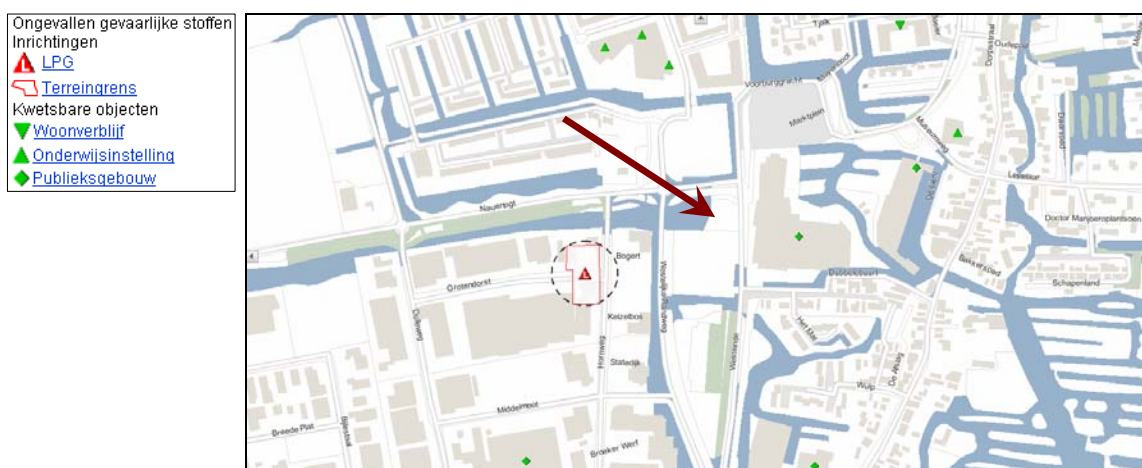
Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

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

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Om na te gaan of er risicobronnen in de omgeving van het plangebied voorkomen is de Risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd⁸.



Figuur 14. Detailkaart externe veiligheid
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

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

⁸ Benaderbaar via www.risicokaart.nl.

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

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

Het groepsrisico, afgekort met GR, is de kans dat binnen het invloedsgebied van de 1%-letaliteitsgrens een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt. De toetsingswaarde voor het groepsrisico is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen en een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar. Er is sprake van een oriëntatiewaarde met een verantwoordingsplicht, waarmee onder andere de mogelijkheden van zelfredzaamheid worden aangegeven.

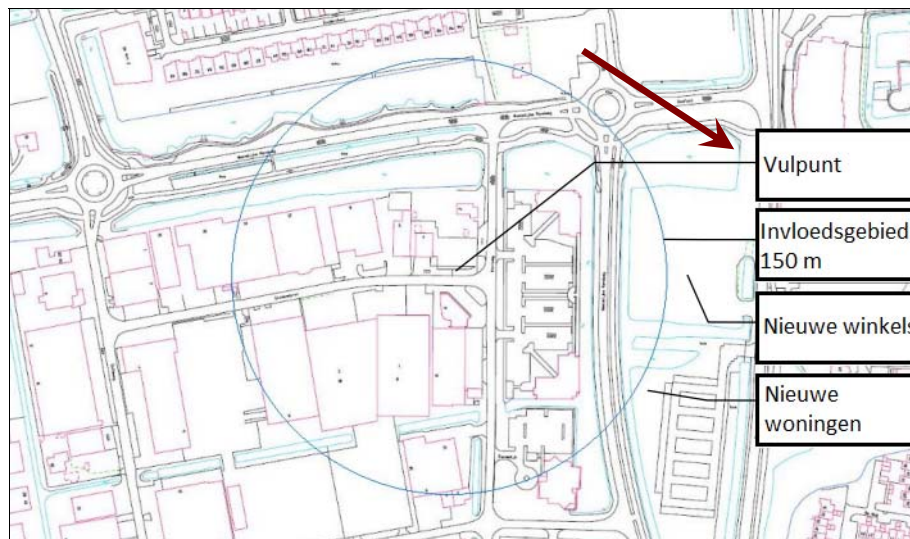
Kwantitatieve risicoanalyse

Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Voor dit tankstation is door DHV een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd om het groepsrisico te bepalen⁹. Aanleiding voor de risicoanalyse is een overschrijding van de maximale bevolkingsdichtheid die op basis van de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (en het Revi) in het invloedsgebied is toegestaan. Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in het plaatsgebonden risico en groepsrisico van het LPG-tankstation en toetsing aan het Bevi. Het onderzoek betreft de huidige en de toekomstige situatie.

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

⁹ "ORA 3 LPG stations, Kwantitatieve Risicoanalyse voor drie LPG tankstations in de gemeente Langedijk", DHV B.V., april 2010, Dossier: B1816-01.001, registratienummer: MD-MD20080451, versie: 6, definitief.

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



Figuur 15. Invloedsgebied en afstand tot 150 m van het LPG-tankstation en nieuwe situaties (Bron: DHV, 2010)

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

Plaatsgebonden risico

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

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

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

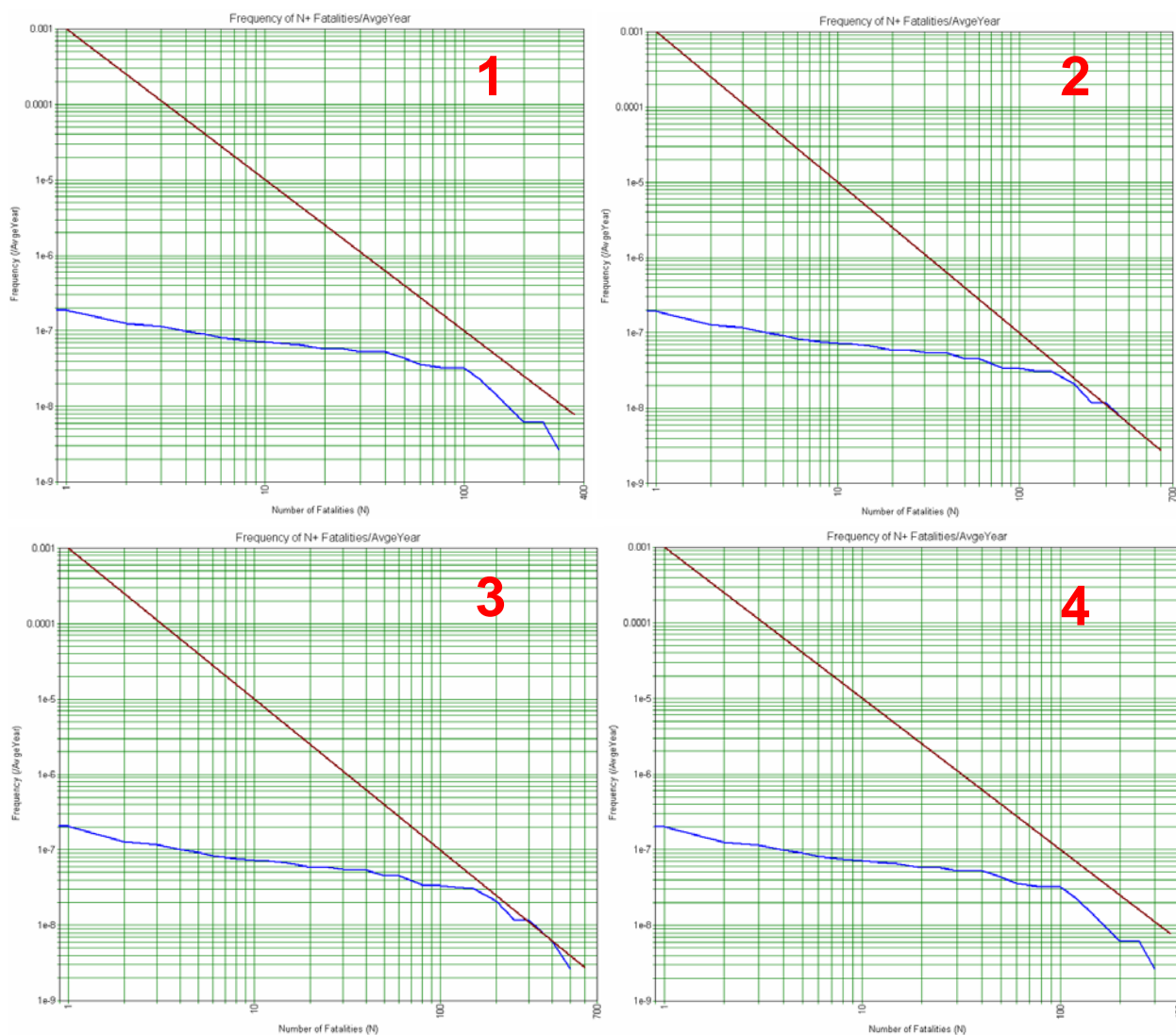
De grenswaarde voor kwetsbare objecten wordt niet overschreden. De richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten wordt ook niet overschreden. Aangezien het een bestaande situatie betreft, zijn er geen richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. De plannen voor nieuwbouw bevinden zich alle ver buiten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

Groepsrisico

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

1. de huidige situatie;
2. de huidige situatie met meer personen in de kantoren aan de Boogert en Keizelbos;
3. de voorgestelde situatie met nieuwe winkels en woningen ten oosten van het LPG-tankstation;
4. de voorgestelde situatie met nieuwe winkels en woningen en 150 personen in de twee kantoren.

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



Figuur 16. fN-curves groepsrisico voor de 4 verschillende situaties (Bron: DHV, 2010)

Voor het planvoornemen is situatie 3 relevant, aangezien een officiële aanvraag en besluit of er uitbreiding mogelijk is van het aantal personen in de kantoren buiten het plangebied geen onderdeel van dit bestemmingsplan uitmaken.

