

Bestemmingsplan Rodeoterrein Broek op Langedijk

Toelichting

Vastgesteld 9 juli 2024

Rodeoterrein Broek op Langedijk

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Bestaande situatie	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	8
2.1 Beoogde ontwikkeling	8
2.2 Stedenbouwkundige motivering	12
Hoofdstuk3 Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	29
4.1 Planologie	29
4.2 Verkeer- en parkeeraspecten	32
4.3 Water	37
4.4 Archeologie	39
4.5 Bedrijven en milieuzonering	39
4.6 Externe veiligheid	46
4.7 Geluid	48
4.8 Bodemkwaliteit	49
4.9 Luchtkwaliteit	51
4.10 Ecologie	53
4.11 Duurzaamheid	55
4.12 Kabels en leidingen	56
4.13 M.e.r.-beoordeling	58
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	59
5.1 Algemeen	59
5.2 Planregels	59
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	62
6.1 Economische uitvoerbaarheid	62
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het Rodeoterrein is gelegen in de kern Broek op Langedijk van de gemeente Dijk en Waard. De voormalige bedrijfslocatie wordt herontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied. Het plangebied is gelegen tussen de Wup, het Oudekerkpad, het Mandepad en de wijk Broekrijk. Het terrein is in gebruik als bedrijfslocatie. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn een opslaglocatie en autoschadebedrijf. Het voornemen is om dit gebied te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie met een gedifferentieerd programma voor starters, gezinnen en senioren, inspelend op de actuele behoefte in Broek op Langedijk.

Het voormalige college van Langedijk heeft op 21 juli 2021 ingestemd met het principeverzoek tot woningbouw op de projectlocatie. Het college beschouwt woningbouw op deze locatie als passend in de omgeving en ziet bovendien grote kansen voor de verbetering van de doorvaarbaarheid langs de Westelijke Randweg.

Door de gemeenteraad van Dijk en Waard is op 7 juni 2022 het stedenbouwkundig plan voor het woningbouwplan vastgesteld. In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgelegd. Begin 2023 is wegens marktomstandigheden besloten om het bouwplan aan te passen, waarbij de vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden zoveel mogelijk in stand zijn gehouden. Dit heeft geleid tot een bouwplan met minder woningen binnen dezelfde stedenbouwkundige structuur.

Het bestemmingsplan vormt het juridisch uitwerkingskader met regels waarbinnen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de ruimtelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan.

Het voornemen op de projectlocatie is echter in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan biedt een nieuw planologisch en juridisch kader voor het beoogde woningbouwplan.

1.2 Bestaande situatie

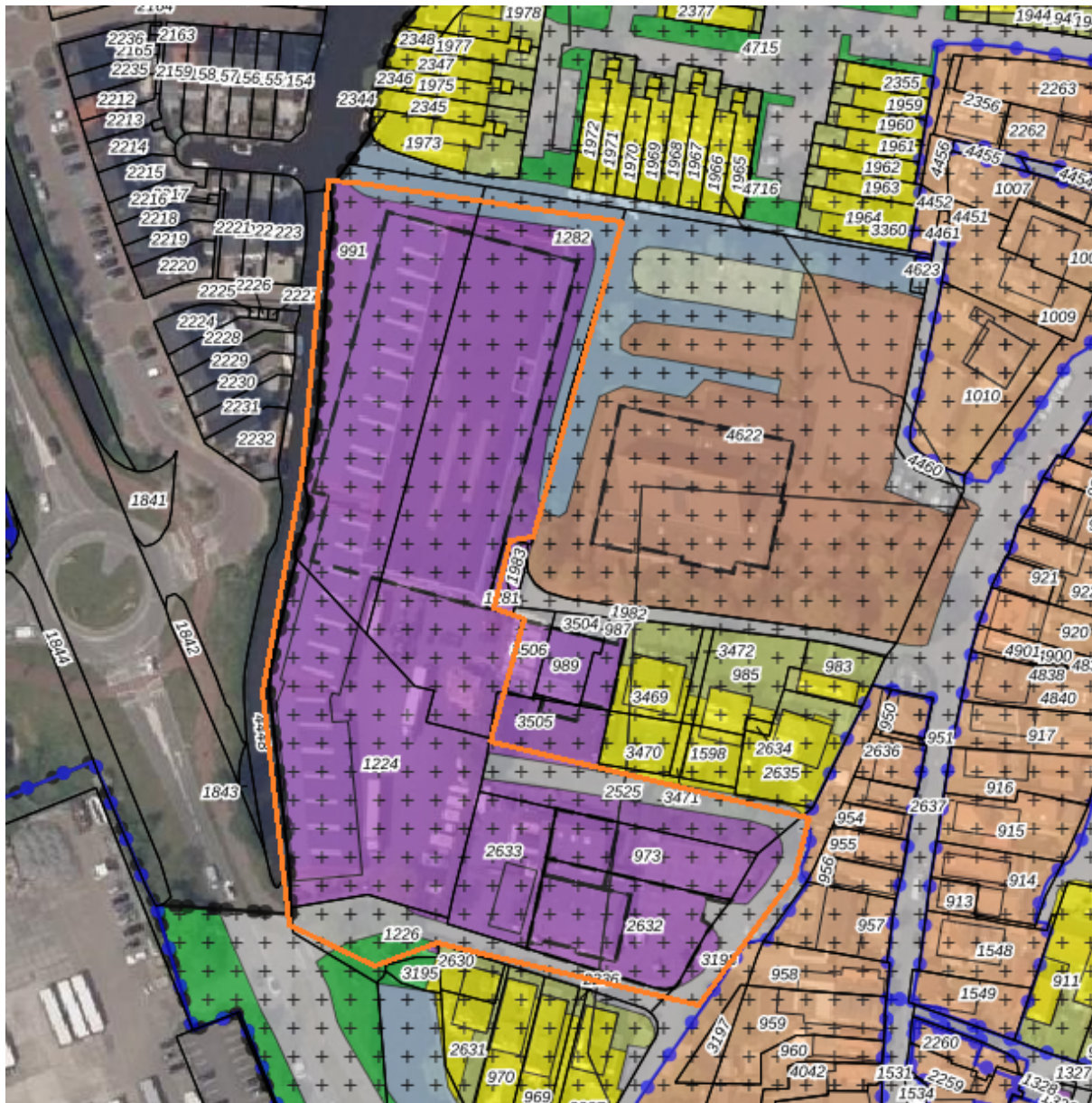
Het Rodeoterrein ligt tussen de Wup, het Oudekerkpad, het Mandepad en de wijk Broekrijk in Broek op Langedijk en heeft een oppervlakte van circa 10.790 m². Het plangebied is kadastraal bekend onder de codering van gemeente Langedijk, sectie B, nummer 969, 970, 991, 1224, 1226, 1282, 2236, 2237, 2630, 2631, 2632, 2633, 3195, 3198 en sectie F, nummer 2234 en 2043.

Het plangebied is gelegen op een centrale locatie in het dorp en globaal gelegen langs de Westelijke Randweg. De Westelijke Randweg vormt binnen Broek op Langedijk een belangrijke verkeersader en is in feite de entree van het dorp. Het plangebied wordt aan twee zijden ontsloten op het bestaande wegennet.

Het plangebied is nagenoeg volledig bebouwd en verhard. Op het terrein staan op dit moment opstallen van de voormalige fietsfabriek Rodeo en is het autoschadebedrijf Van der Pas gevestigd. In de huidige situatie worden de opstallen gebruikt als opslag.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Broek op Langedijk' is vastgesteld op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk. Op het plangebied is hoofdzakelijk de enkelbestemming 'Bedrijf' van toepassing. De bestaande wegen zijn bestemd als 'Verkeer' en op de naastgelegen watergang is de bestemming 'Water' van toepassing.



Figuur 2. Uitsnede globale ligging plangebied op verbeelding bestemmingsplan 'Broek op Langedijk' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is bebouwing enkel toegestaan binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken. De toegestane goot- en bouwhoogte van bebouwing is per bouwvlak weergegeven en varieert tussen een maximale bouwhoogte van 6 en 8,5 meter.

Aanvullend zijn op de gronden van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing. Deze gronden zijn tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Alvorens een omgevingsvergunning voor (bouw)werkzaamheden wordt verleend, dient door de aanvrager een archeologisch onderzoek te worden overgelegd. Uit dit onderzoek dient te worden vastgesteld dat geen sprake is van het verstoren van archeologische waarden. Uitzondering op de onderzoekspllicht zijn grondingrepen van maximaal 50 m² en met een diepte van maximaal 40 cm binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en binnen de dubbelbestemming voor grondingrepen van maximaal 10.000 m² en met een diepte van maximaal 40 cm.

Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk

Het Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk is op 17 juli 2018

vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk. In dit bestemmingsplan is een regeling vastgesteld waar bij verlening van een omgevingsvergunning voldoende wordt voorzien in parkeerplaatsen. Hierbij is een koppeling gemaakt naar de geldende Nota parkeernormen 2022 (via een dynamische verwijzing). Ten behoeve van de realisatie van voorliggend woningbouwplan moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.2.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende documenten, te weten de tot het bestemmingsplan toebehorende regels en verbeelding.

Hoofdstuk 1 biedt een beschrijving van het plangebied en de aanleiding tot voorliggend bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie, regio en de gemeente Dijk en Waard. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de ruimtelijke- en milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 een juridische planbeschrijving met een uitleg van de werking van de regels omschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financieel-economische aspecten van het plan en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling die middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in de sloop van de huidige bebouwing, alsmede de realisatie van 52 woningen, waarvan 16 sociale huurwoningen (30% van het programma).

De grondgebonden woningen worden als hofwoningen, twee-onder-één-kapwoningen (dubbele woningen), levensloopbestendige woningen, vrijstaande woningen en grondgebonden, aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) en pakhuizen (rijenwoningen) uitgevoerd. Daarnaast worden er ook hofwoningen in de vorm van appartementen (16 stuks) gerealiseerd. In figuur 3 is de voorlopige verkaveling van het plan opgenomen. Dit verkavelingsplan is in lijn met het door de gemeenteraad van Dijk en Waard vastgestelde stedenbouwkundig plan.



Figuur 3. Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Mulleners + Mulleners, 7 juli 2023)

De beoogde ontwikkeling voorziet in een divers woonmilieu. In figuur 4 is een weergave opgenomen van de verkaveling en de woning typologie. Daarbij wordt getracht een divers programma van huur- en koopwoningen (appartementen en grondgebonden) in het gebied en in samenhang met elkaar vorm te geven. Zo zijn er een drietal deelgebieden voorgesteld die in het plan vorm krijgen, elk met hun eigen karakter. De 52 voorgestelde woningen zijn verdeeld over deze drie deelgebieden (zie ook figuur 4):

- Deelgebied A - Noord - laagbouw in 1 of 2 lagen met kap, grenzend aan de Wup en Broekrijk.
- Deelgebied B - Midden - centraal gelegen in het gebied op afstand van de belendende wijken: middelhoogbouw in 2,5 - 3 lagen, al dan niet met een accent.
- Deelgebied C - Zuid - laagbouw en hof in 1 of 2 lagen met kap grenzend aan het Mandepad en de Dorpsstraat.



Figuur 4. Woningbouwprogramma en verkaveling (bron: Mulleners + Mulleners, 7 juli 2023)

Het woningbouwprogramma (met maximaal 52 woningen) ziet er als volgt uit:

Deelgebied A - Noord

- 4 twee-onder-een-kapwoningen van ca. 160 m² GBO
- 2 vrijstaande woningen van ca. 170 m² GBO
- 15 grondgebonden eengezinswoningen van ca. 127 m² GBO

Deelgebied B - Midden

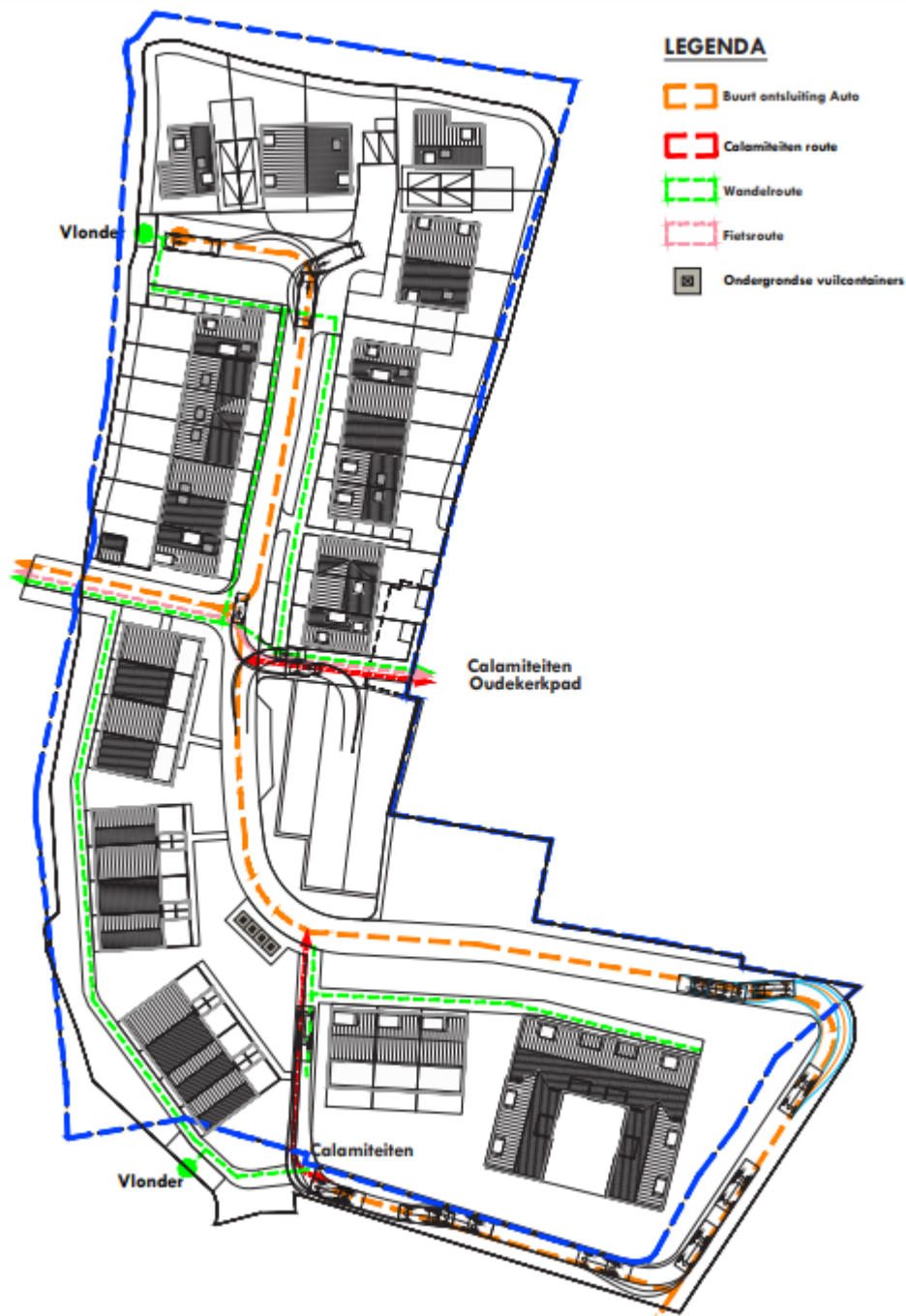
- 12 pakhuizen van ca. 150 m² GBO

Deelgebied C - Zuid

- 3 levensloop woningen van ca. 100 - 110 m² GBO
- 16 hof woningen van ca. 50 - 75 m² (sociale huur)

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied wordt gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is sprake van ontsluiting via het Mandepad. In de toekomstige situatie wordt de ontsluitingsweg via het Mandepad afgeknipt en wordt de naastgelegen watergang doorgetrokken, zodat het plangebied ter plaatse los komt te liggen van de Westelijke Randweg. De huidige verbinding van het Mandepad met de Westelijke Randweg komt te vervallen ten gunste van de doorvaarbaarheid.



