

Bestemmingsplan
De Burghtlanden, deel II

TOELICHTING

Bestemmingsplan De Burghtlanden, deel II

INHOUDSOPGAVE		Blz.
1	Inleiding	
1.1	Aanleiding tot het plan	1
1.2	Begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	1
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	1
2	Beleidskader	
2.1	Algemeen	2
2.2	Rijksbeleid	2
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	3
2.4	Gemeentelijk beleid	5
3	Ruimtelijke opbouw en ontwikkeling De Goorn	
3.1	Landschappelijke ontwikkeling	6
3.2	Ruimtelijke structuur	6
3.3	Ontwikkeling De Goorn-Oost	7
3.4	Beeldkwaliteitsplan	7
4	Planbeschrijving	
4.1	Algemeen	9
4.2	Uitgangspunten	9
4.3	Ruimtelijke opzet	10
5	Milieuaspecten	
5.1	Hinder door bedrijven	12
5.2	Wegverkeersgeluid	12
5.3	Bodem	13
5.4	Archeologie	13
5.5	Flora en fauna	13
5.6	Watertoets/riolering	14
5.7	Luchtkwaliteit	14
5.8	Externe Veiligheid	16
6	Uitvoerbaarheid	
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.2	Economische uitvoerbaarheid	18
7	Planopzet	
7.1	Algemeen	19
7.2	Juridische vormgeving	19
7.3	Handhavingsbeleid	20
7.4	Opzet bestemmingsplan	21
Bijlagen:		
-	Flora- en faunaonderzoek Van der Goes en Groot	
-	Ontheffing ministerie LNV	
-	Inventariserend archeologisch onderzoek RAAP	
-	Watertoets HHNK en Keurontheffing HHNK	
-	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Cauberg-Huygen	
-	Milieuonderzoek Cauberg-Huygen	
-	Onderzoek Geluidhinder en luchtkwaliteit Goudappel Coffeng	
-	Rapport routing gevaarlijke stoffen Koggenland	
-	Voorlopig stedenbouwkundig verkavelingsplan	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het plan

In de gemeente Koggenland wordt momenteel de woningbouwlocatie De Burghtlanden ontwikkeld. Deel I van dit plan bevindt zich momenteel in de fase van afronding. Het voornemen bestaat om aansluitend aan dit plangebied deel II te ontwikkelen.

Deze woningbouwontwikkeling werd al in de Structuurschets Avenhorn/De Goorn van 1992 opgenomen en ook in het gemeentelijk structuurplan van 2006 is deze ontwikkeling aangegeven.

Voor de realisatie van deze woningbouwlocatie is het bestemmingsplan De Burghtlanden opgesteld. Dit vigerende bestemmingsplan is onherroepelijk geworden in 2005. In dit bestemmingsplan is een uitwerkingsverplichting opgenomen voor deel II. In verband met aanpassing en actualisering van de uitgangspunten is er voor gekozen voor deel II een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen.

In het gebied zullen circa 140 woningen (waaronder 22 appartementen) worden gebouwd waarbij het stedenbouwkundig (verkavelings)plan in principe het uitgangspunt vormt.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van De Burghtlanden, deel II sluit aan de zuidkant aan op de inmiddels gerealiseerde woonbebouwing van deel I en aan de oostkant op het bedrijvenpark Vredemaker-West. Aan de noordkant is agrarisch gebied gelegen en aan de westzijde komt de woonwijk achter de bestaande bebouwing langs De Burg te liggen. De exacte plangrenzen zijn op de plankaart aangegeven.

1.3 Vigerende plannen

Vrijwel het gehele plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan De Burghtlanden en heeft de bestemming Woongebied, nader uit te werken. Aan de westzijde is een klein gedeelte van het plangebied gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Berkhout 1978 en heeft hierin de bestemming Agrarische doeleinden onbebouwd respectievelijk Woningbouw.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het plan is globaal van opzet en wordt gefaseerd uitgevoerd. Hierbij wordt gedacht aan twee of drie fasen, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

De hoofdstructuur van water, groen en verkeers- en verblijfsgebied zal concreet in het bestemmingsplan worden opgenomen. De gronden bestemd voor wonen zullen globaal bestemd worden, waarbij de nodige flexibiliteit wordt ingebouwd zodat op gewijzigde omstandigheden kan worden ingespeeld.