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

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

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

Daarnaast zullen de woningen op het Zuidveld in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' bij de uitwerking zodanig worden gesitueerd dat de afstand tot het vulpunt zo groot mogelijk is. Er wordt naar gestreefd een minimum aan woningen binnen de zone van 150 m te realiseren.

- CONCLUSIE Op grond van bovenstaande mag het bestemmingsplan voor het aspect externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.
- NOTA BENE De gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid Langedijk 2010-2012 is van toepassing op het plangebied. Op grond hiervan is de LPG-invloedszone (een straal van 150 m vanaf het vulpunt) op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven middels de aanduiding "veiligheidszone - lpg".

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij uitbreiding van kwetsbare en beperkt kwetsbare functies in deze zone een kwantitatieve risicoanalyse gemaakt moet worden, waarmee de toelaatbaarheid in het kader van externe veiligheid kan worden afgewogen. Dit is van toepassing ingeval woningen in het kader van het uitwerkingsplan in de invloedzone op de verbeelding worden gesitueerd.

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

4 . 4

Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

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. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Luchtkwaliteitsonderzoek

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

ONDERZOEK

Onderzoek luchtkwaliteit 2 bouwplannen Langedijk¹⁰. Het plangebied van winkelcentrum Broekerveiling ligt in de nabijheid van uitbreidingswijk Mayersloot-west¹¹. Aangezien beide projecten in dezelfde gemeente liggen, globaal dezelfde ontsluitingswegen gebruiken en in dezelfde periode worden ontwikkeld, zijn beide projecten in het kader van onderzoek naar luchtkwaliteit samen beoordeeld.

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

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

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

4 . 5

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

WET- EN REGELGEVING

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

¹⁰ "Notitie Onderzoek luchtkwaliteit 2 bouwplannen Langedijk", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 26 mei 2008, M+P.GLAN.08.01.2.

¹¹ Mayersloot-west is gelegen aan de westzijde van Broek op Langedijk. Het gebied wordt globaal begrensd door de Pieter Zeemanweg, Westelijke Randweg, Nauertogt en Veertweg.

De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

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

Met het planvoornemen wordt onder andere nieuwe geluidsgevoelige bebouwing opgericht. Geluidsgevoelige bebouwing wordt opgericht op minder dan 200 m afstand langs de Westelijke Randweg en de verlengde Voorburggracht, alwaar een snelheidsregime van 50 km/uur wordt gehanteerd. Voor wat betreft wegverkeerslawaai is daarom nader onderzoek naar geluidhinder voor dit bestemmingsplan vereist.

ONDERZOEK

Akoestische onderzoeken

Er hebben verschillende nadere akoestische onderzoeken plaatsgevonden¹². Hierbij is het ontwerp van de ruimtelijke inrichting onderwerp van studie geweest. De geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen in het Zuidveld en nieuwbouw van het appartementengebouw en zeven vrijstaande woningen aan de verlengde Voorburggracht is berekend. Tevens is het effect van de fysieke wijziging van de weginfrastructuur door omlegging van de Doofpot en de Voorburggracht is nagegaan. Daarbij is onderzocht of er sprake is van een toename van de geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van de betreffende te reconstrueren wegen. In het hiernavolgende zijn uitsluitend de conclusies uit de onderzoeksrapporten opgenomen:

Woningen Zuidveld

De geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen in het Zuidveld zijn berekend voor een drietal varianten:

¹² "Akoestisch onderzoek Masterplan winkelcentrum Broekerveiling e.o. te Broek op Lange-dijk, geluidbelasting vanwege wegverkeer", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 19 augustus 2010, M+P.GLAN.08.01.2, "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Winkelcentrum Broekerveiling, omlegging Doofpot en Voorburggracht", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 19 juli 2010, M+P.GLAN.10.01.1 en "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Winkelcentrum Broekerveiling, nieuwbouw Voorburggracht", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 2 februari 2012, M+P.GLAN.10.01.2.

1. Het aanleggen van een fietspad op een wal met een hoogte van 1 m ten opzichte van de weg, waarbij de rand van het talud op 3 m afstand van de wegrand ligt.
2. De wegdekverharding op de Westelijke Randweg uitvoeren met een 'dunne deklaag type B' (stil wegdek).
3. Het treffen van maximaal mogelijke maatregelen. Dit betreft een combinatie van een stil wegdek met geluidsschermen van 3 tot 3,5 m hoogte.

De conclusies zijn als volgt:

- Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de 1^{ste} lijnbebouwing maximaal 58 dB bedraagt en daarmee de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.
- De geluidsbelasting op de 2^{de} lijnbebouwing bedraagt maximaal 52 dB.
- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de buitenruimte alleen overschreden bij het appartementengebouw.
- Het toepassen van een wal met verhoogd fietspad geeft een reductie van circa 2 dB ter plaatse van de begane grond en 1 dB ter plaatse van de 1^{ste} verdieping bij de 1^{ste} lijnbebouwing.
- Het toepassen van een dunne deklaag type B geeft een reductie van circa 4 dB op de begane grond en circa 5 dB op beide verdiepingen.
- Twee westelijke woningen van het bouwblok aan de noordzijde onderkennen een geluidsbelasting die iets hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Dit geldt eveneens voor de vier woningen van het zuidelijke bouwblok. Ook bij de twee woningen in een tussenliggend bouwblok in de 2^{de} lijnbebouwing wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.
- Indien een dunne deklaag type B wordt toegepast, is er geen sprake meer van een verhoogde geluidsbelasting op de 2^{de} en 3^{de} lijnbebouwing.
- Uit de berekeningen blijkt dat een combinatie van een stil wegdek en een wal duidelijk verbetering geeft ten opzichte van alleen een stil wegdek.
- Om te voldoen aan het Bouwbesluit zijn bij de 1^{ste} lijnbebouwing geluidswerende voorzieningen nodig. Gedacht moet worden aan verzwaaarde geluidsisolerende beglazing in combinatie met suskasten of mechanische ventilatie.
- Bij het toepassen van een dunne deklaag type 2 zijn hier aanzienlijk minder zware voorzieningen nodig.
- Op de 2^{de} lijnbebouwing zijn bij het toepassen van standaardasfalt lichte geluidswerende voorzieningen nodig, zoals gedempte ventilatieroosters of lichte suskasten. Met het toepassen van geluidsreducerend asfalt zijn geen aanvullende voorzieningen meer nodig.
- Bij de inrichting van de woningen aan de Westelijke Randweg kan rekening worden gehouden met de geluidsbelasting door bijvoorbeeld de slaapkamers zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te projecteren.
- De buitenruimte bij de appartementen is mogelijk alleen te realiseren bij de geluidsbelaste gevels. Om een geluidsluwe buitenruimte te reali-

seren zullen de balkons moeten worden voorzien van een afsluitbare balkonbeglazing. Aan de geluidsluwe oostgevel is geen balkonbeglazing nodig.

- Bij toepassing van variant 2 en 3 zou eventueel de geluidsluwe buitenruimte van de appartementen kunnen worden gerealiseerd aan de noord- en zuidgevel. Hierbij is een scherm nodig aan de westzijde van het balkon in combinatie met een absorberend plafond. Eventuele balkons aan de westgevel moeten bij alle varianten worden voorzien van balkonbeglazing.

Omlegging Doofpot en Voorburggracht

- Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het wegvak van de verlengde Voorburggracht aansluitend op de rotonde bij de woning aan de Westelijke Randweg 4 de geluidsbelasting toeneemt tot aan de voorkeursgrenswaarde. Formeel betekent dit dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh. Voor deze woning is geen hogere waarde benodigd.
- Binnen de toekomstige zone van de verlengde Voorburggracht zal een woning aan de Laansloot 48 en een aantal appartementen aan de Pompesloot een verhoogde geluidsbelasting gaan ondervinden. Voor deze woningen zijn hogere waarden benodigd.
- Maatregelen om de geluidsbelasting voor deze woningen te reduceren, zijn uit civieltechnisch oogpunt en qua kosten niet effectief. Mogelijk kan het huidige snelheidsregime worden gehandhaafd waardoor er geen procedurele maatregelen nodig zijn bij de woning aan de Laansloot 48 en een aantal appartementen aan de Pompesloot.

Nieuwbouw Voorburggracht

- Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de west-, noord- en oostgevel van de appartementen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.
- De maximale geluidsbelasting op de noordgevel van de appartementen bedraagt 58 dB, inclusief aftrek conform art. 110 g Wgh.
- Op de noordelijke kopgevel van het westelijke bouwblok bedraagt de geluidsbelasting maximaal 59 dB. Indien deze gevel zonder te openen delen uitgevoerd wordt, kan deze als dove gevel beschouwd worden. Voor de hogere waarde moet dan de geluidsbelasting op de westgevel aangehouden worden. Dit is eveneens van toepassing op het oostelijke bouwblok. Hier is de geluidsbelasting op de oostgevel dan maatgevend.
- De zuidgevel is grotendeels geluidsluw. Bij de zuidelijke kopgevel van het westelijke bouwblok is echter nog een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van maximaal 50 dB.
- De binnengevels van de appartementen zijn geluidsluw met uitzondering van de appartementen die in de opening van het bouwblok liggen, alwaar de voorkeursgrenswaarde met 2 dB wordt overschreden.