Figuur 5. Ontsluiting projectgebied (bron: Mulleners + Mulleners, 7 juli 2023)

Het plangebied wordt aan de westelijke zijde ontsloten op Westeinde, kort nabij de rotonde op de Westelijke Randweg. Dit zal de hoofdontsluiting van het gebied vormen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aansluiting op de huidige ontsluitingsweg. Bereikbaar vanaf (de buurtontsluiting) de Westelijke Randweg middels langzaamverkeersroute en calamiteiten route via het Oudekerkpad. Daarnaast bestaat ook nog de mogelijkheid dat het Mandepad open wordt gehouden en als calamiteitenroute kan dienen (waarbij eventueel een brug wordt geplaatst ten behoeve van de doorvaarbaarheid). Er wordt binnen het plangebied uitgegaan van een tweerichtingsontsluitingsweg, waarbij de auto te gast is. Het gaat hier om langzaam verkeer. Binnen het plangebied wordt tevens een calamiteiten route mogelijk gemaakt aan de zuidkant tussen de pakhuizen en levensloop woningen. De wijk wordt uitgevoerd als 30 kilometer gebied. De fiets- en voetgangers ontsluiting binnen het plangebied vindt een heldere aansluiting op de aangrenzende buurt en haar omgeving.

De parkeerbehoefte wordt langs de weg in het plan, op eigen terrein, en op een parkeerhof centraal in het plan georganiseerd. In paragraaf 4.2 wordt nader op het parkeren ingegaan.

In figuur 5 is een visualisatie opgenomen, waarin de mogelijke beoogde ontwikkeling is opgenomen in de bestaande situatie. Let wel, het betreft hier een impressie om gevoel te krijgen bij de toekomstige situatie en geen definitief eindbeeld.



Figuur 6. Impressie mogelijke toekomstige situatie (bron: Mulleners + Mulleners, 7 juli 2023)

2.2 Stedenbouwkundige motivering

Door de gemeenteraad Dijk en Waard is op 7 juni 2022 het stedenbouwkundig plan voor ontwikkeling vastgesteld. In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan is als Bijlage 1 toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De visie en ambitie in het stedenbouwkundig plan gaan uit van:

- Herontwikkeling van het Rodeoterrein tot een aantrekkelijk woongebied;
- Het realiseren van een doorvaarbaar water langs de Westelijke Randweg, als onderdeel van het vaernetwerk van Langedijk;
- Een nieuwe entree vanuit de rotonde bij de Westelijke Randweg en koppeling ontsluitingsstructuur (auto, fiets en voetgangers) met Oudekerkpad en Mandepad;
- Aansluiting op het bebouwingskarakter van de omliggende buurten De Wup, Broekrijk en de Dorpsstraat;
- Aansluiting op het bebouwingskarakter van het industriële verleden, zijnde oude pakhuizen en loodsen;
- Inpassing langzaamverkeersroute, calamiteitenroute aan het Oudekerkpad of eventuele optie van openhouden Mandepad;
- Creëren van voldoende parkeergelegenheid ten opzichte van het te realiseren programma. Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht door middel van 'groen' parkeren;
- Vergroening plangebied door hagenstructuur, nieuwe boomaanplant en een nieuw parkje met een verblijfsplek aan de waterzijde;
- Behoud van aanwezige waardevolle bomen;
- Het realiseren van een divers woningbouwprogramma voor starters, alleenstaanden, gezinnen en levensloopbestendige woningen (waarbij 30% van het totale woningaanbod in de sociale sector zal vallen);
- Toetsing en ontwerpen betreffende wegverkeerslawaaai van de Westelijke Randweg.

Het stedenbouwkundig plan vormt het fundament voor het voorliggende bestemmingsplan. De ruimtelijke uitgangspunten en verkaveling zijn overgenomen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Begin 2023 is het plan gewijzigd door marktomstandigheden. Het plan bleek om bedrijfseconomische redenen (stijgende bouwkosten en rente) niet haalbaar. Het bouwplan is teruggebracht naar 52 woningen, waarbij het verkavelingsprincipe overeind is gebleven. De afwijkingen ten opzichte van het stedenbouwkundige plan worden hieronder aangegeven en gemotiveerd. De fundamentele uitgangspunten en ambities in het stedenbouwkundig plan zijn in stand gehouden.

Afwijkingen ten opzichte van stedenbouwkundig plan

Het is van belang te weten dat een ontwerp tot stand komt door van groot naar klein te werken. Het stedenbouwkundige plan is gemaakt met een schaal van 1 op 1000 tot 1 op 500. Hiermee zijn bouwvlakken en volumes ingetekend om tot een samenhangend plan te komen, in samenspraak met de buurt (participatie), en samenspraak met de omliggende bedrijven. Daarnaast dient het plan te voldoen aan de ruimtelijke, juridische en volkshuisvestelijke kaders vastgelegd in de overeenkomst gesloten door de gemeente en ontwikkelaar op 23 juli 2020.

Nadat het stedenbouwkundige plan is vastgesteld door de gemeenteraad is het ontwerpteam (ontwikkelaar, architect en overige adviseurs) aan de slag gegaan het stedenbouwkundige schetsplan te vertalen naar een Voorlopig ontwerp. Deze schaal is veelal 1 op 200 / 1 op 250. Per bouwblok zijn er vanaf dat moment een aantal kleine wijzigingen ontstaan ten opzichte van het stedenbouwkundige plan en na aanleiding van het interne besluit begin 2023 is het aantal woningen drastisch naar beneden gebracht door de appartementen langs de Westelijke Randweg te vervangen door grondgebonden pakhuisen. Het betreft daarnaast wijzigingen in de diverse bouwblokken die te maken hebben met het enigszins vergroten of verlagen van het bouwvolume en het toevoegen van accenten (hoog en laag) aan de grondgebonden woningen zodat het straatbeeld meer aansluit bij de dorpse typologie van woningen die wisselen in kaphoogtes.



Figuur 7. Impressie oud ontwerp (bron: Mulleners + Mulleners)



Figuur 8. Impressie nieuw ontwerp (bron: Mulleners + Mulleners, 7 juli 2023)

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- aantallen; van 80 naar 52 woningen;
- 3 rijwoningen i.p.v. 6 kleine sociale appartementen tegenover inrit plangebied;
- 12 pakhuiswoningen i.p.v. appartementen aan de Westelijke Randweg;
- 3 levensloopwoningen i.p.v. 10 appartementen aan het Mandepad;
- nieuw informeel wandelpad.

In onderstaand figuur zijn de wijzigingen inzichtelijk gemaakt.



Figuur 9. Overzicht wijzigingen in ontwerp (bron: Mulleners + Mulleners, bewerking Mees)

Hier valt ook duidelijk op dat de verkavelingsstructuur zoveel mogelijk overeind is gebleven en dat de verschillen voornamelijk in typologie van de woningen te vinden zijn.

De besproken wijzigingen zijn voorgelegd aan de gemeente (stedenbouw) en in samenspraak doorgevoerd. Het aangepaste deel van het stedenbouwkundig plan wordt, als onderdeel van het bestemmingsplan, opnieuw voorgelegd aan de raad. Het vertrekpunt daarbij is dat de wijzigingen geen afbreuk doen aan de eerder vastgestelde uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke randvoorwaarden.

bestemmingsplan Rodeoterrein Broek op Langedijk

Voor het nieuwe plan is derhalve een geactualiseerd stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage 1 is toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid inzake de beoogde ontwikkeling.

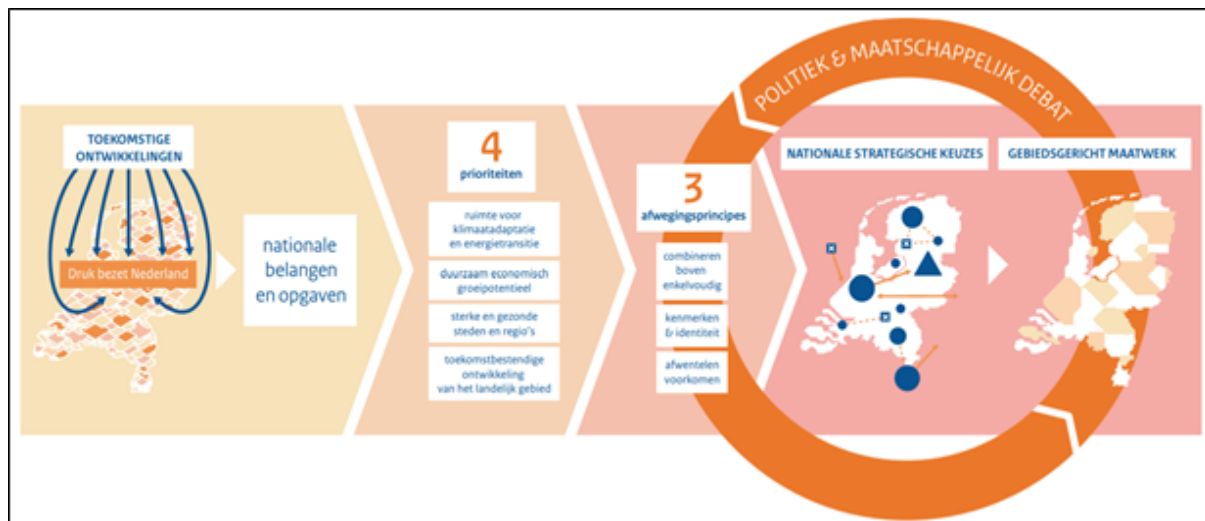
3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Kader

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 10. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Relatie tot ontwikkeling

De nationale belangen zijn niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling of het plangebied. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 52 woningen en de beëindiging van een bedrijfslocatie die niet raakt aan de doelstellingen van het Rijk.

Conclusie

Het NOVI vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, geconsolideerd op 1 december 2020) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relatie tot ontwikkeling

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

Conclusie

Het Barro vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Kader

Het Bro (1 juli 2017) stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Relatie tot ontwikkeling

De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld. Op de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 4.1 nader ingegaan.

Conclusie

Het Bro legt geen restricties op voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Deltaprogramma 2018

Kader

Het Deltaprogramma 2018 is op Prinsjesdag 2017 verschenen en bevat voor het eerst een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensiveert. Het is een grote en langdurige opgave om Nederland op heel veel plaatsen anders in te richten, om zo de toenemende schade door wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen te verminderen. Deze opgave verschilt bovendien van plaats tot plaats. Dit deltaplan behelst de aanpak om te werken aan deze grote, locatie specifieke opgave. Daarbij doet dit deltaplan recht aan de belangrijkste aanbevelingen uit de evaluatie van de Deltawet, door integratie van opgaven en participatie van niet-overheden, maatschappelijke organisaties en burgers te stimuleren en de slagkracht op lokaal en regionaal niveau te vergroten met een voorstel voor governance. Dit moet leiden tot een langjarige en planmatige aanpak van wateroverlast, hittestress en droogte en het beperken van de gevolgen van overstromingen.

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is onderdeel van het Deltaprogramma. Net als de andere deltaplannen wordt het jaarlijks geactualiseerd. De deltacommissaris doet daar ieder jaar een voorstel voor. Met dit Deltaplan Ruimtelijke adaptatie geeft de regering ook invulling aan de genoemde moties van de Tweede Kamer.

Ruimtelijke adaptatie grijpt onder meer in op de manier waarop we onze woningen en bedrijven bouwen en onze tuinen en openbare ruimte inrichten, de wijze waarop we onze infrastructuur aanleggen, in stand houden en beheren, en de manier waarop we landbouw bedrijven en de natuur inrichten. Het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie stelt hiervoor een gestandaardiseerde stresstest op, die vanaf 1 januari 2018 beschikbaar is. Het doel is om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen en minder vrijblijvend te maken, op basis van afspraken over de doelen, de werkwijze en de monitoring van de uitvoering. Daarvoor wordt de methodiek van 'weten, willen, werken' gehanteerd conform de werkwijze die in 2014 in de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is afgesproken: in beeld brengen wat de kwetsbaarheden zijn (weten), vervolgens ambities formuleren (willen) en aan de slag gaan om onze leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust te maken (werken).

Praktisch gezien wordt in de komende jaren steeds kritischer gekeken naar de effecten van ruimtelijke plannen. Nieuwe ontwikkelingen worden gebouwd voor de komende decennia. In toenemende mate wordt toegezien op dat er in ontwikkelingen in een grote mate van zelfredzaamheid is meegenomen. Vanuit het waterbeheer wordt getoetst of hemelwater niet wordt afgewenteld op de benedenstroomse/ naastgelegen gebieden en dat voor een prettig leefklimaat wordt gezorgd. Dat klinkt misschien erg voor de hand liggend, toch is er een duidelijke verandering aanstaande. Het in kaart brengen van de gevolgen van klimaatverandering (weten) kan door middel van een stresstest. De gemeenten moeten klimaatstresstesten gaan uitvoeren om beter grip te krijgen op die materie én in 2020 moet klimaatadaptatie in het gemeentelijke beleid zijn verankerd. In de afgelopen decennia is onderzoek gedaan naar effecten van verharding en bewezen is dat water en groen daar een essentiële rol in hebben bij het creëren van een gezonde leefomgeving. Van belang is daarom dat er in een stenige omgeving genoeg groen en water komt om hittestress/ opwarming van stedelijk gebied te temperen.

Relatie tot ontwikkeling

In het planontwerp is rekening gehouden met de gevolgen van klimaatadaptatie. In paragraaf 3.4.4, 4.3 en 4.11 wordt nader ingegaan op de gevolgen van klimaatveranderingen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling houdt rekening met de ambities in het kader van klimaatbestendigheid, zoals neergelegd in het Deltaprogramma en vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.1.5 Conclusie

De uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling zijn in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 en Omgevingsverordening NH2020

Kader

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 van de provincie Noord-Holland is op 19 november 2018 vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De provincie gaat uit van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat het bovengenoemde principe centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

In de Omgevingsvisie komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economisch en duurzame toekomst;
- Dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- Metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem;
- Sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- Nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordeningen. In de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

De provincie wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt daarbij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in de regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van het Rodeoterrein is artikel 6.3 uit de Omgevingsverordening NH2020 het meest relevant. In artikel 6.3 is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Met het Regionaal Actie Programma (RAP) uit 2017 heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV. In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar, waar de gemeente Dijk en Waard onderdeel van uitmaakt, ziet het woonakkoord als een goede basis om de

woningbouw versneld te realiseren. De gemeenten in de regio Alkmaar hebben daarnaast ook een regionale woningprogrammering opgesteld, zoals nader gemotiveerd in paragraaf 4.1.

De beoogde ontwikkeling van het Rodeoterrein is opgenomen in de programmering van Provincie Noord-Holland (figuur 6).