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Op bestuurlijk niveau is beleid geformuleerd dat mede betrekking heeft op het plangebied. In dit hoofdstuk wordt kort op het voor dit bestemmingsplan relevante beleid ingegaan.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte. Het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- a. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- b. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- c. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- d. borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte is niet voorschrijvend, maar sturend van karakter. De sturingsfilosofie van dit beleidsstuk berust op het scheppen van instrumenten zodat andere bestuursniveaus eigen afwegingen kunnen maken. In de nota worden elementen voor de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur aangegeven waar het Rijk verantwoordelijk voor is en worden basiskwaliteiten gegeven waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Er zijn binnen het plangebied geen elementen aanwezig uit de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De ontwikkeling van De Burghtlanden, deel II is in overeenstemming met het rijksbeleid.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en waterbuffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is:

- het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;

- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren met betrekking tot de waterkwaliteit;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21 eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast.

Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

Ontwerp nationaal waterplan

Begin 2008 is gestart met het opstellen van een nationaal Waterplan, het ontwerp dient eind 2008 gereed te zijn. Er is een nieuwe impuls voor het waterbeleid nodig omdat de meest recente rapporten over klimaatverandering duidelijk maken dat Nederland moet anticiperen op ontwikkelingen die na 2100 kunnen optreden.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding. De planperiode daarvan loopt af op 22 december 2009 Dit is ook de uiterste datum waarop volgens de Kaderrichtlijn Water de Stroombeheersplannen moeten zijn vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan bevat, naast een langetermijnvisie en een streefbeeld voor 2040, een concreet uitvoeringsprogramma voor de periode 2009 – 2015

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

In het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord is een ruimtelijke strategie uitgezet, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen “bestaand stedelijk gebied”, “zoekgebieden” en “uitsluitingsgebieden”.

De locatie van het plan wordt gerekend tot “zoekgebieden”. Door het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 19 april 2005 tot goedkeuring van het bestemmingsplan Burghtlanden, waarvan dit gebied onderdeel uitmaakt, kan het plangebied geacht worden in zijn geheel binnen het bestaande stedelijk gebied te liggen. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan het gestelde in het Ontwikkelingsbeeld om in bestemmingsplannen de begrenzing van het stedelijk gebied juridisch vast te leggen.

Voor het specifieke thema “wonen” worden in de nota uitgangspunten gegeven. De eigen woningbehoefte is basis voor planvorming; er is ruimte voor een grotere opgave met als argument dat de stagnerende woningproductie een stimulans behoeft.

Beleidskader landschap en cultuurhistorie

Het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie vervangt en integreert de beleidsstukken 'Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland' en 'Landschapskatern Noord-Holland'. Daarmee wordt invulling gegeven aan de bij de vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord gedane toezegging op dat punt.

De doelen van het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie zijn:

- a. Op de eerste plaats wil de nota enthousiasmeren en laten zien hoe wezenlijk de cultuurhistorie is voor de eigen identiteit van het landschap.
- b. De nota biedt voor gemeenten handvatten voor het opstellen van beeldkwaliteitsplannen.
- c. De nota geeft informatie ten behoeve van het opstellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten.
- d. De nota levert input aan de integrale beleids- en planvorming bij de Provincie.
- e. De nota vormt met het streekplan het toetsingskader voor bestemmingsplannen en projectbesluiten met een Beeldkwaliteitsplan als om Provinciale medewerking wordt gevraagd.
- f. Het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie is vanaf het begin voor de Provincie referentiekader bij het met gemeenten of andere belanghebbenden vooraf te voeren planologische overleg over conceptplannen of bij ondersteuning van gemeenten ingeval van concrete initiatieven (voorlichtingsacties, conferenties e.d.).

Het beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie in West-Friesland is uitgewerkt naar landschapstype, waarbij verschillende landschapstypen worden onderscheiden. Hierover wordt uiteengezet wat behouden, versterkt en ontwikkeld dient te worden. Met de uitbreiding van plan De Burghtlanden wordt het landschap en de cultuurhistorie, zoals uiteengezet in het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie niet verstoord.

Regionale Woonvisie

Deze regionale woonvisie is op 27 april 2007 vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg VVRE van de 9 gemeenten.

Wonen is een breed begrip, zowel in de ogen van de "woonconsument" als in die van de beleidsmakers. De kwaliteit van het wonen wordt niet alleen bepaald door de woning en de directe woonomgeving, maar ook door een veel breder beleidsdomein.

De regionale woonvisie berust daarom op twee peilers: dat bredere beleidsdomein en het beleidsterrein van het wonen zelf.