- Indien een stil asfalt (dunne deklaag type B) wordt toegepast op de Westelijke Randweg neemt de geluidsbelasting op de west- en zuidgevel met 1 à 2 dB af.
- Om het vereiste binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen conform het Bouwbesluit 2003 zijn geluidswerende voorzieningen nodig bij onder andere de west-, noord- en oostgevel van de appartementen.
- Bij de vrijstaande woningen bedraagt de werkelijke geluidsbelasting zonder aftrek maximaal 59 dB, waardoor bij deze woningen mogelijk geluidswerende voorzieningen nodig zijn om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Teneinde te voldoen aan het gemeentelijk beleid moet worden overwogen of stil asfalt op de Voorburggracht mogelijk is. Bij 30 km/uur zijn stille asfaltsoorten in het algemeen minder effectief. Een reductie van 1 dB is realiseerbaar met een dunne deklaag type A, respectievelijk 2 dB voor een type B. Daarnaast kan in het ontwerp rekening worden gehouden met de heersende geluidsbelasting door het treffen van de volgende maatregelen:

- Bij de inrichting van de appartementen en woningen de slaapkamers zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde (binnengevel) te projecteren.
- Een geluidsluwe buitenruimte bij enkele appartementen is mogelijk alleen te realiseren bij de geluidsbelaste gevels. Om een geluidsluwe(re) buitenruimte te realiseren, kunnen balkons worden voorzien van een afsluitbare balkonbeglazing, eventueel in combinatie met zijschermen en geluidsabsorberende plafonds.

Conclusies

Met het planvoornemen kan niet op alle locaties aan de gestelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB in de Wgh worden voldaan. Er zal daarentegen op geen enkele locatie sprake zijn van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Het planvoornemen is voor wat betreft het geluidaspect in principe uitvoerbaar, mits voor verschillende woningen een ontheffing voor een hogere waarde wordt verleend. Ontheffing kan slechts worden verleend indien kan worden aangetoond dat maatregelen, die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend blijken. Met de ontwikkelende partijen in het gebied zijn in de samenwerkingsovereenkomst afspraken opgenomen over het treffen van geluidswerende maatregelen.

Voor wat betreft het aspect geluidhinder mag dit bestemmingsplan onder voorwaarden uitvoerbaar worden geacht. Een hogere waardeprocedure dient te worden doorlopen voor verschillende geluidsgevoelige objecten.

NOTA BENE

De procedure ten behoeve van het verlenen van een hogere waarde loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Vaststelling van een hogere geluidswaarde geschiedt voorafgaand of tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de woningen waar een hogere waarde voor wordt vastgesteld, zal aanvullend onderzoek moeten worden verricht met betrekking tot de

benodigde geluidswering van de gevel. Dit is nodig om te kunnen aantonen dat het wettelijke binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden.

4 . 6

E c o l o g i e

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

E c o l o g i s c h e i n v e n t a r i s a t i e

Ten behoeve van het planvoornemen heeft een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot plaatsgevonden¹³. Een ecologische inventarisatie is uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. De volgende conclusies komen in de ecologische inventarisatie naar voren:

ONDERZOEK

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten uit de soortgroepen planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de planten, amfibieën en (kleine) zoogdieren hoofdzakelijk beschermde algemene soorten aanwezig zijn.

¹³ "Winkelcentrum Broekerveiling te Langedijk, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet", Van der Goes en Groot, Alkmaar, 2008.

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

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

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

Inventarisatie naar beschermde flora en vissoorten

Door Van der Goes en Groot is in 2010 vervolgonderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde flora en vissoorten in het plangebied¹⁴. Uit het onderzoek blijkt dat geen beschermde plantensoorten zijn aangetroffen. Wel zijn beschermde vissoorten uit tabel 2 en 3 van de Ffw aangetroffen. Het gaat hier respectievelijk om kleine modderkruiper en bittervoorn.

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

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

Mitigerende maatregelen

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

- Bij de planning van de werkzaamheden zal rekening gehouden worden met seizoenactiviteiten van de bittervoorn en kleine modderkruiper om verstoring in de meest kwetsbare periode (voortplanting) te voorkomen. De voortplantingsperiode van de bittervoorn loopt globaal van maart tot en met augustus. Afhankelijk van de weersomstandigheden kunnen deze perioden langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden bepaald door een deskundige op het gebied van vissen.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt voldoende nieuw habitat aangelegd om het leefgebied dat verdwijnt te vervangen. Deze nieuwe habitat zal ecologisch functioneren alvorens tot demping wordt overgegaan.
- Alle bovenstaande mitigerende maatregelen zullen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vissen.

¹⁴ "Zuidveld te Broek op Langedijk: Inventarisatie naar beschermde flora en vissoorten", Van der Goes en Groot, Alkmaar, 2010.

- Bovenstaande mitigerende maatregelen zullen in een ecologisch werkprotocol worden opgenomen. Dit ecologisch werkprotocol zal op de locatie aanwezig zijn en onder betrokken werknemers bekend zijn. Werkzaamheden zullen conform dit protocol worden uitgevoerd.
- Het leefgebied dat door de werkzaamheden verdwijnt, wordt vooraf vervangen en zal naar verwachting vanaf het moment dat de ingreep plaatsvindt van dezelfde kwaliteit en kwantiteit zijn als datgene dat verdwijnt. Daarnaast is zeer aannemelijk dat de aangetroffen beschermde soorten het aangeboden alternatief direct na de ingreep in gebruik zullen nemen, aangezien het nieuwe leefgebied in directe verbinding staat met de wateren in de omgeving.

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

CONCLUSIE Dit bestemmingsplan mag ecologisch gezien uitvoerbaar worden verondersteld wanneer de noodzakelijke mitigerende maatregelen worden getroffen en verbodsbepalingen worden voorkomen dan wel ontheffing artikel 75 Ffw wordt verleend.

4 . 7

Archeologie

WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere 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 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

ONDERZOEK

Inventariserend archeologisch vooronderzoek

Door onderzoeks- en adviesbureau BAAC heeft in 2006 voor het plangebied een bureauonderzoek¹⁵ plaatsgevonden. Doel van het bureauonderzoek is het toetsen van de bestaande archeologische verwachting voor het plangebied geweest

¹⁵ "Plangebied Westelijke Randweg te Broek op Langedijk, Inventariserend archeologisch vooronderzoek, bureauonderzoek", BAAC bv, Deventer, juni 2006, BAAC-rapport 06.153.

door middel van een literatuurstudie naar de geologie, geomorfologie, bodemopbouw en de historie van het plangebied. Op basis van de resultaten zijn aanbevelingen gedaan over een eventueel noodzakelijke bescherming van het gebied of mogelijk vervolgonderzoek.

De volgende bevindingen komen in het bureauonderzoek aan de orde:

- Binnen het plangebied zijn op een diepte tussen 2 m en 3 m beneden maaiveld oude strandwalafzettingen aanwezig (strandwal van St. Pancras). Het oude maaiveld van deze strandwal is een archeologisch zeer relevante bodemhorizont, aangezien een strandwal een zeer gunstige plek vormde voor bewoning.
- In het gebied zelf zijn geen archeologische waarden bekend. Het onderzoeksterrein grenst aan een monument met de status van 'terrein van hoge archeologische waarde'. Het monument betreft de historische lintbebouwing van Broek op Langedijk. Uit kaartmateriaal uit 1822 blijkt dat binnen het onderzoeksgebied geen bebouwing heeft gestaan. Ook blijkt dat de grenszone met het monument destijds uit water bestond. De verwachting is derhalve dat er ter plaatse van het onderzoeksgebied geen archeologische waarden aanwezig zijn welke te relateren zijn aan het monument. Op het contactvlak tussen de strandwalafzettingen en de bovenliggende jongere sedimenten kunnen wel archeologische waarden worden verwacht.
- De vermoedelijke diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten komt overeen met de diepteligging van het voormalige maaiveld van de oude strandwal. Deze wordt verwacht op een diepte tussen 1,5 m en 3 m beneden maaiveld (binnen de voorgenomen verstoringsdiepte).
- Over de vermoedelijke aard en omvang van eventuele vindplaatsen kan op basis van het bureauonderzoek geen uitspraak worden gedaan. De verwachte datering wordt op basis van de ouderdom van de strandwal en de afdekkende sedimenten gesteld op Laat-Neolithicum tot en met Late-IJzertijd.
- Van belang is of het voormalige maaiveld van de oude strandwal, daar waar de archeologische waarden worden verwacht, nog intact is. Uit boorgegevens (uit de jaren 1950) blijkt dat op de strandwalafzettingen veen is aangetroffen. Dit kan erop duiden dat erosieve krachten geen kans hebben gehad.
- Een vergelijking van het plangebied met de kadastrale kaart uit 1822 laat zien dat circa 30% tot 40% van het gebied uit (inmiddels gedempt) water heeft bestaan. De kans bestaat dat de archeologische relevante bodemlaag ter plaatse van slootdempingen, mogelijk tot een diepte van 3 m, is verstoord.

Op basis van het bureauonderzoek kan niet worden uitgesloten dat zich in de ondergrond van het onderzoeksterrein geen archeologische waarden bevinden. Het contactvlak tussen de afzettingen van de strandwal en de jongere afdekkende afzettingen (veen/klei) heeft een hoge archeologische potentie. Dit contactvlak wordt binnen het onderzoeksgebied op een diepte tussen 1,5 m en

3 m verwacht. De mogelijkheid bestaat dat het archeologisch relevante vlak ter plaatse van de slootdempingen verstoord is geraakt als gevolg van het graven van de sloten. Enkele van de sloten zijn minstens 2 m diep geweest. Dit geldt echter niet voor alle slootdempingen. Derhalve is volgens BAAC bv een vervolgonderzoek gewenst in de vorm van karterende boringen op die locaties waar de bodem tot meer dan 1,5 m diepte verstoord zal worden.