Bouwplan: Rodeo terrein

Kaartnummer	125	
Naam	Rodeo terrein	
Planstatus	3 plan/besluit in voorbereiding	
Type plan	Functieverandering Bedrijven/industrie	
Fasering nieuwbouw		
2022 - 2024	40	
2025 - 2029	40	
2030 - 2039		
2040 - 2050		
Onbekend		
Totaal	80	
Te slopen	0	
Koop / Huur		
	Koop	Huur
klasse I	24	
klasse II		
klasse III	56	
Totaal	80	0
Koop/huur onbekend	0	
Woningtype:		
Grondgebonden	Appartement	onb.
37	43	0



Figuur 11. Monitor plancapaciteit (bron: plancapaciteit.nl/kaart)

De provincie zet in op sterke kernen en regio's zodat deze vitaal en leefbaar blijven. De ontwikkeling van het Rodeoterrein is door de provincie opgenomen in de capaciteitsplanning voor woningbouw. Het toevoegen van 52 woningen in de kern Broek op Langedijk versterkt het lokale woonmilieu. Een verdere verstedelijking van de kern draagt bovendien bij aan de instandhouding het lokale voorzieningenmilieu.

Conclusie

De provinciale omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

3.2.2 Woonagenda 2020-2050

Kader

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Relatie tot ontwikkeling

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. In paragraaf 4.1 nader ingegaan op de provinciale Woonagenda en het Woonakkoord regio Alkmaar.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling levert een bijdrage aan de gewenste harde plancapaciteit in de Regio Alkmaar

en is daarmee in lijn met de doelstellingen van de Woonagenda 2020-2050.

3.2.3 Conclusie

De provincie Noord-Holland streeft naar de realisatie van voldoende woningen van passende kwaliteit. Hierbij moet, volgens de ambities van de Omgevingsvisie NH 2050, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gebouwd. De realisatie van 80 woningen in het bestaand stedelijk gebied van Provincie Noord-Holland is in lijn met de doelstellingen van het provinciaal beleid. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de provinciale Monitor plancapaciteit. Op basis van de provinciale Monitor Woningbouw 2021 is een behoefte aan harde plancapaciteit. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt planologisch een bijdrage geleverd aan de harde plancapaciteit in Regio Alkmaar. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

Kader

Het woonbeleid in de regio Alkmaar (waar de gemeente Langedijk samen met de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard en Heiloo deel van uitmaakt) is in het Woonakkoord regio Alkmaar vastgelegd. De gemeenten en woningmarktpartijen in de regio werken intensief samen en maken afspraken over ieders rol op het terrein van wonen. De regionale woonvisie is opgesteld om als kader te kunnen dienen voor lokale woonvisies van de gemeenten en om richting te geven voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte gelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De raad van de gemeente Langedijk heeft op 3 juli 2013 met de regionale woonvisie ingestemd.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er thans in de regio getalsmatig geen grote knelpunten zijn, maar dat er op termijn wel schaarste in de goedkope voorraad kan komen en dat de regio met vergrijzing te maken krijgt. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. De opgave is betaalbaarheid en het toevoegen van het juiste aanbod. Aanvullend is als visie op de woningmarkt door de regio gesteld dat zij een aantrekkelijke regio wil zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken.

De focus moet daarbij op het waarborgen van de totale voorraad in de regio. Daarnaast is het de uitdaging om te zorgen dat de aantallen nieuwbouw gerealiseerd worden met aandacht voor het betaalbare segment. Het is daarbij zaak om in te spelen op de daadwerkelijke behoeftes en mogelijkheden van de toekomstige bewoners en de ontwikkelende partij. Tegelijk wil de regio waarborgen dat woningbouwplannen kwalitatief bijdragen aan de lokale voorraad. De regio stelt daarom dat ontwikkelende partijen en gemeenten gezamenlijk moeten zoeken naar het optimale bouwplan.

Relatie tot ontwikkeling

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. De beoogde ontwikkeling voorziet tevens in de realisatie van 16 woningen in het sociale segment, waarmee de doelstellingen van het regionale beleid worden gerespecteerd. De behoefte aan het beoogde woningbouwprogramma is nader onderbouwd in paragraaf 4.1.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten en doelstellingen van de regionale woonvisie.

3.3.2 Conclusie

De uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling zijn in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030

Kader

De projectlocatie is gelegen in Broek op Langedijk, dat onderdeel uitmaakt van de voormalige gemeente Langedijk. Vooralsnog is door de nieuwe gemeente Dijk en Waard nog geen structuurvisie vastgesteld, waardoor in voorliggend bestemmingsplan vooralsnog is ingegaan op de structuurvisie van Langedijk. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk heeft op 18 september 2012 de Structuurvisie Langedijk 2012-2030 vastgesteld. In de structuurvisie wordt een ruimtelijk toekomstbeeld geschetst voor de periode tot aan 2030. Dit beeld vormt een belangrijke voorwaarde voor de plannen op de verschillende beleidsterreinen.

Centrale vraag bij de structuurvisie is hoe de fysieke ruimte van Langedijk optimaal kan worden ingericht om tegemoet te komen aan de andere eisen en wensen van een veranderende samenleving. Daarbij gaat het niet slechts om de openbare ruimte maar ook om de inrichting en locatie van nieuwe woningen en de aanwezigheid en locatie van voorzieningen, van zowel commerciële als van maatschappelijke aard. Nu het einde van de naoorlogse groei in zicht komt, bereidt Langedijk zich voor op een fase van afnemende groei en consolidatie waarin het goed wonen en werken is in Langedijk. Een toekomst ook waarin het goed 'oud worden' is in Langedijk met ruimte voor nieuwe initiatieven en ruimte voor binding, ontmoeting en zorg voor elkaar. In zo'n samenleving komen meer mogelijkheden en ruimte voor initiatieven op het gebied van milieu en duurzaamheid en staat de leefbaarheid op een hoog niveau.

Nog meer dan in het verleden legt Langedijk de komende decennia de focus op kwaliteitsverbetering. Bestaand stedelijk gebied wordt niet alleen mooier maar ook beter geschikt gemaakt voor gewijzigde wensen, voorkeuren en normen. Duurzaam inrichten wordt 'normaal', evenals een openbare ruimte voor mensen met en zonder beperking.

Kwaliteit in Langedijk kan gestalte krijgen met sterke dorpen met elk hun eigen identiteit en een betekenisvolle omgeving die refereert aan de rijke cultuurhistorie en unieke ontstaansgeschiedenis. Een omgeving ook met een veilige en aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt voor verblijven en ontmoeten, die mensen bindt en aanzet tot ondernemen.

In Langedijk is naar verwachting sprake van een gematigde afname van de groei, een gemiddelde vergrijzing en ontgroening en een stabilisering van de beroepsbevolking vanaf 2010. Deze ontwikkelingen hebben in meer dan wel mindere mate gevolgen voor het aantal te bouwen woningen, de aan te bieden woonmilieus en aard en aantal van voorzieningen als scholen, sportvelden en dorp- en wijkcentra. Langedijk ziet het als een grote en belangrijke opgave om in te spelen op genoemde demografische ontwikkelingen en om mogelijke kansen te benutten. Naast het aantrekkelijk blijven voor jongeren en jonge gezinnen, wil Langedijk een aantrekkelijk(er) woon- en leefmilieu bieden voor ouderen. Kansen zijn er ook waar het gaat om slimme combinaties van wonen, zorg, ontmoeten, voorzieningen en mobiliteit. In strategisch opzicht kan, bij een afnemende groei van het aantal huishoudens, een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor oud en jong draagvlak bieden voor voorzieningen en detailhandel.

Relatie tot het projectgebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarbij zowel mogelijkheden ontstaan voor starters, gezinnen als senioren. De ontwikkeling speelt daarmee in op diverse doelgroepen binnen de demografische ontwikkelingen in het dorp. De ontwikkeling betreft bovendien een binnenstedelijk herontwikkelingsproject, waardoor de gewenste verstedelijking niet ten koste van het buitengebied gaat. De behoefte aan het beoogde woningbouwprogramma is onderbouwd in paragraaf 4.1.

Conclusie

Het plan is in lijn met de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014-2030

Kader

Vooralsnog is door de nieuwe gemeente Dijk en Waard nog geen woonvisie vastgesteld, waardoor in voorliggend bestemmingsplan vooralsnog is ingegaan op de Woonvisie Langedijk 2014 - 2030.

Op 2 juni 2014 is de Woonvisie Langedijk 2014-2030 vastgesteld. Reden hiervoor is de veranderde woningmarkt. De woningmarkt is sinds de financiële crisis totaal veranderd en het beleid uit de tijd voor de 'crisis' is nauwelijks nog toepasbaar. In de lokale woonvisie uit 2006 werd nog uitgegaan van een 'maakbare' woningmarkt. Een hoog sociaal programma voor de periode 2005-2009 werd geëist en dit was ook mogelijk vanwege de opbrengsten uit de vrije sector. De opbrengsten uit de vrije sector zijn momenteel lager en onzekerder maar de vraag naar sociale woningbouw (betaalbare koop en sociale huur) is eerder toegenomen dan afgenomen. Er is nu sprake van een markt die zich moet richten op de toekomstige bewoners en haar wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'. Het is een uitdaging om hierop in te spelen gezien de financiële middelen. Daarnaast moet echter niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en er niet te eenzijdig moet worden gebouwd.

De voormalige gemeente Langedijk krijgt, net als bijna heel Nederland, de komende tijd steeds meer te maken met de vergrijzing. De vergrijzing wordt daarbij versterkt doordat jongeren wegtrekken en er steeds minder jongeren en jonge gezinnen zich vestigen in Langedijk. De vergrijzing leidt ertoe dat het aantal huishoudens de komende decennia nog toeneemt. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn. Maar aangezien veel senioren het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen, ligt het niet voor de hand dat alle nieuwbouwwoningen uitsluitend geschikt moeten zijn voor senioren. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid, flexibiliteit en variëteit zijn daarbij van belang.

Relatie tot ontwikkeling

Met het planvoornemen wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma toegevoegd, waarbij zowel oog is voor starters, gezinnen als senioren. In het programma is ruimte gereserveerd voor onder meer levensloop woningen, waarmee gelet op de demografische ontwikkeling in Broek op Langedijk wordt ingespeeld op de vergrijzing. Daarnaast worden 16 woningen in de sociale sector gerealiseerd, waarmee nieuwe mogelijkheden ontstaan voor starters en woningzoekenden in de sociale sector. Het collegeprogramma gaat uit van 30% sociale woningen in categorie 1 of 2. Dit is in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd in de regels (artikel 6.4.2) en in de gesloten anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Het plan sluit hiermee aan op de actuele woonbehoefte in Broek op Langedijk en de ambities van de woonvisie van de voormalige gemeente Langedijk. De behoefte aan het beoogde woningbouwprogramma is onderbouwd in paragraaf 4.1.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de woonvisie van de voormalige gemeente Langedijk.

3.4.3 Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021

Kader

Voor de gemeente Dijk en Waard is in lijn met de Omgevingswet het Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021 opgesteld. Bij het opstellen van het Omgevingsprogramma is aangesloten op de raadsagenda Heerhugowaard en het bestuursakkoord Langedijk. Het Omgevingsprogramma continueert wat reeds goed gaat en brengt op onderdelen accentverschillen aan.

Het Omgevingsprogramma is uitvoeringsgericht en bevat concrete maatregelen om doelen te realiseren, effecten te monitoren en waar nodig bij te sturen. In het programma zijn de volgende mobiliteitsdoelen geformuleerd:

- De gemeente Dijk en Waard heeft als doel een bereikbare, duurzame, veilige en leefbare gemeente te zijn. De gemeente zet hierbij meer dan voorheen in op lopen, fietsen en duurzame mobiliteit. Nadrukkelijk wordt niet gekozen voor een compleet nieuwe insteek: wat goed gaat wordt gecontinueerd. Op onderdelen worden wijzigingen aangebracht;
- De gemeente blijft zich de komende jaren inzetten op verbetering van de multimodale bereikbaarheid van de gemeente voor inwoners, werknemers en bezoekers. Een inrichting van de openbare ruimte die gericht is op veilig bewegen en verblijven vormt de kern van het mobiliteitsbeleid. Daarbij geldt dat voorzieningen bereikbaar moeten zijn en blijven. De focus ligt

hierbij meer dan voorheen op lopen en fietsen. Tegelijkertijd zorgt de gemeente voor goede auto-ontsluitingen, waarmee wordt bijgedragen aan de aantrekkelijkheid van de gemeente voor inwoners, ondernemers en toeristen.

Voornoemde mobiliteitsdoelen zijn in het Omgevingsprogramma uitgewerkt tot de volgende maatregelen:

- **Veilige en duurzame bereikbaarheid:** het nemen van maatregelen zodat binnenwijkse en binnenstedelijke verplaatsingen vooral te voet, met de fiets of het openbaar vervoer kunnen worden gemaakt. Tevens wordt aandacht besteed aan de bereikbaarheid van bedrijventerreinen en voorzieningen, logistiek verkeer en de bereikbaarheid van de regio;
- **Veilige en gezonde woonomgeving:** hierbij gaat het om de mate waarin alle mogelijke inwoners samen kunnen functioneren met verkeer. De openbare ruimte moet levensloopbestendig zijn. Een levensloopbestendige wijk is een wijk waarin bewoners zich goed kunnen verplaatsen, zonder onnodige hindernissen tegen te komen. Dit leidt tot maatregelen ten aanzien van het wandelnetwerk, het fietsnetwerk, de inrichting van de openbare ruimte, parkeren (en oplaadvoorzieningen), het collectief openbaar vervoer en de stadslogistiek (waaronder pakketbezorging);
- **Levendig Stationsgebied en Stadshart:** het Stadshart van Heerhugowaard heeft zich de afgelopen 15 jaar sterk ontwikkeld. Ook in Stationsgebied gaat de komende jaren veel veranderen. Het doel is om een nieuw stedelijk gebied te ontwikkelen, gevormd door het Stadshart en het Stationsgebied, dat gericht is op doelgroepen die zich qua wonen en werken richten op de nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen (minder auto-afhankelijk): compact, intensief, aantrekkelijk en met veel aandacht voor de kwaliteit van gebouwen en (groene) inrichting van de buitenruimte. Daarbij is vooral behoefte aan functies die gebruik maken van het openbaar vervoer, zoals stedelijk wonen, onderwijs, zorg en kennisintensieve bedrijvigheid;
- **Goede omstandigheden voor werk en ondernemen:** in 2020 is een visie op retail- en werklocaties in Dijk en Waard opgesteld. De gemeente kent veel verschillende werkmilieus, waaronder hoogwaardige, functionele, lokaal gerichte en regionaal gerichte werklocaties. Goede doorstroming op het provinciaal wegennet is essentieel. Tevens wordt ingezet op scheiding van langzaam en snelverkeer. Het gemeentelijk fietsnetwerk wordt opgewaardeerd, in combinatie met doorfietsroutes, als alternatief voor het OV en autoverkeer;
- **Aansluiting op de regio en wijde omgeving:** doorgaand autoverkeer wordt, in afstemming met de provincie, via het regionaal wegennet geleid, daarnaast wordt ingezet op de doorfietsroute Heerhugowaard-Alkmaar, ter aansluiting op het openbaar vervoer waarmee de fiets de mobiliteitsgroei voor een deel kan opvangen. Via de Regio Alkmaar wordt ingezet op versterking en versnelling van de treinverbindingen naar de Metropoolregio Amsterdam (MRA);
- **Recreatieve kwaliteiten benutten:** kwaliteiten zijn onder andere Het Duizend Eilandenrijk (Oosterdel), het lint met haar monumenten en karakteristieke gebouwen, het museum Broeker Veiling en de haven van Broek op Langedijk. Park en Strand van Luna, Waarderbos en het museum Het Oude Gemaal in Heerhugowaard. En recreatiegebied het Geestmerambacht in Koedijk. Het stationsgebied wordt op termijn met aantrekkelijke fiets- en wandelroutes verknoot met de omgeving. Daarnaast ligt er in de bereikbaarheidsopgave van recreatiegebieden een relatie met het intern fietsnetwerk en de doorfietsroutes.