Uiteindelijk gaat het in de woonvisie om het wonen zelf. Dan gaat het om mensen, woningen en woonomgeving. Hiervoor gelden onderstaande uitgangspunten:

- Omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad
 - sturing op de groei van de woningvoorraad;
 - sturing op kwaliteit en differentiatie, beredeneerd vanuit doelgroepen en gericht op doorstroming (starters, gezinnen, etc.)
- Variëteit en kwaliteit van de woonomgeving

- sturing op kwaliteit; landelijk en dorps wonen, historische dorpskernen en historische kleine steden, nieuw daarop aansluitende woonmilieus zoals landschapswonen enz.
- Aandacht voor speciale groepen
 - specifieke aandacht voor de omvang, kwaliteit en verdeling van sociale huurwoningen;
 - specifieke aandacht voor mensen met een functiebeperking: de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving en de relatie met zorg en welzijn.

West-Friesland is een landelijke regio met een open, Hollands karakter. De kwaliteit daarvan – veel groen, water, rust en ruimte – wil de regio graag behouden. Daarom kiest West-Friesland voor:

- bouwen voor de eigen behoefte van de regio;
- in kwaliteiten die passen bij het karakter en de schaal van de regio.

Het in de regionale woonvisie opgenomen jaargemiddelde van ca. 1200 woningen wordt met ca. 200 woningen overschreden. Gemiddeld genomen kan de overmaat van 200 woningen worden gezien als een ingebouwde reserve in verband met planuitval.

Daarnaast wordt door enkele gemeenten nadrukkelijk gekozen voor meer bouwcapaciteit op basis van specifieke argumenten. Het regionale woonprogramma voldoet in hoofdlijnen aan de provinciale eisen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijk structuurplan Obdam-Wester-Koggenland, Opmeer

In 2006 hebben de toenmalige gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer een Intergemeentelijk structuurplan OWO vastgesteld. Met dit structuurplan willen de gemeenten richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Het plan vormt het kader waarbinnen de gemeenten opereren. In het kader van de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening wordt dit structuurplan geacht een structuurvisie te zijn op basis van deze nieuwe regelgeving. Ook in dit intergemeentelijk structuurplan is De Burghtlanden als ontwikkelingslocatie voor wonen aangegeven.

In het Intergemeentelijk structuurplan OWO wordt geconcludeerd dat de dorpen Avenhorn en De Goorn door samenvoeging ruimtelijk één kern zijn geworden waarin de verschillende door het landschap opgelegde verkavelingsrichtingen duidelijk leidend zijn in de structuur. Aan de noordzijde wordt in de toekomst een duidelijke stedelijke rand gevormd doordat de twee bedrijventerreinen worden vergroot. De Burghtlanden grenst aan de westkant van dit bedrijventerrein en zorgt voor de afronding van het woongebied tot aan de noordelijke, stedelijke rand. Verdere groei van het stedelijk gebied in noordelijke richting zal afbreuk doen aan de openheid van het landschap aldaar.

Woningbouwtaakstelling

De gemeente Koggenland bouwt haar woningen voornamelijk in de hoofdkernen Avenhorn/De Goorn en Obdam. Daarnaast vindt woningbouw plaats in de basiskernen Berkhout, Spierdijk, Ursem en Hensbroek.

In de hoofdkernen is het uitgangspunt de realisatie van een jaarlijkse bouwstroom. Voor Avenhorn/De Goorn gaat het hierbij om circa 90 woningen waarvan het merendeel in plan De Burghtlanden wordt gebouwd. Uitgangspunt vormt daarbij een gedifferentieerde opbouw met een verdeling in de categorieën goedkoop (sociaal), middenduur, duur en vrije kavels.

3 Ruimtelijke opbouw en ontwikkeling De Goorn

3.1 Landschappelijke ontwikkeling

De hoofdkern Avenhorn/De Goorn is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Koggenland in de regio West-Friesland. West-Friesland is een gebied met oude zeeklei in de ondergrond. Dit oude zeekleigebied is al vroeg ontgonnen en bedijkt. De Westfriese Omringdijk vormt een duidelijke begrenzing. West-Friesland kent overwegend een open landschap met veel binnendijken en microreliëf door kreekruigen. Dit open polderlandschap bestaat uit relatief hoog gelegen stroomruggen (voormalige kreken) en lager gelegen kommen, de voormalige wadvlakten. Kenmerkend is de lineaire opbouw van de polder in opstreckende akkers gescheiden door kavelsloten en brede polderwatergangen.