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

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door BAAC is in 2010 een vervolg gegeven aan het archeologisch onderzoek¹⁶. Hiertoe heeft een inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennende fase) plaatsgevonden. Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat de top van de strandafzettingen binnen het plangebied in het verleden geen bewoonbaar niveau was. Hierdoor kan de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek niet door het verkennend booronderzoek worden bevestigd. Er is geconcludeerd dat binnen het plangebied geen archeologische niveaus aanwezig zijn waarop archeologische resten verwacht worden. Door BAAC is geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied uit te voeren. Archeologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de nieuwbouw en de herinrichting van het plangebied.

Bovenomschreven archeologische onderzoeken zijn ter beoordeling aan de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland (CENH) voorgelegd. CENH heeft geadviseerd de rapportage aan te vullen met een bespreking van de mogelijkheid dat zich in het onderzoeksgebied offerplaatsen kunnen bevinden. Het archeologische rapport is op basis van dit advies aangepast. Deze aanpassing heeft verder niet tot wijzigingen in de conclusies en aanbevelingen in het archeologisch onderzoek geleid.

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

¹⁶ "Plangebied WC Broekerveiling te Broek op Langedijk: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)", BAAC bv, Deventer, december 2010, BAAC-rapport V-10.0272

Cultuurhistorie

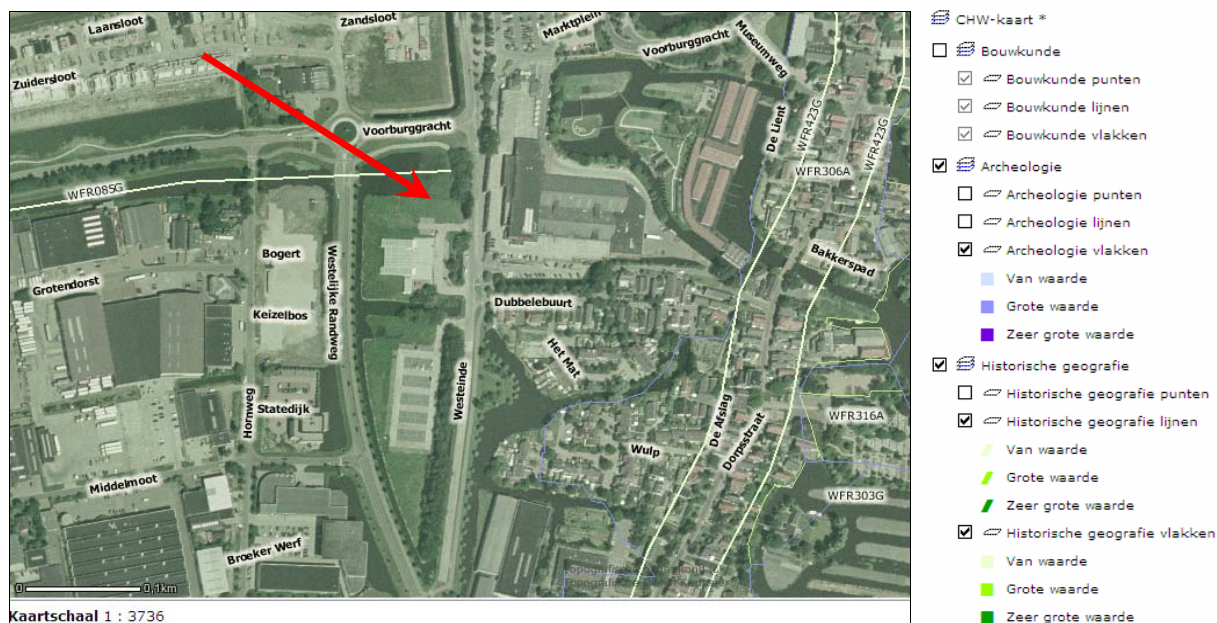
De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Ieder bestemmingsplan moet nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan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

WET- EN REGELGEVING

Als handreiking hiervoor is de cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) de provincie Noord-Holland beschikbaar¹⁷. Op deze kaart zijn onder andere de locaties aangegeven waarvan waardevolle archeologische vondsten bekend zijn en welke historisch-geografische en archeologische waarden in een gebied van belang zijn.

ONDERZOEK

Op de CHW-kaart van de provincie is ten aanzien van het plangebied een gedeelte van een historisch-geografische lijn van waarde aangegeven die door de noordrand van het plangebied loopt. Dit betreft de Nauertogt die cultuurhistorisch van belang wordt geacht vanwege de afwatering binnen de polder.



Figuur 17. Detailkaart Cultuurhistorische Waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Holland, 2009)

¹⁷ Benaderbaar via www.noord-holland.nl/chw.

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

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

4 . 9

Waterparagraaf

WET- EN REGELGEVING

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 het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

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

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits "schoonhouden - scheiden - zuiveren" centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en

vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

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

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

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

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

Bij het opstellen van het concept Masterplan is reeds overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geweest. Dit heeft plaatsgevonden met als doel om te kijken of werd voldaan aan de eisen van het HHNK en of er voldoende watercompensatie in het plangebied aanwezig was. In een later stadium van planvorming heeft het HHNK tevens gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan middels het indienen van een overlegreactie. De inhoud van de overlegreactie en de beantwoording hiervan is opgenomen in de reactienota. De relevante door het hoogheemraadschap ingediende op- en aanmerkingen op het plan zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in peilgebied 03801-01 in de polder Oosterdel. Ter plaatse geldt een streefpeil van NAP -1,45 m (zie figuur 18). In en rondom het plangebied zijn diverse waterlopen en enkele grotere waterpartijen aanwezig. Het gebied watert af middels een stelsel van hoofdwaterlopen naar het gemaal 'Oosterdel'. Daar wordt het water uitgeslagen op het boezemstelsel.

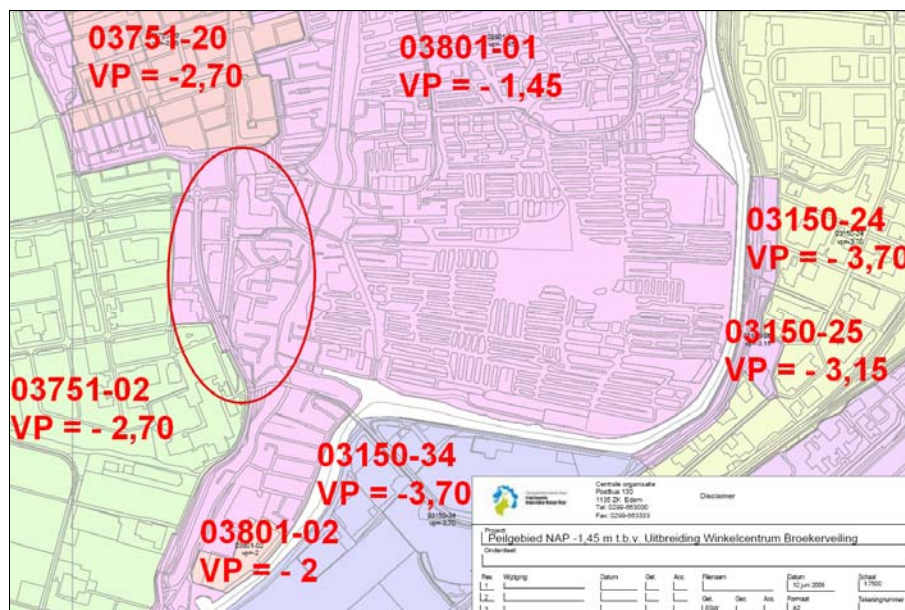
ONDERZOEK

Waterkwantiteit

Verhardingstoename

Uitgangspunt voor het beoordelen van de gevolgen van de toe- of afname van de verharding is de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Vanuit deze situatie wordt beoordeeld hoeveel compenserende maatregelen er moeten worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan betreft de uitbreiding van het win-

kelcentrum Broekerveiling en de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen. Hiermee ontstaat een substantiële toename van de verharding (en extra bebouwing). Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename, zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.



Figuur 18. Peilgebied plangebied (Bron: HHNK, 2008)

Compensatie open water

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

In het plangebied kan niet aan de compensatieverplichtingen van het HHNK worden voldaan. Er is in hetzelfde peilgebied naar een andere oplossing gezocht. Deze is gevonden in de nieuwe wijk Westerdel. In dit gebied wordt ruim 90.000 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd, terwijl een compensatie van 61.523 m² vanwege het plan Westerdel noodzakelijk is. In dit gebied wordt

derhalve 28.477 m² extra oppervlaktewater gecreëerd. Ter compensatie als gevolg van de verhardingstoename vanwege dit bestemmingsplan wordt deze oppervlakte (voor het noodzakelijke deel) ingezet. Hierdoor kan aan de compensatie-eisen van het HHNK worden voldaan.

Op grond van bovenstaande mag dit bestemmingsplan wat betreft het water-aspect uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4 . 1 0

B o d e m

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

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

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

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

Op de kaart van Bodemloket¹⁸ wordt inzicht gegeven in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat de kaart zien waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

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

Verkennd en aanvullend bodemonderzoek

In het plangebied en de directe omgeving is in 2006 door Grondslag een verkennd en aanvullend bodemonderzoek¹⁹ verricht. Uit het rapport blijkt dat de gestelde hypothese, dat er ter plaatse van de gedempte watergangen geen noemenswaardige verontreinigingen te verwachten zijn, niet is bevestigd. Wel is bevestigd dat in het overige deel van het plangebied alleen lichte verontreinigingen te verwachten zijn.

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

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

¹⁸ Benaderbaar via www.bodemloket.nl.

¹⁹ "Verkennd en aanvullend bodemonderzoek plangebied Broekerveiling te Broek op Langedijk", Grondslag BV, project 11088, 20 juni 2006.