Relatie tot ontwikkeling

De ontsluiting van het plangebied wordt gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is sprake van ontsluiting via het Mandepad. In de toekomstige situatie wordt de ontsluitingsweg via het Mandepad afgeknipt en wordt de naastgelegen watergang doorgetrokken, zodat het plangebied ter plaatse los komt te liggen van de Westelijke Randweg.

Iets noordelijker op de Westelijke Randweg, ter hoogte van de rotonde wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd, zodat het plangebied aan de westelijke zijde kan worden ontsloten op Westeinde, kort nabij de rotonde op de Westelijke Randweg.

Middels deze aanpassingen in het bestaande wegennet ontstaat ter plaatse van de Westelijke Randweg een verkeersveiliger situatie, aangezien het plangebied op een overzichtelijkere positie aan de Westelijke Randweg wordt ontsloten dan waar in de huidige situatie sprake van is. De beoogde

ontwikkeling voorziet daarnaast in voldoende parkeerplaatsen, waardoor de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. Een nadere toelichting op de verkeerskundige aspecten is opgenomen in paragraaf 2.1 en 4.2 van het bestemmingsplan. Hiermee is het plan in lijn met de uitgangspunten van het Omgevingsprogramma Mobiliteit 2021.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de mobiliteitsvisie.

3.4.4 Beleidsprogramma klimaatadaptatie 2021 - 2026

Kader

Met dit beleidsprogramma bepaalt de gemeente de ambitie: een klimaatrobuust Langedijk en Heerhugowaard in 2050. Het programma biedt daarnaast concrete handvatten om de eerste belangrijke stappen te zetten in de periode van 2021 - 2026, zodat de gemeentelijke organisatie, inwoners, ondernemers en organisaties nog actiever aan de slag gaan met het thema klimaatadaptatie.

Bij deze ambitie horen de volgende doelen:

- We beperken de overlast die wordt veroorzaakt door hevige neerslag.
- Tijdens hitte bieden we onze inwoners een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- We voorkomen schade door langdurige droogte.
- We beperken waar mogelijk de schade die wordt veroorzaakt bij een eventuele overstroming.

Om deze doelen te bereiken richten we ons in de periode 2021 - 2026 op de volgende speerpunten:

- Binnen de gemeentelijke organisatie zijn we ons allemaal bewust van het thema, we handelen klimaatrobuust in de hele keten en we benutten waar mogelijk meekoppelkansen in de openbare ruimte;
- De gemeente borgt haar doelstellingen in beleid, regelgeving en plantoetsing voor zowel de openbare als private ruimte;
- Inwoners, ondernemers en organisaties zijn zich bewust van de gevolgen van klimaatverandering, hebben toegang tot middelen om klimaatadaptief te handelen en ondernemen actie in de private ruimte.

Relatie tot ontwikkeling

In voorliggend plan wordt voldoende rekening gehouden met klimaatverandering. In paragraaf 4.11 zijn de maatregelen in het kader van duurzaamheid en klimaatbestendigheid nader gemotiveerd. Los van de duurzaamheidsmaatregelen in de woningen zelf wordt in het wijkje Rodeo ook ingespeeld op klimaatverandering. Extra groen, enkele mos-sedum daken en halfverharding moeten ervoor zorgen dat het water bij een piekbelasting afgevoerd wordt naar de bodem of het oppervlakte water. Hierdoor zullen de straten minder snel blank komen te staan.

Conclusie

Het beleidsprogramma klimaatadaptatie staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.4.5 Conclusie

Het beoogde programma dat middels voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt sluit aan bij de wensen en behoeften van de kern Broek op Langedijk. Het plan voorziet onder meer in de ambities zoals neergelegd in de woonvisie, meer woningen te realiseren voor senioren en starters door middel van het realiseren van flexibele woonvormen voor verschillende doelgroepen.

Bij de woningen wordt zoveel mogelijk aandacht besteed aan duurzaamheid. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame energieopwekking. De woningen zullen verwarm of gekoeld worden door middel van warmtepompen. PV-panelen zorgen voor de opwekking van groene stroom. Ventilatie zal verzorgd worden middels een mechanisch gestuurde balansventilatie met warmteterugwinning. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de woningen ook een douche-WTW zullen krijgen. Ten aanzien van het verharding van de perceelsgronden zijn in de regels beperkingen opgenomen. In het initiatief is middels deze en aanvullende maatregelen rekening gehouden met de klimaatbestendigheid van de woningen en omliggende gronden. Los van de duurzaamheidsmaatregelen in de woningen zelf, wordt in het wijkje Rodeo ook ingespeeld op klimaatverandering. Extra groen, enkele mos-sedum daken en halfverharding

moeten ervoor zorgen dat het water bij een piekbelasting afgevoerd wordt naar de bodem of het oppervlakte water. Hierdoor zullen de straten minder snel blank komen te staan. De duurzaamheidsaspecten zijn nader omschreven in paragraaf 4.11.

Het initiatief is in lijn met de uitgangspunten die zijn beschreven in het vastgestelde stedenbouwkundig plan. De uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling zijn in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Planologie

4.1.1 Kader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.1.2 Relatie tot het plangebied

De behoefte aan de beoogde ontwikkeling en het bijhorende woningbouwprogramma dient in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gemotiveerd. In deze paragraaf worden de aspecten van de handleiding toegelicht en gemotiveerd.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 52 woningen, waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling, is allereerst van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Volgens dit artikel wordt als stedelijke ontwikkeling bedoeld:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Voor wonen geldt dat voor nieuwe woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Dit blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in onder andere een uitspraak van 18 november 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3542).

De beoogde ontwikkeling voorziet in een woningbouwprogramma van 52 woningen, waardoor de ontwikkeling is aan te merken als stedelijke ontwikkeling en dient te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken.

De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Op basis van cijfers uit 2021 blijkt dat Broek op Langedijk 6.150 inwoners telt. De ontwikkeling van 52 woningen kan hiermee niet worden beschouwd als een significante ontwikkeling, maar ook geen kleinschalige ontwikkeling. Om deze reden is de ontwikkeling tevens gemotiveerd op bovengemeentelijk schaalniveau.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de langetermijnprognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien.

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieu's.

In paragraaf 4.1.3 is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de beoogde ontwikkeling gemotiveerd.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro als volgt gedefinieerd:

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Het plangebied is ruimtelijk gelegen in het centrum van Broek op Langedijk en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Dijk en Waard.

4.1.3 Motivering planologische behoefte

De provincie Noord-Holland streeft naar de realisatie van voldoende woningen van passende kwaliteit. Hierbij moet, volgens de ambities van de Omgevingsvisie NH 2050, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gebouwd. Om gemeenten te laten samenwerken aan een sterke(re) regio, worden regionale woonafspraken gemaakt. Deze bestaan uit:

1. Regionale woningbouwprogrammeringen, waarvoor regio's verantwoordelijk zijn en waarbij de

provincie betrokken is;

2. (regionale) Woonakkoorden tussen de regio en de provincie.

De gemeente Dijk en Waard en tevens de voormalige gemeente Langedijk maakt samen met de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest deel uit van de Regio Alkmaar. De regio maakt al sinds 2011 afspraken over wonen. Eerst in een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP 2011), later in het RAP 2016-2020, de regionale woonvisie 2013-2020, de 'Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar' (2019) en de Woondeal Noord-Holland Noord. De gemeenten hebben daarnaast de regionale samenwerking op het gebied van wonen, bereikbaarheid en energie-innovatie geformuleerd in de 'Focusagenda Regio Alkmaar 2019-2022'. Sinds 7 juli 2021 is het nieuwe beleidsinstrument van provincie Noord-Holland, het Woonakkoord 2021-2025, van kracht.

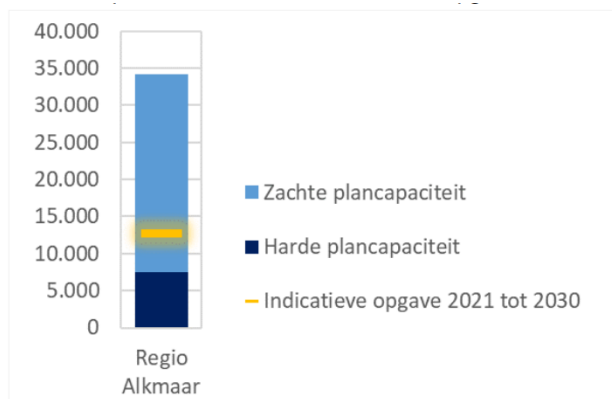
Het hoofddoel van dit instrument is om voldoende woningen te realiseren en tegelijk het verduurzamen van de woningvoorraad te stimuleren door in te spelen op het veranderende klimaat. In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie, verzoekt zij de regio's om, samen met de provincie, Woonakkoorden op te stellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het RAP.

Regio Alkmaar hecht conform de Woondeal NHN, de provinciale Woonagenda en de provinciale Omgevingsvisie aan het binnenstedelijk bouwen en inbreiden. De Regio Alkmaar geeft bij nieuwbouw dan ook prioriteit aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-Knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. De beoogde ontwikkeling is een voorbeeld van een inbreidingslocatie in het binnenstedelijk gebied, nabij de bestaande voorzieningen binnen Broek op Langedijk.

Op basis van de provinciale Monitor Woningbouw 2021 blijkt dat de realisatie van nieuwbouw nog steeds achterloopt op de voortdurend toenemende behoefte. Voor wat betreft Regio Alkmaar stelt de monitor voor de periode 2021 tot 2030 een indicatieve bouwopgave van circa 12.000 tot 14.000 woningen. De indicatieve bouwopgave is overgenomen in het Woonakkoord Regio Alkmaar 2021-2025, waarin de volgende afspraken zijn gemaakt:

- I. De regio bouwt tot 2030 minstens 2.000 woningen per jaar;
 - a. In 2020 zijn er circa 1.100 nieuwbouwwoningen opgeleverd plus circa 300 overige toevoegingen;
 - b. Voor de periode 2021-2024 is de oplevering van circa 13.100 woningen gefaseerd, dat is gemiddeld 3.275 woningen per jaar. Van deze 13.100 geplande woningen is bijna de helft (45%) harde capaciteit;
- II. De regio zorgt voor voldoende plancapaciteit om jaarlijks 2.000 woningen te realiseren (minimaal 130% van de woningbehoefte);
 - a. De prognose en woningbehoefte worden op dit moment opnieuw berekend. Op basis van de indicatieve opgave tot 2025 en streefwaarde van 125%, moet er nog harde capaciteit bij van circa 500 woningen;
- III. Regio Alkmaar realiseert de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knooppunten.

In de Monitor Woningbouw 2021 is de indicatieve opgave afgezet tegen de harde en zachte plancapaciteit in Regio Alkmaar. De schematische weergave is opgenomen in figuur 6.



Figuur 12. Plancapaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030 (Monitor Woningbouw 2021, Provincie Noord-Holland)

Concluderend kan worden gesteld dat de Regio Alkmaar voldoende plancapaciteit heeft om aan de indicatieve opgave tot 2030 te kunnen voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er onvoldoende harde plancapaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij. De behoefte aan harde capaciteit omvat circa 2.250 woningen voor de periode tot 2030.

De beoogde ontwikkeling is tevens in lijn met de ambities zoals opgenomen in de vastgestelde Woonvisie 2014-2030 van de voormalige gemeente Langedijk. Dit beleidsdocument is onder andere gericht op:

- extra aandacht voor het realiseren van huisvesting voor mensen met een laag inkomen, starters en senioren;
- het langer zelfstandig (willen) wonen, waarbij kan worden gedacht aan het 'opplussen' van de bestaande woningvoorraad ten behoeve van levensloopbestendig wonen, mantelzorgwonen;
- minimaal 30% aan betaalbare woningen realiseren;
- positieve grondhouding ten behoeve van CPO initiatieven;
- het bouwen op bouwgrond in erfpacht;
- energiebesparing in de woningbouw.

De beoogde ontwikkeling voorziet zoals gesteld in een gedifferentieerd programma, waarin ruimte is opgenomen voor 52 woningen, waarvan 16 sociale huurwoningen. In het woningbouwprogramma is dus sprake van 30% aan woningen in de sociale sector (betaalbare woningen). In de regels van dit bestemmingsplan wordt vastgelegd dat er ook minimaal 30% sociaal gerealiseerd moet worden.

Het programma voldoet hiermee aan de kwalitatieve uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid.

4.1.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling levert met 52 woningen een bijdrage aan de behoefte aan harde plancapaciteit voor de periode tot 2030. De beoogde nieuwbouw past binnen het provinciale beleid, regionale afspraken over het toevoegen van woningen en het gemeentelijk beleid. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Verkeer- en parkeeraspecten

4.2.1 Parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling is de parkeernorm van de Nota Parkeernormen 2022 van toepassing. Deze nota is op 13 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Dijk en Waard.

Als eerste uitgangspunt geldt dat er zo veel mogelijk op eigen terrein wordt geparkeerd. Verder zal het bewonersparkeren zo veel mogelijk in het 'parkeerbos' worden opgelost, een centraal gelegen parkeerterrein dat wordt afgeschermd door hagen en bomen. Het parkeerbos bevindt zich vrij dicht bij de entree van het plan en is landschappelijk in het park opgenomen. Het draagt daarbij ook bij aan de biodiversiteit en het groene straatbeeld van het plan. Het parkeren voor bezoekers ligt langs de woonstraten. Het gebied is verdeeld op basis van woningtypes. Daarbij wordt voor elk een aparte parkeernorm aangehouden. Langs het Mandepad zijn ook parkeerplaatsen gereserveerd voor de huidige bewoners binnen het gebied.



Figuur 13. Indicatieoverzicht parkeerplaatsen (bron: Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteit Rodeo, 7 juli 2023)

In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen om te kunnen voldoen aan de behoefte.

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen gegeven en is de parkeerbehoefte afgezet tegen het bezettingspercentage en het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Op basis van de berekening blijkt dat de normatieve parkeerbehoefte 92,2 parkeerplaatsen is. Dit afgezet tegen de aanwezigheidspercentages

van bewoners en bezoekers op de werkdagavond (maatgevend moment) leidt dit tot een gewogen parkeerbehoefte van 81,4 parkeerplaatsen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is 82,4 (gecorrigeerd naar reductiefactoren voor opritten e.d.), waarmee er een overschot van 1 parkeerplaats is.