Koggenland wordt qua ruimtelijke structuur en uitstraling vooral gedragen door de langgerekte linten die het gebied rijk is. De hoofdrichting van de lintdorpen is oost-west. Dit komt doordat de kreekinversieruggen, waar de eerste bewoning plaatsvond, ook deze richting hadden. Het lintdorp Avenhorn/De Goorn echter, is noord-zuid gericht. De oorzaak hiervan ligt in de oriëntatie op de Beemster, dat in die jaren nog een meer was. Door de noord-zuid gerichtheid heeft het lint Avenhorn/De Goorn een centrale plaats binnen dit gedeelte van de gemeente Koggenland.

Het lintdorp Avenhorn/De Goorn heeft een asymmetrisch profiel vanwege het feit dat alleen aan de oostzijde achter de bebouwing een sloot aanwezig is. De bebouwing is in de loop van de tijd steeds dichter geworden en er heeft zich een bebouwingsstructuur ontwikkeld ten oosten van het lint. De westzijde is in mindere mate bebouwd waardoor vanaf het lint enkele fraaie uitzichten op het landschap aanwezig zijn. Door het verschil in landschapsbeeld ten oosten en ten westen van Avenhorn/De Goorn is het asymmetrische karakter van het dorp versterkt. Door de ruilverkaveling in de afgelopen jaren zijn veel sloten gedempt en zijn de kavels sterk vergroot. De zogenaamde slagenverkaveling met lange, smalle kavels is veranderd in een meer blokvormige verkaveling. Wegen, zoals de Leet, zijn op vroegere kavelscheidingen gelegd, of zelfs volledig onafhankelijk van het landschappelijke patroon, zoals de Braken.

3.2 Ruimtelijke structuur

De kernen Avenhorn en De Goorn vertonen van oudsher het beeld van de voor deze streek karakteristieke lintbebouwing. Lange tijd heeft de ruimtelijke ontwikkeling zich volgens dit patroon voltrokken. Uitbreiding van de kernen was mogelijk door verlenging van de linten, dan wel door verdichting ervan. Rond 1850 had het gehucht De Goorn een tweezijdige lintbebouwing, doorlopende tot het toenmalige gehucht De Burcht. Hetzelfde beeld is te zien aan het einde van de 19^e eeuw. In 1940 was het aantal woningen van De Burcht nog maar gering. Na 1940 werd zowel langs het lint als in de nieuw ontstane woonwijken achter het lint gebouwd. Deze naoorlogse uitbreidingen vonden plaats in de vorm van blokvormige buurtjes, welke vanaf het bestaande lint werden ontsloten. Door deze wijze van uitbreiden ging de voor lintbebouwing karakteristieke directe relatie tussen landschap en bebouwing verloren.

De noord-zuid georiënteerde lintstructuur, gevormd door het West en De Goorn, vormt de belangrijkste ruimtelijke drager. Dit dorpslint Avenhorn/De Goorn kent een asymmetrisch profiel en valt op door zijn gebogen vorm. Door de uitbreidingen is dit asymmetrische profiel versterkt: er heeft zich een bebouwingsstructuur ten oosten van het lint ontwikkeld. Door de recente grote ontwikkeling van de woningbouwlocatie Naamsloot zijn bovendien beide dorpen met elkaar verbonden. In de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk Naamsloot is ervoor gekozen om de twee overheersende richtingen door middel van een gebogen hoofdstructuur in elkaar over te laten vloeien. Dit versterkt het beeld van één kern waardoor Avenhorn en De Goorn in feite één aaneengesloten stedelijk gebied zijn geworden. Daarvoor was het lint in feite een verbinding tussen twee gescheiden dorpen.

De verkavelingsrichting ten oosten van het lint loopt parallel aan de lintstructuur. De structuur van de hier gelegen stedelijke gebieden volgt deze richting. De provinciale weg De Braken gaat zich (mede door de situering van het dorpsbosje en het bedrijventerrein Vredemaker) steeds meer als oostelijke begrenzing manifesteren.

De twee bedrijventerreinen langs de Braken worden vergroot waardoor de gehele zone langs de Braken zal zijn ontwikkeld voor bedrijvigheid. Westelijk van het lint staat de verkaveling van de polder meer haaks op het lint. Hier is in mindere mate gebouwd. Door het ontbreken van bebouwing op enkele plaatsen grenst de weg op enkele plekken direct aan het landelijk gebied. Hier is een wijds uitzicht mogelijk.