Nader bodemonderzoek

Door Grondslag is in 2011 nader onderzoek²⁰ verricht naar een aantal in het voorgaande verkennend en aanvullend bodemonderzoek aangetroffen verontreinigingen. Doel van het onderzoek is het afperken van de verontreinigingen in horizontale en verticale richting, in zowel de grond als het grondwater, geweest. Tevens is het onderzoek bedoeld ter beoordeling of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er sprake is van een spoedeisende sanering in het kader van de Wet bodembescherming. Tevens is de omvang van de puinbijmenging en de bodemkwaliteit onder de puinlaag vastgesteld.

Verontreinigingssituatie

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

De sterke verontreinigingen met PAK en minerale olie bevinden zich in de sterk tot uiterst asfalthoudende puinlagen in de ondergrond. Het grondwater ter plaatse blijkt licht tot hooguit matig verontreinigd met individuele PAK-parameters. De sterk tot uiterst asfalthoudende puinlaag betreft formeel geen 'bodem'. Omdat de verontreinigde puin-/asfaltlaag van invloed is geweest op de kwaliteit van de aangrenzende bodem en het grondwater, is er volgens Grondslag evenwel sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit een risicoanalyse volgt dat de verontreiniging bij het huidige en toekomstige gebruik geen risico's oplevert. Sanering van de verontreiniging kan derhalve worden aangemerkt als 'niet spoedeisend'.

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

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

Aanbevelingen

Wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient dit gemeld te worden bij de provincie Noord-Holland. Nadat de vaststelling van ernst en spoedeisendheid door middel van een beschikking door het bevoegde

²⁰ "Nader bodemonderzoek plangebied Broekerveiling te Broek op Langedijk", Grondslag BV, project 11088, 28 februari 2011.

gezag (provincie Noord-Holland) is bevestigd, zijn de uitkomsten van het bodemonderzoek ook formeel vastgelegd.

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

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

Verkennend waterbodemonderzoek

Door Grondslag is in 2011 een verkennend waterbodemonderzoek²¹ uitgevoerd. De kwaliteit van de waterbodem is vastgelegd ter plaatse van de te dempen watergangen. Met het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de vrijkomende baggerspecie vastgesteld en zijn de toepassingsmogelijkheden bepaald. Tevens is globaal inzicht gegeven in de omvang van het slib in de watergangen. De resultaten van het uitgevoerde waterbodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Samenvattend

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

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

²¹ "Verkennend waterbodemonderzoek plangebied Broekerveiling te Broek op Langedijk", Grondslag BV, project 11088, 27 januari 2011.

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

CONCLUSIE

4 . 1 1

Kabels en leidingen

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

4 . 1 2

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

WET- EN REGELGEVING

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

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

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

ONDERZOEK

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

CONCLUSIE

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

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

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin tenminste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008);
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRI2008);
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2008-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningtrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO standaarden, werkafspraken voor de SVBP2008 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen maar van afwijkingen. De in het overgangsrecht opgenomen bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5 . 2

B e s t e m m i n g s p l a n p r o c e d u r e

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

V o o r b e r e i d i n g s f a s e

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

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

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

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

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

5 . 3

Toelichting op de regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Detailhandel

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



Figuur 19. Indicatieve tekening voorgenomen boogconstructies

Het vooraanzicht van het winkelcentrum wordt mogelijk aangekleed met een boogconstructie. Deze boogconstructie moet worden beschouwd als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, en kan met gaspanelen worden dichtgezet ten behoeve van een groene aankleding van het geheel (zie figuur 19). Voor de boogconstructie wordt ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - boogconstructie" een hogere maatvoering van 14,5 m gehanteerd. Dit is in de regels vastgelegd.

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

Groen

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

Verkeer

Alle wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaande karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen, zo ook de rotondes. De parkeerterreinen zijn in deze bestemming apart aangeduid als "parkeerterrein". Het plein dat valt binnen de bestemming 'Verkeer' heeft de aanduiding "plein" gekregen. Het plein wordt ten behoeve van openbaar gebruik ingericht. In de bestemming is eveneens de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - reclamemast" opgenomen. Deze aanduiding geeft de toekomstige locatie van de te verplaatsen of nieuw op te richten reclamemast weer. De reclamemast mag maximaal 27 m hoog zijn.

In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is het mogelijk om ondergrondse containers toe te staan in de bestemming. Ook zijn sport- en speelvoorzieningen mogelijk, zodat op termijn een speelveld in het noordwestelijke deel van het plangebied kan worden gerealiseerd. Hiertoe geldt de regel dat de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen niet meer dan 6 m mag bedragen. Bruggen en duikers die aan de doorgaande vaarroute liggen, moeten een minimale doorvaarthoogte van 1,55 m hebben. Deze maat is gemeten vanaf NAP of het ter plaatse geldende waterpeil, zoals beschreven in artikel 1 van de begrippen, onder 44 handelend over 'peil'. In de bestemming is het tevens mogelijk om lichtmasten (tot 7 m) en kunstobjecten (tot 5 m), zoals standbeelden, te plaatsen. De voor verkeer aangewezen gronden en bouwwerken mogen tot slot niet worden gebruikt als verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Water

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

Wonen - Appartementengebouw

De hoofdfunctie van de bestemming 'Wonen - Appartementengebouw' is het wonen, uitsluitend in de vorm van een appartementengebouw en al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven. Het maximum aantal woningen is op de verbeelding aangegeven. Ook is de maatvoering door middel van een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Ten behoeve van de bestemming is het tevens mogelijk parkeervoorzieningen te treffen middels een parkeergarage. Op de begane grond van het appartementengebouw zijn publiekstrekkende functies (detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven, behorende tot categorie 2 en 3 van de Staat van horecabedrijven, en maatschappelijke voorzieningen) onder gestelde voorwaarden toegestaan. Hiervoor is een aanduiding "specifieke vorm van wonen - publiekstrekkende functie" op de verbeelding opgenomen. Het totale oppervlak aan publiekstrekkende functies mag niet meer dan 1.250 m² bvo zijn. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onderdoorgang" wordt een onderdoorgang gecreëerd in de aanlooproute vanaf de parkeerterreinen naar het plein. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken en kan ter plaatse van deze aanduiding op de begane grondlaag ten behoeve van publiekstrekkende functies worden gebouwd.

Woongebied

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

Woongebied - Uit te werken

Voor het Zuidveld is een uit te werken bestemming voor wonen opgenomen. Met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' is de nieuwe functie van het

Zuidveld als woongebied al wel in dit bestemmingsplan vastgelegd, maar wordt de precieze invulling in een later stadium in een uitwerkingsplan uitgewerkt. Binnen de uit te werken bestemming is het verplicht om uitwerkingsregels op te nemen zodat voldoende duidelijk is wat er komen gaat.

De bestemming is bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huisverbonden beroepen of bedrijven, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water en oeverstroken en waterstaatkundige kunstwerken.

Het maximum aantal te bouwen woningen van 95 in het gehele Zuidveld staat vast. Dit is op de verbeelding middels een aanduiding weergegeven. Ook de maatvoering is op de verbeelding aangegeven. Standaard geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m. Wanneer woningen plat in plaats van met een kap worden afgedekt, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. De gestelde maximale goothoogte van 6 m is dan niet van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" kan voorts één appartementengebouw van maximaal 3 bouwlagen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 10 m. Tevens is vastgelegd dat in ieder geval twee ontsluitingswegen worden gerealiseerd. Dit betreft een ontsluiting voor langzaam verkeer noordoostelijk in het bestemmingsvlak en een ontsluiting ten behoeve van autoverkeer aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak.

Een uit te werken bestemming strekt overigens tot een uitwerkingsverplichting. Binnen de planperiode (looptijd van 10 jaar) dient voor het gebied dan ook een uitwerkingsplan op grond van art. 3.6 Wro opgesteld te worden waarbij een aparte procedure (conform art. 3.9 Wro) wordt doorlopen. Het bouwrijp maken van het terrein is op grond van dit bestemmingsplan overigens toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is de aanduiding "Veiligheidszone - lpg" in het westelijke deel van het plangebied geregeld. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van

kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting (tankstation met een LPG-installatie) aan de Hornweg 4 op het naastgelegen bedrijventerrein. Op deze gronden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, tenzij aan de hand van een kwantitatieve risicoanalyse de toelaatbaarheid ten aanzien van het groepsrisico is aangetoond.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregel

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

5 . 4

Overige aspecten

ADDITIONELE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

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



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

WET- EN REGELGEVING

Tussen de gemeente Langedijk en diverse ontwikkelende partijen zijn samenwerkingsovereenkomsten opgesteld en getekend. Deze overeenkomsten worden beschouwd als een anterieure overeenkomst, waardoor de exploitatie verzekerd is en er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Overleg en inspraak



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

VOORBEREIDING

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

INLOOPMIDDAG/-AVOND

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

TERINZAGELEGGING

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

INSPRAAKREACTIES

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

OVERLEGREACTIES

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

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

SEPARATE BIJLAGE:
REACTIENOTA

ANONISERING
INSPRAAKREACTIES

Het is op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming. Daarom zijn de inspraakreacties en de behandeling daarvan in dit document geanonimiseerd.

RESULTAAT VAN
OVERLEG EN INSPRAAK

Diverse ontvangen overleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het plan. Dit betreft zowel aanpassingen aan de toelichting, regels als aan de verbeelding. Ook zijn in de reactienota diverse ambtelijke aanpassingen aan het plan omschreven die tot wijzigingen hebben geleid.