Het parkeerprogramma voldoet hiermee aan de eisen vanuit de parkeerbehoefte en -normen. Het voldoen aan de parkeernormen is geborgd middels artikel 11.3 van de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Parkeertelling					Bezetting: Werkdagavond	
					Wonen bewoners	0,9
					Wonen bezoekers	0,8
Parkeernorm (incl. 0,3 bezoekers)	Huur/koop	Norm	Som	Gebied		
5 Eengezinswoningen	Koop	1,6	8 A			7,2
7 Eengezinswoningen	Koop	1,6	11,2 A			10,1
4 2 onder 1 kap woningen	Koop	1,8	7,2 A			6,5
2 Vrijstaande woningen	Koop	1,9	3,8 A			3,4
3 Eengezinswoningen	Koop	1,6	4,8 A			4,3
12 herenhuizen	Koop	1,6	19,2 B			17,3
3 levensloop-woningen	Koop	1,6	4,8 C			4,3
4 Hofwoning grond gebonden (sociaal)	Huur	1,2	4,8 C			4,3
4 Hofwoning app. (sociaal <45m2)	Huur	1	4 C			3,6
8 Hofwoning app. (sociaal <75m2)	Huur	1,1	8,8 C			7,9
52 Bezoekers parkeren	nvt	0,3	15,6 A-B-C			12,5
				92,2		81,4
Parkeerplaatsen aanwezig						
6 Garage met lange oprit gebied A		1,4	8,4			
1 Dubbele oprit zonder garage gebied A		2	2			
7 Haaks parkeren gebied A		1	7			
5 Langsparkeren gebied A		1	5			
21 Parkeerbos gebied B		1	21			
2 Langsparkeren gebied B		1	2			
34 Haaks parkeren gebied C		1	34			
2 Langsparkeren gebied C		1	3			
Parkeerplaatsen				82,4		
Woningen	Eis	Aanwezig				
18 Deelgebied A	31,5	22,4	-9,1			
15 Deelgebied B	25,2	23	-2,2			
19 Deelgebied C	24,7	37	12,28			
52	81,4	0,98				

Tabel 1. Berekening parkeerbehoefte (bron: Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteit Rodeo, 7 juli 2023)

4.2.2 Verkeersgeneratie

De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. In de toekomstige situatie zijn 52 woningen in het plangebied voorzien in diverse categorieën. De verkeersgeneratie is bepaald op grond van de kencijfers in de CROW-publicatie 381 waarbij is uitgegaan van het omgevingstype 'matig stedelijk' en de ligging in de categorie 'rest bebouwde kom'. conform de gemeentelijke parkeernota.

De CROW hanteert voor de diverse typologieën van woningen kencijfers voor verkeersgeneratie. In onderstaande tabel zijn per woning typologie het gemiddelde kencijfer aangegeven en de totale verkeersgeneratie.

aantal	type	Kencijfer gemiddeld	verkeersgeneratie
30	Eengezinswoningen koop	7,1	213
4	Twee-onder-een kap koop	7,8	31,2
2	Vrijstaand koop	8	16
10	Appartement huur midden/goedkoop	3,6	36
6	Hofwoning sociaal	4,9	29,4
52			325,6

Tabel 2. Berekening verkeersgeneratie

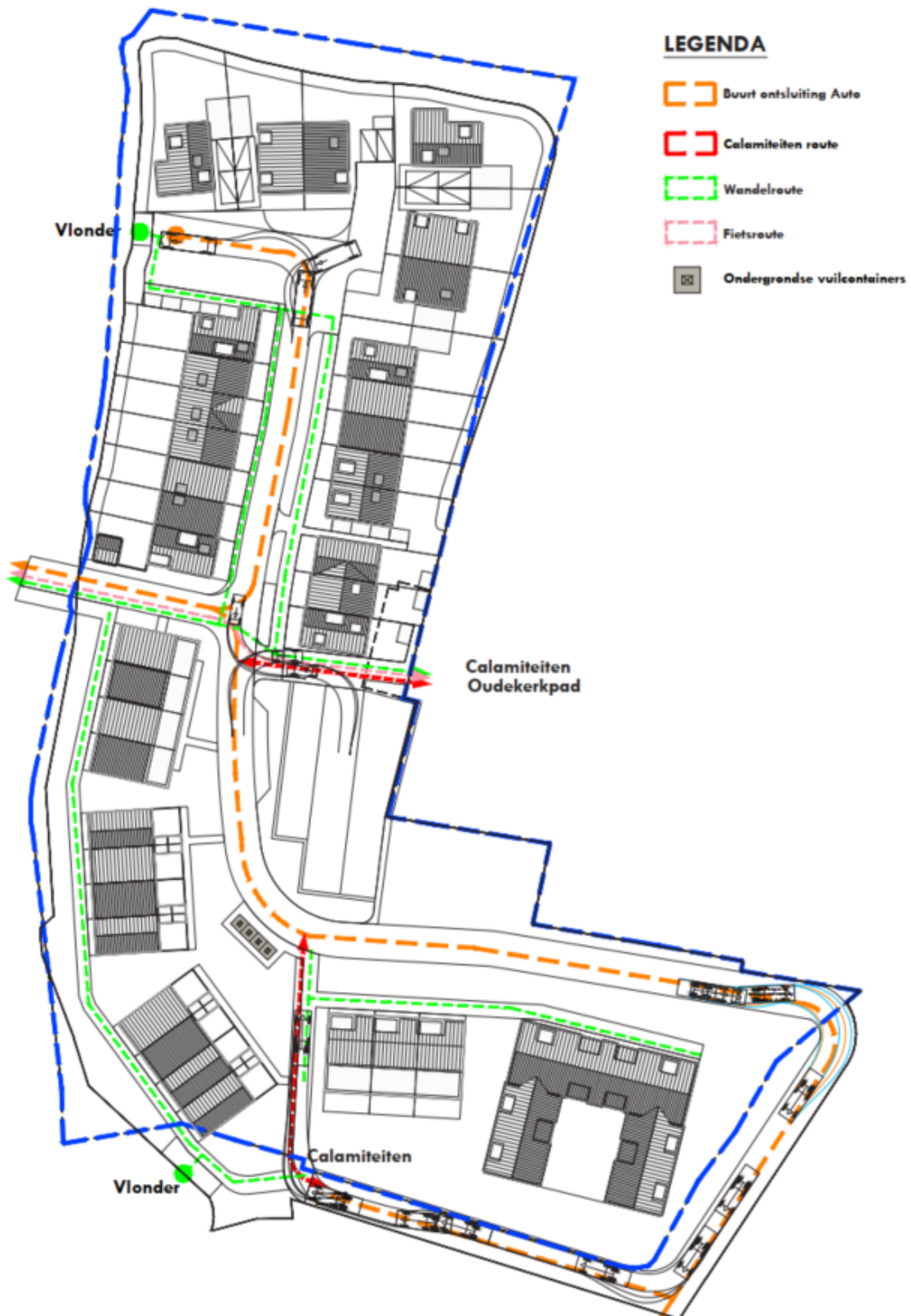
Op basis van de kencijfers brengt de realisatie van 52 woningen een verkeersgeneratie van circa 326 motorvoertuigbewegingen per dag met zich mee.

Vanwege de goede ontsluiting worden er geen knelpunten verwacht op de bestaande wegenstructuur in de omgeving door toedoen van de verkeersgeneratie van de 52 woningen. Bovendien kan op grond van het huidige gebruik en de mogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming ook enige verkeersgeneratie worden verwacht.

4.2.3 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied wordt gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is sprake van ontsluiting via het Mandepad. In de toekomstige situatie wordt de ontsluitingsweg via het Mandepad afgeknipt en wordt de naastgelegen watergang doorgetrokken, zodat het plangebied ter plaatse los komt te liggen van de Westelijke Randweg. Iets noordelijker op de Westelijke Randweg wordt ter hoogte van de rotonde een nieuwe ontsluiting gerealiseerd, zodat het plangebied aan de westelijke zijde kan worden ontsloten op Westeinde, kort nabij de rotonde op de Westelijke Randweg.

De calamiteitenroute wordt mogelijk gemaakt middels een doorsteek van het Oudekerkpad naar het plangebied. Daarnaast bestaat ook nog de mogelijkheid dat het Mandepad open wordt gehouden en als calamiteitenroute kan dienen (waarbij eventueel een brug wordt geplaatst ten behoeve van de doorvaarbaarheid).



Figuur 14. Beoogde ontsluiting plangebied op de Westelijke Randweg (bron: Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteit Rodeo, 7 juli 2023)

Vanaf de Westelijke Randweg is de planlocatie richting de zuidkant ontsloten via de Broekerweg op de N242. Via de noordelijke kant is de Westelijke Randweg ontsloten op de N245.

4.2.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Water

4.3.1 Kader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 bevat het waterbeleid van de provincie Noord-Holland. In de Watervisie 2021 worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's veilig en schoon & voldoende. In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt. Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie). De Deltavisie is vertaald in een Waterplan (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap haar koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werken. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

Watertoets

De watertoets is wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg met de initiatiefnemer en de waterbeheerder, aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Naast het eerder genoemde beleid beschikt het HHNK over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

4.3.2 Relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 52 woningen mogelijk met bijbehorende voorzieningen (zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, etc.). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is op 6 mei 2022 een wateradvies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier via de digitale watertoets.

Verharding en compenserende maatregelen

Er is als gevolg van het plan geen sprake van een toename van de verharding dat voor compensatie in aanmerking komt. De locatie is op dit moment voor het overgrote deel verhard. Wel is sprake van demping van water ten behoeve van de realisatie van het plan. Aan de noordzijde van het plangebied wordt in totaal 121 m² aan water gedempt ten behoeve van de realisering van tuinen en een talud met ruig groen. Dit wordt gecompenseerd door 207 m² nieuw water te creëren aan de zuidkant van het plangebied, ter hoogte van de huidige ontsluiting bij het Mandepad. Het open water wordt hier nu onderbroken door de huidige ontsluiting en middels een duiker verbonden. In de nieuwe situatie wordt hier open water gerealiseerd om te zorgen voor een volwaardige verbinding.

Voor het dempen van water en graven van nieuw oppervlaktewater wordt een watervergunning aangevraagd.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het HHNK om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi).

Grondwater

Er wordt geen ondergrondse parkeervoorziening (meer) gerealiseerd met het laatste stedenbouwkundige plan. Hiermee is geen sprake meer van een tijdelijke grondwateronttrekking en -lozing en vormt het project geen belemmering voor het aspect grondwater.

Klimaatadaptatie

Het HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Hier wordt invulling aan gegeven door middel van toepassing van veel groen in de buitenruimte zodat er zo veel als mogelijk wateropname door de bodem plaatsvindt. Daarnaast wordt hittestress rondom de gebouwen hierdoor beperkt. Bij het inrichten van de parkeeroplossingen worden klimaatadaptatieve maatregelen genomen, bijvoorbeeld door het gebruik van waterdoorlatende verharding in de parkeervakken.

Vergunningen en ontheffingen

Voor eventuele werkzaamheden binnen 5 meter van de naastgelegen waterloop voor demping en graven van oppervlaktewater dient een watervergunning bij het HHNK te worden aangevraagd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De benodigde watervergunning voor het dempen en graven van water zal via een separate procedure worden aangevraagd.

4.4 Archeologie

4.4.1 Kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

4.4.2 Relatie tot het plangebied

In het geldende bestemmingsplan 'Broek op Langedijk' is aan de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5' toegekend. In dit kader is door Bureau voor Archeologie in december 2020 een bureauonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 2 terug te vinden, de resultaten zijn hieronder beschreven.

Archeologisch onderzoek in de directe omgeving van het plangebied heeft laten zien dat sprake is geweest van continue zee sedimentatie in de periode LaatNeolithicum tot en met de Late IJzertijd. Gedurende de IJzertijd tot de Late Middeleeuwen maakt het gebied deel uit van een nat en ontoegankelijk veengebied. Vervolgens is de top van het veenpakket op veel plaatsen afgegraven door intensieve agrarische activiteiten vanaf de Late Middeleeuwen. Het zuidwesten van het plangebied is lange tijd onderdeel van veenplas Zuiderdel en daar is het veen geheel verdwenen.

Historisch kaartmateriaal laat zien dat het zuidoosten van het plangebied niet tot de dorpskern van Broek op Langedijk heeft toebehoort maar altijd in gebruik was als landbouwgebied.

In de 20e eeuw zijn in het plangebied bouwactiviteiten ontplooid waaronder de bouw van een spooremplacement en de bouw van fietsenfabriek Rodeo waardoor de bovengrond verstoord is geraakt.

Vanwege de bovenstaande punten worden in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten verwacht. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel blijven de dubbelbestemmingen voor archeologie gehandhaafd met als aanvulling dat aangesloten is bij de systematiek op basis van het nieuwe archeologiebeleid van gemeente Dijk en Waard (vastgesteld op 7 juni 2022).

4.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Kader

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het

afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie (tabel 1).

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

Tabel 3. Richtafstanden milieuzonering (bron: handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en gemengd gebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.5.2 Relatie tot het plangebied

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied: aan de westzijde is diverse bedrijvigheid aanwezig, en aan de oostkant bevinden zich maatschappelijke functies en een gemengde bestemming waar detailhandel en bedrijvigheid mogelijk is.

In het plangebied zijn nu nog diverse bedrijven aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling worden de bedrijfslocaties en de bijhorende bedrijfsactiviteiten in het plangebied beëindigd. Wel zijn in de directe omgeving diverse bedrijven aanwezig die mogelijk hinder kunnen opleveren voor de woningen en/of door de woningen kunnen worden belemmerd. Deze bedrijven worden hieronder nader beschouwd.

Westelijke Randweg 5: PepsiCo Nederland

Dit betreft een pand met een bedrijfsbestemming en en de aanduiding "specifieke vorm van – aardappelverwerkingsfabriek". Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor "Aardappelproducten fabrieken: vervaardiging van aardappelproducten" een milieucategorie 4.2 en een richtafstand van 200 meter in een gemengd gebied met de maatgevende aspecten geur en geluid. Het huidige gebruik wordt reeds beperkt door de aanwezigheid van de bestaande woningen aan het Mandepad, Stationsweg en Dijk. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de meest nabijgelegen beoogde woningen is meer dan 40 meter.

Geur

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning en heeft voor de komende jaren een wijziging aangevraagd. De gemeente Dijk en Waard heeft hiervoor een ontwerpvergunning met maatwerkvoorschriften met betrekking tot het aspect geur ter inzage gelegd. Deze voorschriften bevatten de verplichting voor PepsiCo om in 3 fasen geurmaatregelen door te voeren. In deze maatwerkvoorschriften is tevens een geurgrenswaarde opgenomen van 3,4 ou E/m³ (98-percentiel) in de

periode tot 1 april 2023. Voor de periode ná 1 april 2023 een geurgrenswaarde van 3,0 ouE/m³ (98-percentiel) gesteld. Door Peutz is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwerp maatwerkvoorschriften en als Bijlage 4 toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

Uit de verspreidingsberekeningen blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het Rodeoterrein in de periode 2023-2025 en na 1 april 2025 lager is dan de gestelde geurgrenswaarden (respectievelijk 2,4 en 2,9 ou E/m³ bij een grens van 3,0 ou E/m³).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens een aantal scenario's geschets van een denkbeeldige maximale toekomstige invulling voor PepsiCo binnen het geldende bestemmingsplan. Bij een maximale invulling van het bestemmingsplan ontstaan voor PepsiCo vanwege de realisatie van de geplande hoogteaccenten op Rodeoterrein beperkingen in een gebied van minimaal ca. 3.100 m² (ca. 5,0% van het bouwvlak). Bij realisatie van woningen op het Rodeoterrein zonder hoogteaccent ontstaan voor PepsiCo beperkingen in een gebied van ca. 2.600 m² (ca. 4,2% van het bouwvlak).

Op basis hiervan kan worden gesteld dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen op dit terrein inzake geur sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de periode tot en met ca. 2025. Wel ontstaan voor de periode na 2025 aanvullende theoretische beperkingen voor PepsiCo bij een toekomstige maximale invulling van het vigerende bestemmingsplan.

Geluid

Naast het aspect geur is ook het aspect geluid relevant. In dit kader is door M+P onderzoek uitgevoerd (M+P.MEES.20.20.1, d.d. 13 februari 2024) naar de geluidsbelasting van PepsiCo op de te realiseren woningen. Dit onderzoek is als bijlage 3 terug te vinden. In het onderzoek wordt gebruik gemaakt van de huidige milieuvergunning van PepsiCo en wordt getoetst aan de systematiek van milieuzonering.

PepsiCo beschikt over een omgevingsvergunning van 1 december 2015 waarin diverse geluidsvoorschriften zijn opgenomen. Daarnaast hebben zij recent een vergunningaanvraag ingediend voor een milieuneutrale verandering van de inrichting. Bij deze aanvraag is een geluidsrapport gevoegd van adviesbureau Wematech, getiteld 'akoestisch onderzoek industrielaawaai, PepsiCo Nederland BV Westelijke Randweg 5 te Broek op Langedijk', met datum 25 augustus 2023 en kenmerk RV60220174.R002-0. De volgende akoestisch relevante wijzigingen zijn door Wematech gemodelleerd en doorgerekend:

- de plaatsing van het VOLT Gebouw en bijbehorend trafo gebouw;
- het verplaatsen van de rijroute van de aardappelontvangst van het voorterrein naar het achterterrein.
- het invoeren van nieuwe rijroute personenauto's naar de nieuwe parkeerplaats.

Deze geluidbronnen zijn (in het onderzoek van Wematech) ingevoerd in het vergunde akoestische rekenmodel. De volgende conclusie kan getrokken worden. De afstand tussen de bepalende geluidsbronnen van PepsiCo en de bestaande woningen aan het Mandepad is kleiner dan de afstand tussen de bepalende geluidsbronnen en de geplande woningen in het plan op het Rodeoterrein. In het onderzoek van Wematech is aangetoond dat in de aangevraagde situatie de geluidsbelasting vanwege PepsiCo bij de woningen aan het Mandepad maximaal 50 dB(A) bedraagt. Hieruit volgt dat de geluidsbelasting op de woningen in het bouwplan niet hoger is dan 50 dB(A). De maximaal optredende geluidsniveaus vanwege PepsiCo op het Mandepad zijn, conform bijlage 6 van het Wematech rapport niet hoger dan 23 dB(A). Deze vormen derhalve op het bouwplan ook geen knelpunt.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het realiseren van woningen in het bouwplan op het Rodeoterrein de door PepsiCo nieuw aangevraagde geluidsruijnte geen knelpunt vormt voor het aspect geluid.

Met betrekking tot de planologisch maximale mogelijkheden geldt dat de woningen aan het Mandepad ten allen tijde meer maatgevend zijn voor de geluidsruijnte van PepsiCo dan de woningen in het bouwplan Rodeoterrein. Het bouwplan is derhalve niet beperkend voor de planologisch maximale mogelijkheden op het PepsiCo-terrein.

Op basis van het bovenstaande stellen wij dat de geluidsbelasting vanwege PepsiCo op het bouwplan lager is dan:

- 50 dB(A) etmaalwaarde langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70/65/60 dB(A) (dag/avond/nacht) voor de maximaal optredende geluidsniveaus.

PepsiCo wordt niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering indien de woningen op de bouwlocatie worden

gerealiseerd. PepsiCo vormt geen knelpunt voor het akoestisch woon- en leefklimaat in het bouwplan.

Westelijke Randweg ong.: Transportbedrijf Van den Heerik

Ten noorden van PepsiCo ligt een terrein dat wordt gebruikt door Van den Heerik transport voor het stallen van vrachtwagens. Dit transportbedrijf is aan te merken als goederenwegvervoerbedrijf met SBI-2008 code 494 en kent de milieucategorie 3.2. Bij een cat. 3.2 inrichting behoort in een gemengd gebied, waar hier sprake van is, een richtafstand voor geluid van 50 meter. De werkelijke afstand tussen de grens van de inrichting en de geplande woningen is circa 45 meter. De woningen in het bouwplan komen derhalve dichterbij de inrichting dan de bestaande woningen. Bovendien komen de woningen in het bouwplan binnen de richtafstand behorende bij een cat. 3.2 inrichting en behorende bij een transportbedrijf. M+P heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting (M+P.MEES.20.20.1, d.d. 13 februari 2024). Aan de hand van een locatiebezoek en overleg met de bedrijfsleiding is de bedrijfssituatie samengesteld, die in het model in Geomilieu V2020.1 is opgenomen. De bedrijfssituatie is aangepast op de aanvulling door Van den Heerik van januari 2024, waarin is aangegeven dat ook de inrit/uitrit aan de Westelijke Randweg wordt gebruikt.

De berekende waarden voldoen niet (overal) aan de van toepassing zijnde grenswaarden. Om te voldoen aan deze grenswaarden zijn maatregelen nodig. Eén mogelijkheid is het plaatsen van een scherm aan de grens van het perceel van de inrichting. Om te voldoen aan de grenswaarden zijn op de oostelijke perceelsgrens twee geluidsschermen nodig aan weerszijden van de oostelijke inrit met een lengte van respectievelijk 50 en 23 m en beiden met een hoogte van minimaal 9 meter. Vanwege de opening tussen de schermen voor de toerit naar het terrein is het niet mogelijk de maximaal optredende geluidsniveaus (piekniveaus) op het bouwplan te laten voldoen aan de grenswaarden. Bij de bestaande woningen aan het Mandepad wordt met het 9 m hoge scherm wel voldaan aan de grenswaarden. Het realiseren van zo'n scherm is echter niet kostenefficiënt en kan zorgen voor onveilige situaties vanwege het beperken van het overzicht op het terrein en op de Westelijke Randweg bij het oprijden en verlaten van het terrein van Van den Heerik. Tevens zorgt een geluidsscherm met deze afmetingen voor een verlies van uitzicht en flinke afname van de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plaatsen van een scherm een onwenselijke maatregel.

Ook is getoetst aan de best beschikbare technieken (BBT). Hierbij wordt geconstateerd dat het laden en lossen geschiedt aan de nieuw gerealiseerde dockshelters. Ook is het toepassen van elektrische heftrucks en/of vrachtwagens niet mogelijk vanwege congestie problemen bij de stroomleverancier en niet kostenefficiënt is. Geconcludeerd kan worden dat er geen maatregelen voorhanden zijn om het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de omgeving relevant te reduceren.

Een andere mogelijkheid is het opstellen van maatwerkvoorschriften voor deze inrichting. Gezien de berekende geluidsniveaus niet meer dan 5 dB(A) hoger zijn dan de standaardgrenswaarden, is dit een reële optie. Het betreft maximaal een waarde van $L_{tm} = 55$ dB(A) en 65 dB(A) voor het maximaal optredende geluidsniveau in de nachtperiode op de volgende locaties:

- Blok 9, zuid, westgevel en noordgevel
- Blok 8, zuidgevel, westgevel en noordgevel
- Blok 10, westgevel
- Woning Mandepad 2-6

Met een conform het Bouwbesluit vereiste minimale geluidswering van 20 dB is het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en van 55/50/45 dB(A) voor de piekniveaus in dag/avond/nachtperiode gewaarborgd.

Indien de juiste maatwerkvoorschriften worden vastgesteld, wordt Van den Heerik niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering indien de woningen op de bouwlocatie worden gerealiseerd. Van den Heerik vormt in dat geval geen knelpunt voor het akoestisch woon- en leefklimaat in het bouwplan en het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar. Het vaststellen van maatwerkvoorschriften wordt op dit moment in samenwerking met Van den Heerik geregeld bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Van den Heerik heeft via M+P de ontwikkelaar van voorliggend woningbouwplan gemachtigd om adequate maatwerkvoorschriften aan te vragen.

Indirecte hinder

De verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) op de Westelijke Randweg is mogelijk relevant voor de geluidsbelasting op het bouwplan. Dit is berekend voor het verkeer van Van den Heerik dat gebruik maakt van de oostelijke poort aan de Westelijke Randweg. Op basis hiervan bedraagt de geluidsbelasting vanwege indirecte hinder op het bouwplan vanaf de Westelijke Randweg maximaal $LA_{eq} = 49 \text{ dB(A)}$. Hiermee wordt voldaan aan de streefwaarde (50 dB(A)) voor de indirecte hinder.

Planologisch maximale situatie

De planologische maximale situatie gaat uit (op basis van cat. 3.2 in gemengd gebied) van een geluidsbelasting van 50 dB(A) op de richtafstand voor geluid van 50 m. In de onderhavige situatie wordt (inclusief maatwerkvoorschriften) op 50 m uit de grens van de inrichting, in de richting van het bouwplan een geluidsbelasting berekend van 54 dB(A) . Dit is ruimer dan waar de planologisch maximale situatie van uit gaat. Wat dit betreft is er dus geen knelpunt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat na vaststelling van de aangegeven maatwerkvoorschriften er vanwege transportbedrijf Van den Heerik sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat én dat het bedrijf niet wordt gehinderd in zijn bedrijfssituatie.

Oudekerkpad 5: Aardappelschapperij:

Dit betreft een aardappelschapperij met een bedrijfsbestemming waar milieucategorie 2 is toegestaan met een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Met een afstand van circa 16 meter tot de dichtstbij gelegen woning wordt voldaan aan de richtafstand, maar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd door M+P (M+P.MEES.20.20.1, d.d. 13 februari 2024, zie bijlage 3).

Dit bedrijf is bezocht en samen met de bedrijfsleiding is de bedrijfssituatie vastgesteld. Tevens is er een overeenkomst gesloten tussen Mulder en de projectontwikkelaar. Onderdeel van de overeenkomst is onder meer dat een nieuwe hal wordt gebouwd, tegen de zuidgevel van de huidige opstallen van het bedrijf. De activiteiten van het bedrijf worden verplaatst naar deze hal en het terrein zuidelijk van deze hal. De kolkenzuiger blijft echter op de huidige locatie en komt alleen in de dagperiode.

Uit de berekeningen blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie:

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op het bouwplan maximaal 54 dB(A) bedraagt
- De maximaal optredende geluidsniveaus op het bouwplan maximaal $70/-67 \text{ dB(A)}$ bedragen in respectievelijk de dag/avond/nachtperiode

Bij de bestaande woning Oudekerkpad 4 wordt voldaan aan de standaardgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op woningen in het bouwplan is hoger dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Deze waarden worden bepaald door het geluidsniveau van 44 dB(A) vanwege de elektrische heftruck in de nachtperiode en het geluidsniveau van 52 dB(A) vanwege de kolkenzuiger in de dagperiode. Hieraan zijn geen bronmaatregelen mogelijk.

De maximaal optredende geluidsniveaus op de woningen in het bouwplan tot maximaal 66 dB(A) worden veroorzaakt door de bestelbussen en de heftruck. Hieraan zijn ook geen maatregelen te treffen.

Het oprichten van een geluidsscherm tussen bedrijf en woningen is geen optie omdat de manoeuvreerruimte voor de nieuwe hal beperkt is en de voertuigen aan deze zijde op het terrein voor de hal moeten komen. Het oprichten van een geluidsscherm zou in ernstige mate de beoogde bedrijfsvoering belemmeren.

Hierboven zijn de geluidsbronnen aangegeven, die bepalend zijn voor de aangetroffen overschrijdingen. Tevens is daarbij beredeneerd, dat er geen maatregelen voorhanden zijn om de geluidsbelasting in de omgeving te reduceren. Dit houdt in, dat de inrichting voldoet aan het principe van Beste Beschikbare Technieken.

Omdat er geen akoestische maatregelen mogelijk zijn, rest het aanvragen en opstellen van maatwerkvoorschriften.

Om de bedrijfsvoering van aardappelschrapbedrijf Mulder niet te hinderen dienen maatwerkvoorschriften te worden opgesteld. Het betreft maximaal een waarde van $L_{tm} = 55$ dB(A) en $L_{Amax} = 67$ dB(A) in de nachtperiode op de volgende locaties:

- Blok 7, oostgevel
- Blok 10, noordgevel
- Blok 11, westgevel en noordgevel

Met een standaard geluidswering, waarbij conform het Bouwbesluit een vereiste minimale geluidswering van 20 dB als uitgangspunt wordt genomen (maar die enkele dB's hoger is), is het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en van 55/50/45 dB(A) voor de piekniveaus in dag/avond/nachtperiode gewaarborgd.

Voor de gewenste maatwerkvoorschriften zal een separate aanvraag worden ingediend. Dit wordt in samenwerking met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geregeld.

Planologisch maximale invulling

In het geldende bestemmingsplan Broek op Langedijk is op de locatie van dit bedrijf maximaal een categorie 2 inrichting toegestaan met een richtafstand van 10 meter. Hierbij wordt voor het bouwplan en omgeving uitgegaan van de gebiedstypering gemengd gebied, vanwege de onmiddellijke nabijheid van bedrijfsbestemmingen, maatschappelijke bestemmingen, gemengde bestemming, woonbestemmingen en drukke wegen. De woningen in het bouwplan liggen op minimaal 16 m van de grens van het bedrijf en derhalve buiten de richtafstand voor geluid van dit bedrijf. De planologisch maximale invulling van het perceel vormt daarmee geen knelpunt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat na vaststelling van de aangegeven maatwerkvoorschriften er vanwege het aardappelschrapbedrijf Mulder sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat én dat het bedrijf niet wordt gehinderd in zijn bedrijfssituatie.

Overige bedrijven Zuiderdel (ten noorden van De Punt)

Het bedrijventerrein Zuiderdel dat ten noorden van De Punt ligt, is op basis van het geldende bestemmingsplan toegankelijk voor bedrijven in milieucategorie 3.1 die in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot de dichtstbij gelegen woningen kent. Het plangebied van voorliggende ontwikkeling ligt op ruim 80 meter afstand van deze bestemming Bedrijventerrein en daarmee op voldoende afstand. Er is geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering door de komst van de nieuwbouwwoningen.

Dorpsstraat 41: Trefpunt kerk en parkeerterrein

Dit betreft een kerk met een maatschappelijke bestemming. Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor kerken een milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Het bestemmingsvlak grenst weliswaar aan het plangebied waar woningen zijn beoogd. Echter is het bouwvlak van de kerk gelegen op circa 14 meter afstand van de woningen, waarmee wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Het parkeerterrein, dat maatgevend is voor geluid, ligt op ruim 55 meter afstand en daarmee op voldoende afstand van de woningen.

Broeker Werf 8: mediabedrijf

Dit bedrijf is een type B inrichting onder het Activiteitenbesluit. Hiervoor gelden de standaardgeluidvoorschriften uit hoofdstuk 3.2.1, op de gevel van de meest nabij gelegen woningen. De meest nabij gelegen bestaande woningen zijn de woning aan het Westeinde op minimaal 55 meter afstand. De woningen in het bouwplan liggen op minimaal circa 95 meter uit de inrichtingsgrens. De richtafstand voor geluid voor de in het bestemmingsplan maximaal toegestane categorie 3.1 bedraagt 30 meter. Geconcludeerd kan worden dat deze inrichting geen knelpunt vormt voor het akoestisch woon- en leefklimaat op de bouwlocatie.

Stationsweg 3 (voormalig Café Welgelegen)

Dit betreft een pand met een horecabestemming, waar horecabedrijven in de categorieën 2 en 3 zijn

toegestaan. Deze bedrijfstypen hebben een maximale milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De afstand van de horecabestemming tot de meest nabijgelegen, beoogde woningen is ruim 50 meter, waarmee de situatie voldoet aan de wettelijke eisen.