B i j l a g e n

Bijlagen in deze toelichting

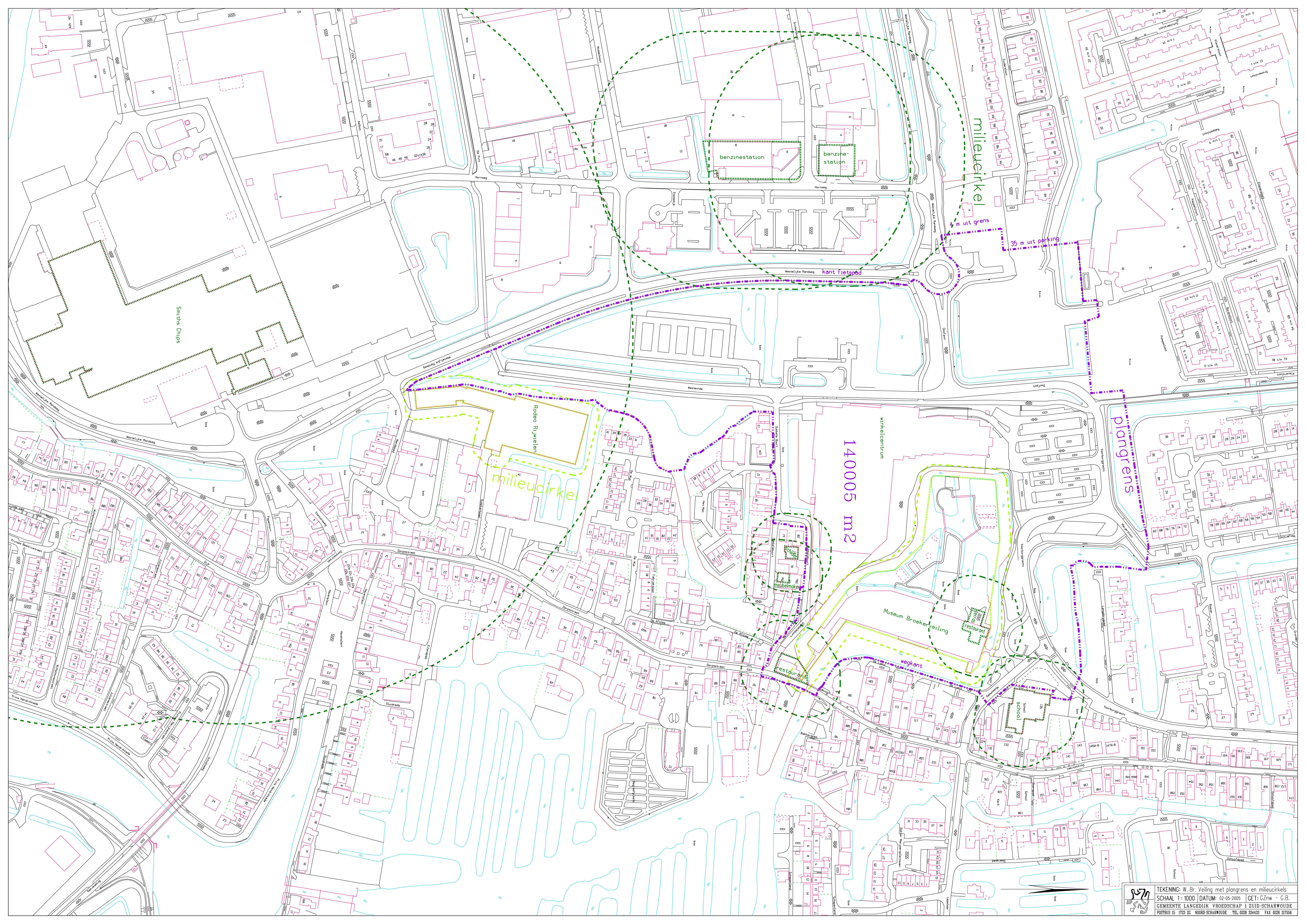
- Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen

Lijst van separate bijlagen

- "Reactienota op het voorontwerp bestemmingsplan Winkelcentrum Broekerveiling e.o." d.d. 04-11-2010.
- Achtergronddocumenten en onderzoeksrapporten:
 - #1. "Masterplan Broekerveiling, SVP Architectuur en Stedenbouw", Amersfoort, juni 2008, Kenmerk 2382/R2008-01/KV;
 - #2. "Actualisering Schetsontwerp Inrichtingsplan Broekerveiling", Peter Verkade Landschapsarchitect, Boskoop, 16 maart 2009/herzien januari 2012;
 - #3. "DPO Winkelcentrum Broekerveiling", Droogh Trommelen en Partners, Nijmegen, juni 2009, Projectnummer 833.0309;
 - #4. "Ruimtelijke analyse Het Lint, inpassing Variant 2 'ontsluiting via bruggen'", Peter Verkade Landschapsarchitect, 19 april 2010;
 - #5. "Inpassing speelveld en JOP in project Broekerveiling", Peter Verkade Landschapsarchitect, 29 oktober 2010;
 - #6. "QRA 3 LPG stations, Kwantitatieve Risicoanalyse voor drie LPG tankstations in de gemeente Langedijk", DHV B.V., april 2010, Dossier: B1816-01.001, registratienummer: MD-MD20080451, versie: 6, definitief;
 - #7. "Notitie Onderzoek luchtkwaliteit 2 bouwplannen Langedijk", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 26 mei 2008, M+P.GLAN.08.01.2;
 - #8. "Akoestisch onderzoek Masterplan winkelcentrum Broekerveiling e.o. te Broek op Langedijk, geluidbelasting vanwege wegverkeer", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 19 augustus 2010, M+P.GLAN.08.01.2;
 - #9. "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Winkelcentrum Broekerveiling, omlegging Doofpot en Voorburggracht", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 19 juli 2010, M+P.GLAN.10.01.1;
 - #10. "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Winkelcentrum Broekerveiling, nieuwbouw Voorburggracht", M+P - raadgevende ingenieurs, Aalsmeer, 2 februari 2012, M+P.GLAN.10.01.2;
 - #11. "Winkelcentrum Broekerveiling te Langedijk, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet", Van der Goes en Groot, Alkmaar, 2008;
 - #12. "Zuidveld te Broek op Langedijk: Inventarisatie naar beschermde flora en vissoorten", Van der Goes en Groot, Alkmaar, 2010;
 - #13. "Plangebied Westelijke Randweg te Broek op Langedijk, Inventariserend archeologisch vooronderzoek, bureauonderzoek", BAAC bv, Deventer, juni 2006, BAAC-rapport 06.153;

- #14. "Plangebied WC Broekerveiling te Broek op Langedijk: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)", BAAC bv, Deventer, december 2010, BAAC-rapport V-10.0272;
- #15. "Verkennend en aanvullend bodemonderzoek plangebied Broekerveiling te Broek op Langedijk", Grondslag BV, project 11088, 20 juni 2006;
- #16. "Nader bodemonderzoek plangebied Broekerveiling te Broek op Langedijk", Grondslag BV, project 11088, 28 februari 2011;
- #17. "Verkennend waterbodemonderzoek plangebied Broekerveiling te Broek op Langedijk", Grondslag BV, project 11088, 27 januari 2011.

H i n d e r v a n e n v o o r
b e d r i j v i g h e i d e n
v o o r z i e n i n g e n



R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Detailhandel	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Verkeer	16
Artikel 6	Water	18
Artikel 7	Wonen - Appartementengebouw	19
Artikel 8	Woongebied	22
Artikel 9	Woongebied - Uit te werken	27

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	37

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15	Overgangsrecht	41
Artikel 16	Slotregel	42

Bijlagen

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:**
het bestemmingsplan Centrumplan Broekerveiling van de gemeente Langedijk;
2. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPCPBV2009-on01 met bijbehorende regels;
3. **aan- of uitbouw:**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden, en door ligging, constructie en/of afmeting daaraan ondergeschikt is;
4. **aan-huis-verbonden beroepen:**
het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
6. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
7. **appartementengebouw:**
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
8. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

9. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, die een functionele relatie (eigenaar/beheerder) heeft met het gebouw of het terrein;
10. **beperkt kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
11. **bestaand:**
de legale situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;
12. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
13. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
14. **bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
15. **bijgebouw:**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is;
16. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
17. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
18. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
19. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;

20. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
21. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
22. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
23. **detailhandel in volumineuze goederen:**
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;
24. **dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen) en een seksinrichting;
25. **dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
26. **functieaanduiding:**
een aanduiding waarmee wordt aangegeven dat binnen een bestemming specifieke gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan of juist niet;
27. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
28. **geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

29. hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
30. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
31. horecabedrijf:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
32. kampeermiddel:
een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
33. kunstobject:
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;
34. kunstwerk:
een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;
35. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;
36. ligplaats:
een ruimte voor het afmeren en doen of laten liggen van een vaartuig;
37. maatschappelijke voorzieningen:
levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en/of ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

38. maatvoeringsvlak:
een als zodanig aangegeven geometrisch bepaald vlak ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;
39. mobiel kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;
40. nutsvoorziening:
(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van afvalstoffen, gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;
41. ondergeschikte detailhandel:
de detailhandelsactiviteit die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;
42. ondergeschikte horeca:
de horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;
43. overkapping (carport):
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met één wand is omgeven;
44. peil:
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
- de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een bouwwerk in, op of boven het water:
- gemeten van het Nieuw Amsterdams Peil dan wel het ter plaatse geldende waterpeil;
45. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

46. **seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
47. **standplaats:**
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
48. **vast kampeermiddel:**
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
49. **voorgevel:**
een naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;
50. **voorkeursgrenswaarde:**
de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
51. **woning:**
een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;
52. **woonschip:**
een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf;
53. **zwembad:**
een onoverdekt bassin dat zwemgelegenheid biedt aan alleen particulieren en dat wordt aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, wordt buiten beschouwing gelaten:

- a. galerijen, balkons en luifels, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. (brand)trappen en trappenhuizen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.