Schuur Oudekerkpad (achterzijde Oudekerkpad 6)

Grenzend aan het plangebied, ter hoogte van de achterzijde van de te slopen bedrijfsbebouwing aan het Oudekerkpad 6 is een schuur aanwezig op een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak.



Figuur 15. Locatie schuur achterzijde Oudekerkpad 6

Hier mogen planologisch enkel bijgebouwen worden gerealiseerd en geen hoofdgebouwen ten behoeve van een bedrijf. In de aanwezige schuur is overigens geen bedrijf gevestigd en is enkel sprake van hobbymatig gebruik en opslag van spullen. De gronden waar deze schuur op staat zijn echter ook onderdeel van voorliggende ontwikkeling en de schuur zal dan ook verdwijnen met de realisatie van voortliggend bouwplan. De schuur vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie het woningbouwplan.

4.5.3 Conclusie

Er is onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven in relatie tot het nieuwbouwplan. Met de inachtneming van de te nemen maatwerkvoorschriften zoals benoemd voor de aardappelschraperij en het transportbedrijf, vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) van belang.

Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

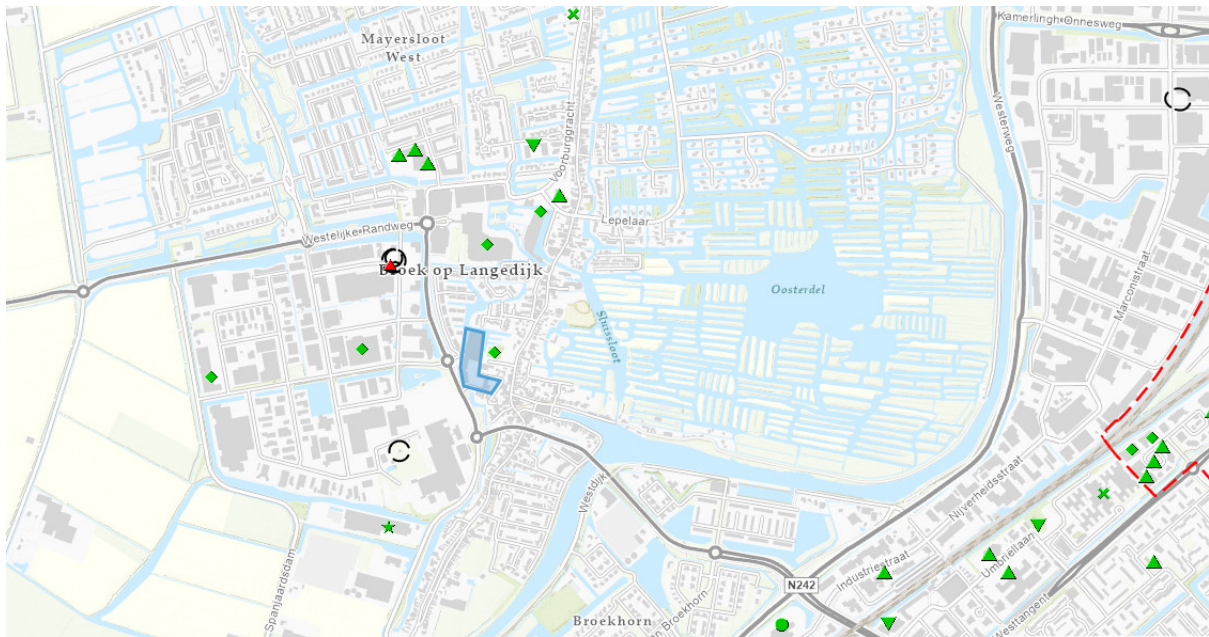
Groepsrisico (GR)

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

4.6.2 Relatie tot het plangebied

Aan de hand van de gegevens op de Risicokaart is nagegaan welke risicovolle activiteiten en bronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Hieruit volgt dat in de nabijheid van het plangebied geen buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen is gelegen, er geen transportroutes over de weg van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en risicovolle inrichtingen zijn op grotere afstand gelegen.



Figuur 15. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart externe veiligheid)

Transport over water en spoor

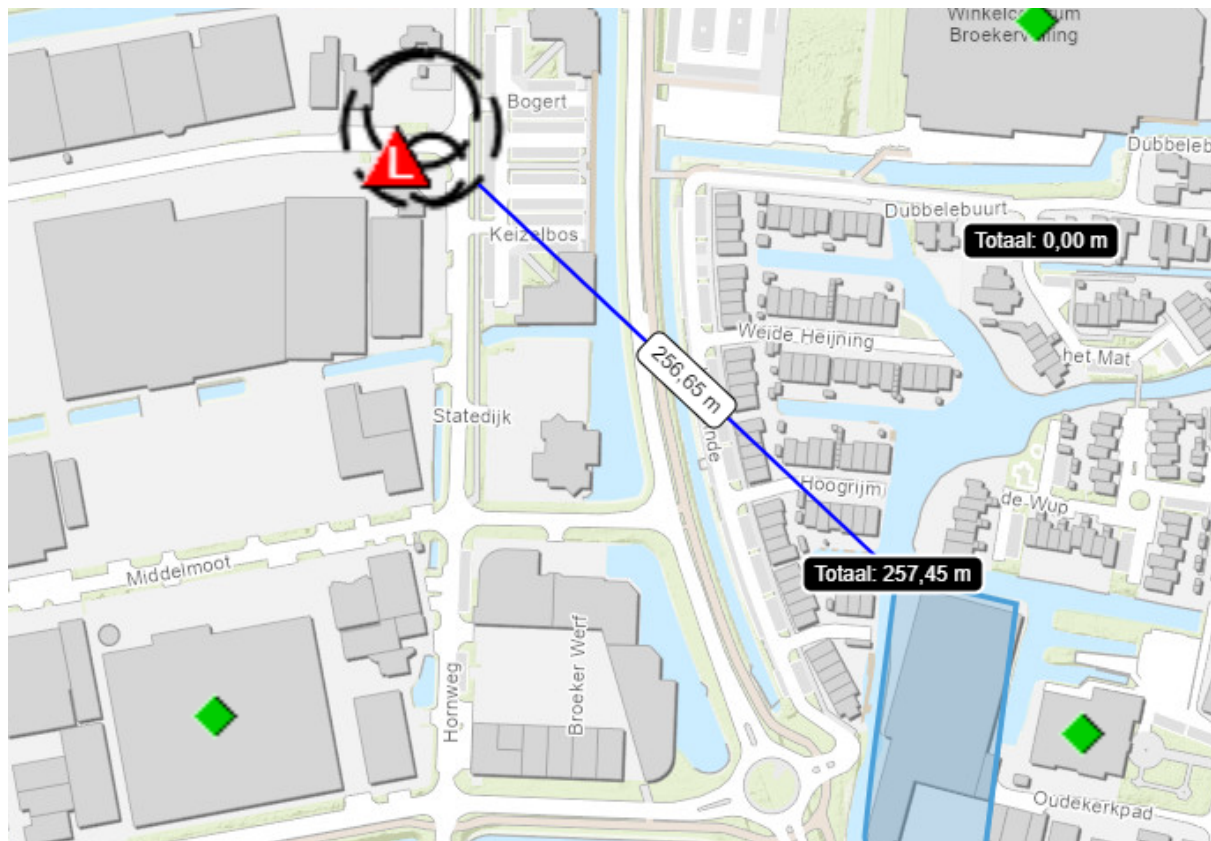
Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour of invloedsgebied van een waterweg of spoorweg. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water en het spoor vormen geen aandachtspunt voor het plangebied.

Transport over de weg

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10-6-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied van nabijgelegen wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10-6-risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. Wel ligt het BP tankstation in de nabijheid (Hornweg 6 Broek op Langedijk). De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie. De doorzet van het bedrijf is op grond van de verleende milieuvergunning 1000 m³ LPG per jaar. Bij deze onderdelen is een risicozone voor het plaatsgebonden risico aanwezig van achtereenvolgens 40 m, 25 m en 15 m. Deze afstanden reiken niet tot aan het plangebied. Bij het bedrijf is een risicozone voor het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) van 150 m aanwezig. Het plangebied ligt echter op ruim 250 meter en daarmee buiten het invloedsgebied. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.



Figuur 16. Uitsnede risicokaart nader ingezoomd (bron: risicokaart externe veiligheid)

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van enkele buisleidingen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Geluid

4.7.1 Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming (zoals een woning) altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.7.2 Relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt binnen de zone van de Westelijke randweg en De Punt. In dit kader is door M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Het rapport is als bijlage 3 terug te vinden. de resultaten zijn hieronder weergegeven.

De geluidsbelasting vanwege de Westelijke Randweg bedraagt maximaal 59 dB. Er zijn hogere waarden nodig. Alle woningen in het plan beschikken over een geluidsluwe gevel. Het beperken van het geluidsniveau met een geluidsreducerend wegdek is niet effectief door de aanwezigheid van een

rotonde, waar een dergelijke wegverharding niet mogelijk is. De realistisch te behalen geluidsreductie zou 1 tot 2 dB bedragen. Het toepassen van een geluidsscherm stedenbouwkundig niet wenselijk en praktisch gezien niet mogelijk door de aanwezigheid van de kruisende weg.

De geluidsbelasting vanwege De Punt is niet relevant (maximaal 47 dB Lden en daarmee onder de voorkeursgrenswaarde). De geluidsbelasting vanwege de niet gezoneerde Dorpsstraat is overal lager dan 40 dB en draagt niet bij aan het geluidsbeeld in het plangebied.

Daarnaast wordt De Punt verlegd en ontstaat er een nieuwe verbinding van het bedrijventerrein naar de westkant (N245), waardoor het de verwachting is dat het verkeer vanaf De Punt die langs het plangebied rijdt in de toekomst af zal nemen. Hiervoor is reeds een bestemmingsplan vastgesteld (12 oktober 2021, voormalige gemeente Langedijk) en is de start realisatie gepland begin 2023.

Voorwaardelijke verplichting geluid

Om te waarborgen dat bij de uitwerking van het plan voldaan kan worden aan de eisen uit de Wet geluidhinder, is in artikel 6.5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat het woningbouwplan uitvoerbaar is, maar dat wel hogere waarden nodig zijn en in dat kader maatregelen aan het ontwerp. Om te waarborgen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning ook voldaan wordt aan de benodigde maatregelen vanuit de te verlenen hogere waarden, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Deze voorwaardelijke verplichting is dusdanig geformuleerd dat bij de omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of aan de vastgestelde hogere waarden moet voldoen. Zo niet, dan zijn dove gevels nodig.

Overeenkomstig artikel 110a van de Wet geluidhinder heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het besluit is samen met het bestemmingsplan vastgesteld.

4.7.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Wel zijn op basis van het geluidsonderzoek hogere waarden nodig (en verleend). Om te waarborgen dat het woningbouwplan daar bij de aanvraag omgevingsvergunning aan voldoet, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

4.8 Bodemkwaliteit

4.8.1 Kader

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.8.2 Relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd:

- Milieukundig bodemonderzoek Mandepad 7-9 te Broek op Langedijk, Grondslag bodemkwaliteitsbureau, d.d. 11 juni 2020 (geactualiseerd 1 februari 2024) (Bijlage 9);
- Verkennend bodemonderzoek Mandepad 15 te Broek op Langedijk, Grondslag bodemkwaliteitsbureau, d.d. 19 mei 2021 (geactualiseerd 1 februari 2024) (Bijlage 10);
- Verkennend bodemonderzoek Mandepad 10 te Broek op Langedijk, Grondslag bodemkwaliteitsbureau, d.d. 16 oktober 2020 (geactualiseerd 1 februari 2024) (Bijlage 11);
- Aanvullend bodemonderzoek Mandepad 10 te Broek op Langedijk, Grondslag bodemkwaliteitsbureau, d.d. 24 mei 2022 (Bijlage 12).

In onderstaande alinea's worden de resultaten per onderzoek besproken.

Milieukundig bodemonderzoek Mandepad 7-9 te Broek op Langedijk

- Bodem: In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen vastgesteld;
- Grondwater: Het grondwater bevat geen verhoogde concentraties aan de onderzochte stoffen;
- Asbest: Aan de noordwestzijde zijn op het maaiveld drie stukjes asbest (chrysotiel 10 - 15%) vastgesteld. Op het overig deel van de locatie is geen asbest op het maaiveld waargenomen. Met betrekking tot deze zeer lokale vondst (alsmede eerdere lokale vondsten in voorgaande bodemonderzoeken) wordt uitgegaan van incidenten (zwerfasbest). In een menggranulaatlaag die zich bevindt onder een grind/splitverharding aan de westzijde van de locatie is een licht verhoogde concentratie aan asbest gemeten. De interventiewaarde (100 mg/kgds), alsmede de toetswaarde voor nader bodemonderzoek (50 mg/kgds) wordt niet overschreden;
- PFAS: De bovengrond is onderzocht op PFAS en voldoet aan de achtergrondwaarde. De ondergrond is niet verontreinigd met PFAS en is daarom overal toepasbaar.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de toekomstige herontwikkeling en derhalve is geen sprake van een belemmering voor de planologische procedure.

Verkennd bodemonderzoek Mandepad 15 te Broek op Langedijk

- Bodem: In een mengmonster van de ondergrond is een matige verhoging aan nikkel gemeten. Na uitsplitsing van het mengmonster is in één deelmonster eveneens een matige verhoging gemeten. Aangezien de matige verhoging is gemeten in de ondergrond, omdat er voorts in zowel de boven- als ondergrond hooguit lichte verhogingen zijn gemeten en in het grondwater geen verhogingen zijn aangetoond, is aanvullend op basis van dit onderzoek niet nodig.
- PFAS: Uit onderzoek blijkt dat zowel de boven- als ondergrond als indicatief toetsoordeel op landbodem aan achtergrondwaarde voldoet. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van het uitgevoerde onderzoek worden afgevoerd naar een groundbank of -depot.
- Asbest: Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de toekomstige herontwikkeling en derhalve is geen sprake van een belemmering voor de planologische procedure.

Verkennd bodemonderzoek Mandepad 10 te Broek op Langedijk

- Bodem: Er zijn in de grond diverse lichte verhogingen aan metalen, minerale olie, PCB en/of PAK aangetoond. Tevens is in de grond ter plaatse van boring 119 in de bodemlaag van 0,60 – 0,80 m-mv een sterke verhoging aan koper gemeten. Het is voornamelijk niet bekend wat de omvang hiervan is, of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ sterk verontreinigd) en of er risico's zijn voor de mens, het milieu en/of verspreiding als gevolg van deze verontreiniging.
- PFAS: Getoetst aan het Tijdelijk Handelingskader PFAS blijven de gemeten concentraties onder de gestelde achtergrondwaarden. Wanneer de grond in oppervlaktewater wordt toegepast kunnen beperkingen gelden.
- Asbest: Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Aanvullend bodemonderzoek Mandepad 10

In mei 2022 is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 12) om de aangetroffen verontreiniging bij boring 119 nader te onderzoeken. De sterke verontreiniging aan koper ter plaatse van boring 119 uit voorgaand onderzoek blijkt niet reproduceerbaar. Mogelijk was er destijds sprake van een inhomogeen monster en werd de verhoogde waarde veroorzaakt door bijvoorbeeld een puindeeltje. Op basis van deze resultaten is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling tot woonbestemming.

4.8.3 Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is voldoende vastgelegd voor de planologische procedure. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Kader

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als: geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee

ontsluitende wegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.9.2 Relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 52 woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.2.2) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		326
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,34
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5. Worst-case benadering voor de planbijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit (bron:NIBM-tool, 7 juni 2023)

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 6 mei 2022) met bijbehorende grenswaarden.

Jaar	Totale concentratie rekenpunt 9880		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	15,0	15,5	7,6
2030	9,2	13,5	6,2
Grenswaarden	40	40	25

Tabel 6. GCN-achtergrondconcentraties ter plaatse van rekenpunt 9880 (bron: nsl-monitoring.nl)

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het beoogde plan. Er is sprake van een goed woon-en leefklimaat.

4.10 Ecologie

4.10.1 Kader

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming (Wnb). De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatiese Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitatype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 117 van de ruim 160 Natura 2000-gebieden.

Met een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de aanlegfase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

Op het moment dat een ontwikkeling leidt tot een toename van stikstofdepositie vraagt dit om nadere aandacht. Wanneer sprake is van een bijdrage zal worst case een passende beoordeling gemaakt moeten worden. In geval van een bestemmingsplan leidt dit tot een planMER-plicht.

Soortenbescherming

De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

4.10.2 Relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Van der Goes en Groot een ecologische quickscan uitgevoerd, zie Bijlage 5. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer, Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor mogelijk incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Nader onderzoek huismus en vleermuis

Uit de quickscan blijkt dus dat nader onderzoek nodig is. Van der Goes en Groot heeft dit nader onderzoek naar huismus en vleermuis in de periode april - september 2021 uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 6 terug te vinden en de resultaten zijn hieronder vermeld.

Huisumus: In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels (huismus) voor. In het plangebied kunnen wel broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.

Vleermuizen: In het plangebied is een verblijvende vleermuis aangetroffen. Het gaat om één zomerverblijf van Gewone dwergvleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan gebouwen of bomen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Dit is in voorliggend plan het geval en hiervoor is inmiddels ook een ontheffing aangevraagd.

Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

Ontheffing Wnb

Uit het nader onderzoek bleek dat een ontheffing als bedoeld in artikel 3.8 Wet natuurbescherming (Wnb) nodig was in verband met de aanwezigheid (verblijfplaats) van de gewone dwergvleermuis. Op 15 november 2022 is deze ontheffing aangevraagd en op 19 december 2022 is deze verleend door de omgevingsdienst Noord-Holland Noord namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De ontheffing is verleend voor de periode tot en met 1 mei 2026. De ontheffing is als Bijlage 7 terug te vinden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 6 kilometer afstand van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, de Schoorlse Duinen en Noord Hollands Duinreservaat. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Er is een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Er is geen negatief effect mogelijk op Weidevogelleefgebieden, een nadere toetsing is niet nodig.

Stikstofberekening

Om nader te onderzoeken of de woningen qua stikstofdepositie een negatief effect hebben op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is een stikstofberekening uitgevoerd door Van der Goes en Groot. Deze berekening is terug te vinden als Bijlage 8, de conclusie wordt hieronder weergegeven.

De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de grondgebonden woningen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.

In de aanlegfase wordt uitgegaan van het gebruik van materieel met stageklasse IV of nieuwer. Bij gebruik van ouder materieel dient een nieuwe berekening te worden gemaakt.

In de gerealiseerde bebouwing (waarvan sommige “nul op de meter” woningen) wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met zekere uitstoot van stikstof naar de beoogde bebouwing in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden.

4.10.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt zowel voor soortenbescherming als gebiedsbescherming geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Voor de aangetroffen verblijfplaats van vleermuizen is inmiddels een ontheffing verleend die geldig is tot 1 mei 2026. Indien volgens de aanbevelingen uit de quickscan en de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewerkt, zijn overige negatieve effecten voor beschermde soorten uitgesloten. Daarnaast is op basis van de uitgevoerde stikstofberekening geen sprake van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Kader

De gemeente Dijk en Waard streeft er naar dat nieuwe woningen duurzaam gebouwd worden. Duurzaam bouwen wordt in de brede zin van het woord beschouwd en betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Een duurzame woning heeft een hogere mate van kwaliteit en een lagere mate van milieubelasting.

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De woningen krijgen geen gasaansluiting. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame energieopwekking. De woningen zullen verwarm of gekoeld worden door middel van warmtepompen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat voldoet zal worden aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit. PV panelen zorgen voor de opwekking van groene stroom. Ventilatie zal verzorgd worden middels een mechanisch gestuurde balansventilatie met warmteterugwinning (WTW). Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de woningen ook een douche WTW zullen krijgen. Alle woningbouw wordt conform het Bouwbesluit volgens de BENG normering gebouwd.

Om te anticiperen op de klimaatverandering en de toename van heftige regenbuien wordt ten opzichte van de huidige situatie meer groen toegevoegd in de openbare ruimte rondom de woningen. Er wordt extra water gerealiseerd ten behoeve van de doorvaarbaarheid, maar ook vanwege de klimaatbestendigheid.

Daarnaast wordt nagestreefd om de uit te geven achtertuinen niet volledig te verhard en verharding voor maximaal 50% in de achtertuinen toe te staan. Langs de watergang worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd en hebben deze gronden binnen het bestemmingsplan ook de bestemming Groen gekregen.

Verder wordt er natuurinclusief gebouwd door onder meer het aanbrengen van nestkasten voor vogels en vleermuizen.

4.11.3 Conclusie

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities die de gemeente Dijk en Waard voorstaat.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Kader

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer
- buisleidingen voor vergiftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

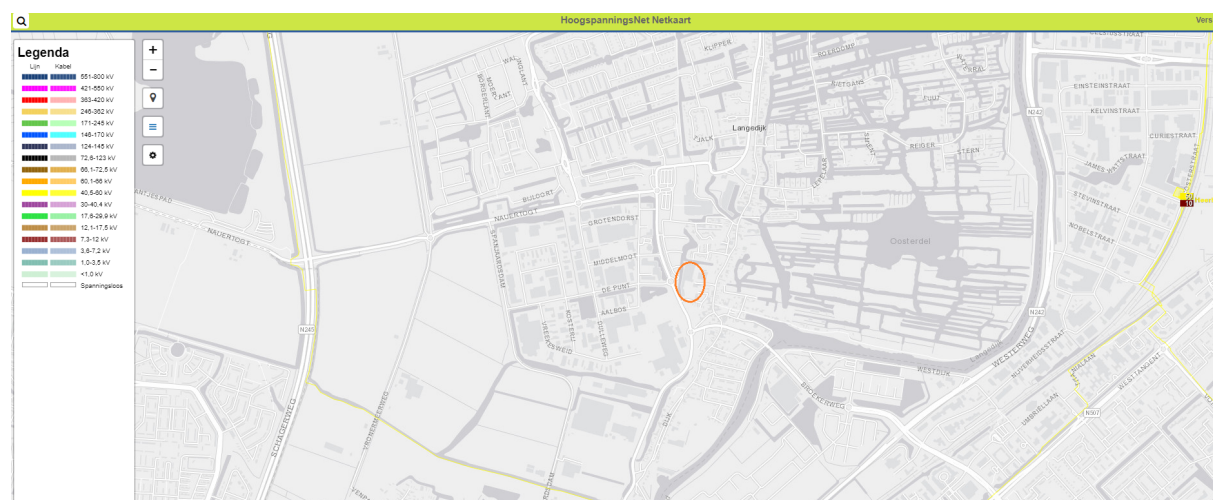
Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De aanleiding hiervoor is dat epidemiologisch onderzoek laat zien dat kinderen in de leeftijd tot 15 jaar, die bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een verhoogde kans hebben leukemie. Deze mogelijk verhoogde kans zou zich voordoen bij langdurige blootstelling aan een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Of de velden leukemie veroorzaken en hoe dan, is onbekend. Voor leukemie bij kinderen tot 15 jaar geldt dat er wel een statistisch verband op wordt gevonden met de afstand tot een hoogspanningslijn en, daarvan afgeleid, met de hoogte van het magneetveld. Er is echter geen verklaring voor die samenhang. De oorzaak kan het magneetveld zijn, iets anders dat met afstand tot een hoogspanningslijn samenhangt of toeval."

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn. Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

4.12.2 Relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een relevante buisleiding in het kader van externe veiligheid (zie ook paragraaf 4.6).



Figuur 17. Uitsnede HoogspanningsNet Netkaart

De dichtstbij gelegen hoogspanningslijn is de 50 kV lijn richting verdeelstation Warmerhuizen. Deze lijn ligt op ruim 1 kilometer afstand van het plangebied. De breedte van een magneetveldzone bij een 50 kV leiding is 50 meter. Het plangebied ligt dus ruim buiten deze zone en de hoogspanningslijn vormt geen belemmering voor het woningbouwplan.

Voor de realisatie van het woongebied zal bij de uitwerking in overleg met de leidingbeheerders de

niet-planologisch relevante leidingen inzichtelijk worden gemaakt in verband met de bescherming, eventuele verlegging of aanleg van deze kabels en leidingen.

4.12.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.13 M.e.r.-beoordeling

4.13.1 Kader

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

4.13.2 Relatie tot het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 52 woningen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is D11.2 relevant.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfstuipervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 7. Relevant onderdeel D: activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 t/m 7.20 van de wet van toepassing is (bron: bijlage II Besluit m.e.r.)

Het bevoegd gezag is verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport. In dit kader is een aanmeldnotitie opgesteld. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage. De aanmeldnotitie is terug te vinden als bijlage 13.

4.13.3 Conclusie

Er zijn geen significant negatieve milieueffecten te verwachten van de realisatie van voorliggend woningbouwplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De vorm van het bestemmingsplan wordt in belangrijke mate bepaald door de vereisten ten aanzien van uitwisselbare, vergelijkbare en digitale plannen. Deze standaarden zijn vanaf 1 januari 2010 wettelijk van kracht en worden periodiek aangepast. Voor de planopzet (en vorm) is vooral de momenteel geldende SVBP 2012 van belang. De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmings- en wijzigingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegde gezag (de gemeente). Het bestemmingsplan is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting. Tevens is het plan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Groen

De hoofdgroenstructuur in het plangebied is bestemd als Groen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook is een zone langs de woningen die grenst aan het water bestemd als groen, enerzijds om een natuurvriendelijke oever te stimuleren en anderszijds om vergunningvrij bouwen tegen te gaan. Er is middels de groenbestemming dan ook geen achtererfgebied meer, waardoor vergunningvrij bouwen op grond van Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) op die locatie is uitgesloten. Binnen deze groenbestemming zijn wel steigers toegestaan (één steiger per woning) en worden hier beperkingen qua afmetingen aan gegeven.

Daarnaast is langs het blokje levensloop woningen en de hofwoningen (beide aan de zuidoostkant van het plangebied) een strook van 2 meter aangegeven langs de woonbestemming met de functieaanduiding 'Tuin'. Binnen deze functieaanduiding is het mogelijk om op de begane grond tuinen te realiseren, zonder dat daar gebouwen in worden geplaatst. Ook maakt deze functieaanduiding het mogelijk om bovenhangende balkons (van max 2 meter) te realiseren.

- Artikel 4: Verkeer

De gronden waar de wegen en parkeerplaatsen in het plangebied zijn voorzien, zijn bestemd als Verkeer. Binnen de bestemming mogen ook watergangen en groenvoorzieningen gerealiseerd worden. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

- Artikel 5: Water

Voor de aanwezige en toekomstige waterpartijen binnen het plangebied is de bestemming Water opgenomen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en zijn bruggen mogelijk.

- Artikel 6: Wonen

De gronden met de bestemming Wonen toegepast waarbinnen een bouwvlak is opgenomen. Het maximaal aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven. Het maximum aantal woningen bedraagt in totaal 52. De beleidseis van minimaal 30% sociale woningen is ook in de regels opgenomen. Daarnaast wordt middels bouwaanduidingen de typologie van de woningen aangeduid wanneer het gaat om rijenwoningen, dubbele woningen en woongebouwen (appartementen). Er is geen specifieke regeling opgenomen voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Hiervoor wordt aangesloten bij de regels voor vergunningvrij bouwen. Op een aantal plekken zijn wel specifieke aanduidingen opgenomen voor de mee-ontworpen schuren in het plangebied. De aanduiding bepaald de plaats en grootte en ook is hier een goot- en bouwhoogte aangegeven.

Om volledige verharding van de achtertuinen tegen te gaan, is een gebruiksregel opgenomen die beperkingen oplegt voor het volledig verharden van de achtertuin, waarbij een maximum van 50% is opgelegd.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van geluid om te waarborgen dat voor de woningen aan een goed woon- en leefklimaat kan worden voldaan met inachtneming van de te nemen maatregelen op basis van het hogere waarde besluit en de aangrenzende bedrijvigheid (Mulder).

- Artikel 7 en 8: Waarde - Archeologie 1 en 5

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is een aantal bestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgesteld. Dit zijn dubbelbestemmingen. In samenhang met het gemeentelijk archeologiebeleid is ervoor gekozen elke gebiedswaarde te vertalen naar een passend beschermingsregime met betrekking tot de bouwregels. Voor het plangebied gelden 3 regimes van bescherming. In de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5' mogen geen dan wel onder gestelde voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer. Onder voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene bouwregels

In deze regels wordt aangegeven wat de toegestane regels zijn ten aanzien van ondergronds bouwen.

- Artikel 11: Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt aangegeven welk gebruik beschouwd wordt als strijdig met het bestemmingsplan en wordt geborgd dat voor de ingebruikname van gronden en bouwwerken in de parkeerbehoefte conform de geldende normering is voorzien. Ook wordt hier geborgd dat de aan te leggen natuurvriendelijke oevers in stand gehouden moeten worden.

- Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van het geringe overschrijdingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 13: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 14: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

Het kostenverhaal van de door de gemeente voor dergelijke ontwikkellocaties te maken kosten, dient verzekerd te zijn. Met de initiatiefnemer is op 23 juli 2020 een overeenkomst gesloten, waarin de gemeentelijke kosten zijn verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is door de ontwikkelende partij een participatietraject opgezet. Dit participatietraject is voorafgaand aan de start getoetst en goedgekeurd door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk.

Het traject is vormgegeven door middel van diverse bijeenkomsten voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Op 28 april 2021, 19 mei 2021 en 8 juni 2021 hebben bijeenkomsten plaatsgevonden. Ten behoeve van de kennisgeving en transparantie is een website (www.woningbouwrodeo.nl) opgericht waar verslaglegging van bijeenkomsten en nadere informatie wordt gepubliceerd.

Op 12 juli 2023 is een informatieavond gehouden waarbij de stedenbouwkundige en programmatische aanpassingen ten opzichte van het eerdere ontwerp zijn gepresenteerd. Ook zijn impressies getoond van de toekomstige woningen en is het vervolgproces inzichtelijk gemaakt.

6.2.2 Bro 3.1.1 reacties

Het ontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan diverse bestuurlijke partners in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg. De volgende instanties hebben gereageerd:

- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Gemeente Alkmaar;
- Gemeente Hollandskroon;
- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

De reacties zijn verzameld en beantwoord in de 'Reactienota bestemmingsplan Rodeoterrein Broek op Langedijk' die terug te vinden is als bijlage 14. Samenvattend kan gesteld worden dat enkele reacties hebben geleid tot een aanvulling in de toelichting, maar het plan niet gewijzigd hebben.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om binnen deze periode een zienswijze in te dienen. Binnen de gestelde periode zijn echter geen zienswijzen ingediend.