Overschrijdingen van niet meer dan 1 m worden niet meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2 sub e van dit plan.

Bij de toepassing van het bepalen van de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in artikel 2 onder b worden bouwdelen als dakkapellen, dakopbouwen en wolfseinden niet meegerekend.

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 3

Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen, waaronder een warmteverdeelstation;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken,

en tevens voor:

- f. horecabedrijven die behoren tot categorie 2 en categorie 3 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van horecabedrijven en aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca;
- g. dienstverlenende bedrijven;
- h. parkeervoorzieningen, in de vorm van parkeerdekken op gebouwen ten behoeve van de bestemming.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - onderdoorgang" de vrije doorvaarthoogte ten minste 1,55 m dient te bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" bedragen;
 - 3. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijn, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - boogconstructie" mag niet meer dan 14,5 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 7 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - 5. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;

6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter bevordering van de stedenbouwkundige samenhang 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.

Artikel 4

Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, groenstroken en bermen;
- b. paden;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken;
- f. standplaatsen.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter bevordering van de stedenbouwkundige samenhang 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.

Artikel 5

Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeren;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. kunstobjecten;
- h. standplaatsen,

en tevens voor:

- a. een plein, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "plein";
- b. parkeerterreinen, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";
- c. een reclamemast, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - reclamemast",

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes en dergelijke zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

5.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de vrije doorvaarthoogte onder bruggen en doorvaarbare duikers dient ten minste 1,55 m te bedragen;
 2. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 5 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 7 m bedragen;
 5. de bouwhoogte van een reclamemast mag niet meer dan 27 m bedragen;

6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 3 m bedragen;
7. het bouwen van ondergrondse containers is toegestaan.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter bevordering van de stedenbouwkundige samenhang 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Artikel 6

Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. waterstaatkundige kunstwerken.

In de bestemming zijn ligplaatsen voor woonschepen niet begrepen.

6.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. steigers, vlonders en meerpalen zijn, uitgezonderd bestaande voorzieningen of ter plaatse van de aanduiding "steiger", niet toegestaan;
 2. de vrije doorvaarthoogte onder bruggen en doorvaarbare duikers dient ten minste 1,55 m te bedragen;
 3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 7

Wonen – Appartementengebouw

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - Appartementengebouw’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van een appartementengebouw, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken,

en tevens voor:

- g. parkeervoorzieningen, in de vorm van een parkeergarage ten behoeve van de bestemming;
- h. publiekstreckende functies, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - publiekstreckende functies”, met dien verstande dat:
 1. onder publiekstreckende functies wordt verstaan:
 - detailhandel;
 - dienstverlenende bedrijven;
 - horecabedrijven die behoren tot categorie 2 en categorie 3 van de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van horecabedrijven;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 2. de uitoefening van de publiekstreckende functies uitsluitend plaats mogen vinden op de begane grond;
 3. er niet meer dan 1.250 m² van de begane grond ten behoeve van de uitoefening van de publiekstreckende functies mag worden gebruikt.

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw op gronden als bedoeld in lid 7.1 sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft;
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;

7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die:
 - niet-vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - passen binnen de in artikel 1 sub d genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' milieucategorie 1, dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. als gebouwen mogen uitsluitend appartementengebouwen worden gebouwd;
 2. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de begane grondlaag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - onderdoorgang" niet mag worden gebouwd;
 3. het aantal woningen (appartementen) mag niet meer dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen;
 4. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" bedragen, met dien verstande dat opbouwen ten behoeve van liftinstallaties en vergelijkbare voorzieningen maximaal 1 m boven de aangegeven bouwhoogte mogen uitsteken.
- b. In of op deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen ter bevordering van de stedenbouwkundige samenhang 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 het bepaalde in lid 7.2 sub a, onder 2 voor het bouwen op de begane grondlaag ten behoeve van publiekstrekkende functies, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel of horeca, met uitzondering van detailhandel en horeca die genoemd is in lid 7.1, sub c;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor buitenopslag van goederen ten behoeve van publiekstrekkende functies.

Artikel 8

Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. waterstaatkundige kunstwerken.

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw op gronden als bedoeld in lid 8.1 sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft;
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die:
 - niet-vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - passen binnen de in artikel 1 sub d genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als bijlage 1 opgenomen 'Staat van Bedrijven' milieucategorie 1, dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

2. het aantal woningen mag niet meer dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” bedragen;
 3. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” bedragen.
- c. Voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand van de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw bevindt.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd, gelden de volgende regels:
1. aan- of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde hoofdgebouw te worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 4. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 m;
 5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen die binnen een afstand van 3 m tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 m mag bedragen;
 6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

- c. Voor het bouwen van dakkapellen op het achterdakvlak van een woning gelden de volgende regels:
1. een dakkapel mag uitsluitend op het achterdakvlak van een hoofdbouw, aan- of uitbouw of bijgebouw worden gebouwd;
 2. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
 4. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
 5. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 0,5 m bedragen, met dien verstande dat een dakkapel op de tussenmuur mag worden geplaatst indien een verzoek tot plaatsing op aaneengebouwde woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd.
- d. Voor het bouwen van dakkapellen op het zijdakvlak van een woning gelden de volgende regels:
1. een dakkapel mag uitsluitend op het zijdakvlak van een hoofdbouw, aan- of uitbouw of bijgebouw worden gebouwd;
 2. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
 4. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
 5. de afstand van de dakkapel tot de voorgevel van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen.
- e. Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak van een woning gelden de volgende regels:
1. een dakkapel mag uitsluitend op het voordakvlak van een hoofdbouw, aan- of uitbouw of bijgebouw worden gebouwd;
 2. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 3. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
 4. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
 5. de afstand van zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen, met dien verstande dat een dakkapel op de tussenmuur mag worden geplaatst indien een verzoek tot plaatsing op aaneengebouwde woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd.

- f. Voor het bouwen van dakopbouwen aan de achterzijde van een woning gelden de volgende regels:
1. een dakopbouw mag uitsluitend aan de achterzijde van een hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van een hoofdgebouw voorzien van een dakopbouw mag niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” bedragen;
 3. de afstand tussen de onderzijde van een dakopbouw en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
 4. de afstand tussen de zijkanten van een dakopbouw en de zijkanten van de buiten- en/of tussenmuur dient mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
 5. de dakhelling van een dakopbouw en het hoofdgebouw dient hetzelfde aantal graden te bedragen;
 6. bij aaneengebouwde woningen mag een dakopbouw op de tussenmuur worden geplaatst, indien een verzoek tot plaatsing op aaneengebouwde woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd.
- g. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
 4. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw te worden gebouwd;
 5. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 2. het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
 3. de afstand van het zwembad tot de perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m boven het peil mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen, in die zin dat de voorgevel moet worden gebouwd in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak;
- b. de plaats van bijgebouwen buiten het bouwvlak;
- c. 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.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 sub a, onder 3 voor een hogere bouwhoogte van niet meer dan 10 m mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 9

Woongebied – Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Woongebied - Uit te werken’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken;
- g. waterstaatkundige kunstwerken.

Ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en bedrijven geldt dat een hoofdgebouw op gronden als bedoeld in lid 9.1 sub a mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
2. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
3. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. het geen detailhandel en/of horeca betreft;
5. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
6. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
7. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
8. het aan huis verbonden beroepen betreffen die:
 - niet-vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - passen binnen de in artikel 1 sub d genoemde omschrijving;
9. het aan huis verbonden bedrijven betreft die vallen binnen de van deze regels deel uitmakende als bijlage 1 opgenomen ‘Staat van Bedrijven’ milieucategorie 1, dan wel daarmee is gelijk te stellen voor wat betreft de milieugevolgen voor de omgeving.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in de volgende uitwerkingsregels:

- a. De uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen.

- b. Uitwerking vindt plaats op basis van een door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig plan, met dien verstande dat daarvan bij de nadere uitwerking op detailniveau kan worden afgeweken indien omstandigheden dat vragen.
- c. Er worden in ieder geval 2 ontsluitingswegen gerealiseerd. Aan de noorzijde van het bestemmingsvlak wordt een ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak wordt een ontsluiting ten behoeve van autoverkeer gerealiseerd.
- d. De geluidsbelasting op de woningen wegens wegverkeerslawaai bedraagt niet meer dan de grenswaarde dan wel een door Burgemeester en Wethouders voorafgaand aan vaststelling van het uitwerkingsplan toegekende hogere waarde.
- e. Woningen mogen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Indien woningen met een kap worden afgedekt mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)”. Indien woningen plat worden afgedekt mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)”.
- f. Ter plaatse van de aanduiding “gestapeld” mag 1 appartementengebouw worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)”.
- g. Het aantal woningen (inclusief appartementen) mag niet meer dan 95 bedragen.

9.3 Bouwregels

Op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in zodanig plan bepaalde.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien:

- het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp-uitwerkingsplan;

- het bouwen van bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik valt niet het geschikt maken van de gronden als bedoeld in lid 9.1 voor woningbouw voorafgaand aan het vaststellen van een uitwerkingsplan als bedoeld in lid 9.2.

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 10

Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11

Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit plan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen. In ieder geval de volgende gebruiksvormen worden als strijdig gebruik aangemerkt:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor ondergronds bouwen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 5, lid 5.2, sub b onder 7.

Artikel 12

Algemene aanduidingsregels

12.1 veiligheidszone - lpg

a. Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding “veiligheidszone - lpg” zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

b. Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding “veiligheidszone - lpg” geldt voor het bouwen van bouwwerken de volgende regel:

- anders dan in de basisbestemming is bepaald, mogen op de in lid 12.1 sub a bedoelde gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

c. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub b en toestaan dat kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits het groepsrisico aan de hand van een kwantitatieve risicoanalyse wordt afgewogen.

d. Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding “veiligheidszone - lpg” worden in ieder geval de volgende gebruiksvormen aangemerkt als strijdig met deze aanduiding:

- het gebruik van gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

e. Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub d en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object, mits het groepsrisico aan de hand van een kwantitatieve risicoanalyse wordt afgewogen.

f. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding “veiligheidszone - lpg” te verwijderen. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:

- de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.

Artikel 13

Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
 2. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 4. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en openbare lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
 5. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 30 m² bedraagt;
 - de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de sociale veiligheid.

Artikel 14

Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk van openbaar nut mag worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de afmeting (vergroten) en/of de situering (verplaatsen) van de aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd met dien verstande dat:
 1. de zijwaartse verbreding van een bouwvlak ten hoogste 3 m mag bedragen;
 2. het bouwvlak op ten minste 1 m uit de zijdelingse perceelgrens blijft;
 3. de diepte van het bouwvlak niet meer dan de bestaande diepte mag bedragen;
 4. de bouwregels van de betreffende bestemming voor het overige onverkort van toepassing blijven;
 5. de afstand van een bouwvlak tot de grens van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' ten minste 1,5 m bedraagt.
- c. De onder a en b bedoelde wijzigingsbevoegdheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de sociale veiligheid.

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 15

Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 16

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Centrumplan Broekerveiling”.

B i j l a g e n

B i j l a g e 1 :

S t a a t v a n h o r e c a b e d r i j v e n

Categorie	Voorbeelden	Omschrijving	Openingstijden
1	Hieronder wordt in ieder geval verstaan: <ul style="list-style-type: none"> - discotheek; - kroeg; - dancing. 	Verstrekken en ter plaatse nuttigen van (alcoholhoudende) dranken / snacks en borrelhapjes / muziek.	Middag - avond - nacht
2	Hieronder wordt in ieder geval verstaan: <ul style="list-style-type: none"> - dorpscafé; - brasserie; - zalenverhuur; - restaurant/hotel; - grandcafé. 	Verstrekken en ter plaatse nuttigen van (alcoholhoudende) dranken / maaltijden en kleine etenswaren met achtergrondmuziek.	Ochtend - middag - avond - beginnende nacht
3	Hieronder wordt in ieder geval verstaan: <ul style="list-style-type: none"> - lunchroom; - ijssalon; - snackbar. 	Verstrekken van aldan niet ter plekke te nuttigen kleine etenswaren en dranken (zwak alcoholisch).	Middag - avond (conform detailhandel)
4	Hieronder wordt in ieder geval verstaan: <ul style="list-style-type: none"> - wijk/buurtcentra; - sociaal-culturele voorzieningen; - jongerencentra; - kantines sportverenigingen; - ondergeschikte nevenfuncties. 	Paracommercieel* / Nevenfunctie.	Gekoppeld aan activiteiten hoofdfunctie

*ontplooiën van (semi)commerciële activiteiten door een stichting of vereniging buiten de statutaire doelstelling om, bestaande uit het aanbieden van horecadiensten aan het publiek.

B i j l a g e 2 :
S t a a t v a n b e d r i j v e n

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0		10		1
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0		10		1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0		10		1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10		1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10		10		10		1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0		10		1
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10		10		1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0		10	D	1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0		10		1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10		0		10		1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0		10		1

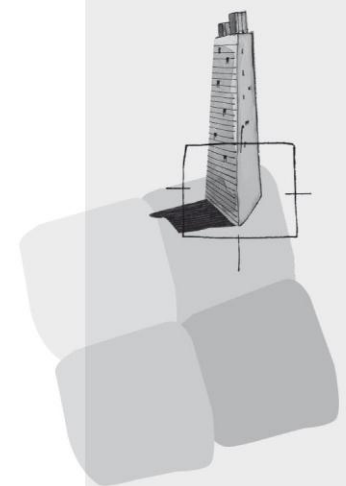
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Langedijk

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

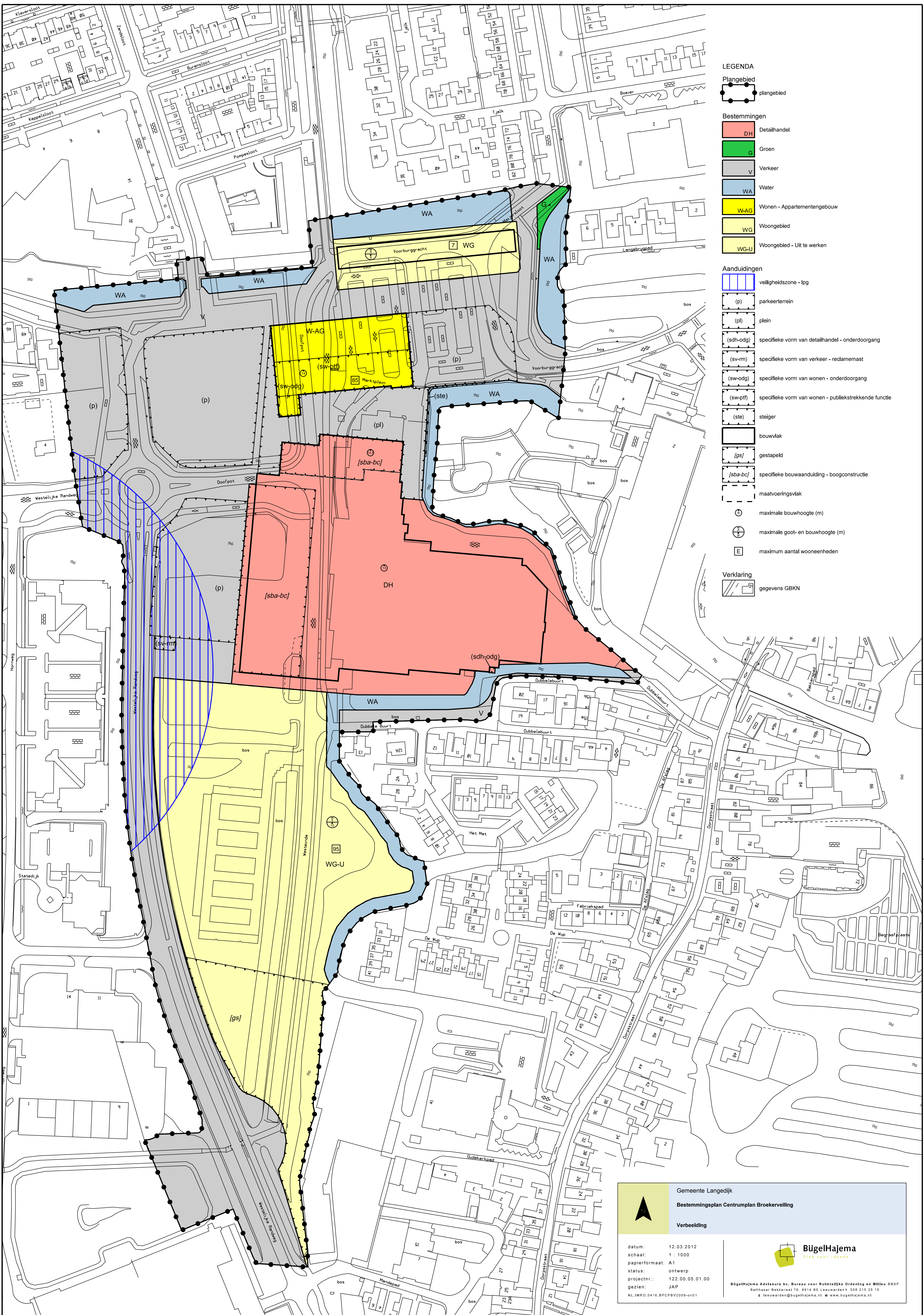
Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
122.00.05.01.00



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



LEGENDA

Plangebied

plangebied

Bestemmingen

- DH Detailhandel
- G Groen
- V Verkeer
- WA Water
- W-AG Wonen - Appartementengebouw
- WG Woongebied
- W-G-U Woongebied - Uit te werken

Aanduidingen

- veiligheidszone - lpg
- (p) parkeerterrein
- (pl) plein
- (sdh-odg) specifieke vorm van detailhandel - onderdoorgang
- (sv-mm) specifieke vorm van verkeer - reclamemast
- (sw-odg) specifieke vorm van wonen - onderdoorgang
- (sw-ptf) specifieke vorm van wonen - publiekstrekkende functie
- (ste) steiger
- [gs] bouwvlak
- [gs] gestapeld
- [sba-bc] specifieke bouwaanduiding - boogconstructie
- [sba-bc] maatvoeringsvlak
- (M) maximale bouwhoogte (m)
- (G) maximale goot- en bouwhoogte (m)
- E maximum aantal wooneenheden

Verklaring

gegevens GBKN

Gemeente Langedijk
Bestemmingsplan Centrumplan Broekervelling
Verbeelding

datum: 12.03.2012
 schaal: 1 : 1000
 papiermaat: A1
 status: ontwerp
 projectnr.: 122.00.05.01.00
 gezien: JAP
 NL.IMRO.0416.BPCPBV2009-0n01

BügelHajema
Pick voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
 Bathasar Bekkerweg 76, 8914 BE Leeuwarden 058 215 25 15
 E leeuwarden@buegelhajema.nl W www.buegelhajema.nl