3.3 Ontwikkeling van De Goorn-Oost

De bebouwing aan de oostzijde van De Goorn is vanaf de jaren '70 in 6 fasen ontwikkeld. De eerste fasen kenmerken zich met name door geschakelde en rijenbouw (ook meergezins langs de hoofdstructuur), terwijl de laatste fase overwegend uit vrijstaande woningen bestaat. De belangrijkste groen- en waterstructuren liggen parallel aan het lint, haaks op de Naamsloot. In het netwerk van buurstraten vormt de Dwingel de centrale as. Deze straat leidt naar het gemeentehuis en naar het nieuwe winkelcentrum de Vijverhof in Naamsloot. De overgang van de lintbebouwing naar de wijk De Goorn-Oost is herkenbaar in de voorzieningenconcentratie aan de Dwingel. Hieraan zijn, naast het voormalige winkelcentrum (nu videotheek, bibliotheek, wereldwinkel, e.d.) en een chinees restaurant, ook gemeenschapsvoorzieningen zoals de Sint Jozefschool en de sporthal met het zwembad gelegen.

De voorzieningenconcentratie de Dwingel ligt aan de rand van de huidige woonbebouwing van De Goorn. Doordat het woongebied door ontwikkeling van plan De Burghtlanden in noordelijke richting is uitgebreid, komt deze locatie centraler in de woonkern te liggen.

3.4 Beeldkwaliteitsplan

Met het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 19 april 2005 tot goedkeuring van het bestemmingsplan De Burghtlanden is het gehele plan gebied feitelijk binnen het bestaand stedelijk gebied komen te liggen zoals bedoeld in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Op grond daarvan is geen beeldkwaliteitsplan verplicht.

Zoals reeds aangegeven vormt deel II een voortzetting van deel I ook qua structuur en landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.2 is reeds geconcludeerd dat, afgezet tegen het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, de uitbreiding

van deel II geen verstoring vormt van de landschappelijk en cultuurhistorisch relevante aspecten. Een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor deel II wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan De Burghtlanden, deel II voorziet in een omzetting van gronden met agrarisch gebruik naar een gebruik voor woon-, verkeers- en verblijfsdoeleinden. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6.5 ha. en maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan De Burghtlanden. Hierin hebben de gronden de bestemming: Woongebied (nader uit te werken). Voor dit deel van De Burghtlanden is inmiddels een stedenbouwkundig plan gemaakt waarop met dit bestemmingsplan wordt aangesloten.

4.2 Uitgangspunten

Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van Avenhorn/De Goorn is gekozen voor een ontwikkeling die in hoofdzaak is gesitueerd langs de oostrand van de bestaande lintstructuur. Ook De Burghtlanden, deel II wordt aan de oostzijde van dit lint ontwikkeld. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt op deze manier de huidige karakteristiek van het landschap aan de westzijde van het lint grotendeels gehandhaafd, wordt het lintkarakter versterkt en voegt de oostelijke uitbreiding zich goed in de aanwezige landschapslijnen. Tezamen met de uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker-West vormt het woongebied De Burghtlanden, deel II een natuurlijke, maar duidelijke begrenzing van de bebouwing van De Goorn. De verdere groei van het stedelijk gebied in noordelijke richting is niet wenselijk en zal afbreuk doen aan de openheid van het landschap aldaar.

Afronding stedelijk gebied

De dorpen Avenhorn/De Goorn zijn door de recente, grote uitbreiding (Naamsloot) volledig met elkaar vergroeid. Er is één samenhangend stedelijk gebied ontstaan dat door de ontwikkeling van De Burghtlanden in noordelijke richting wordt afgerond en begrensd. Hierbij gaat het in feite om het 'opvullen' van het open gebied tussen het bedrijventerrein Vredemaker-West en het dorpslint, in aansluiting op het bestaande woongebied De Goorn-Oost.

Samenhang/ruimtelijke karakteristiek

Op het schaalniveau van het dubbeldorp Avenhorn/De Goorn is een aantal deelgebieden aan te wijzen die zorgen voor de herkenbaarheid en samenhang in het dorpsbeeld. Hierbij gaat het om het lint, de diverse uitbreidingsgebieden en de dorpsrand. Deze deelgebieden zijn samenhangend en de grenzen tussen de gebieden verlopen scherp. De deelgebieden ontleen hun karakter vooral aan de periode waarin het betreffende deelgebied is bebouwd (met de bijbehorende verkavelingsvormen en bouwvormen) en het gebruik van openbaar gebied en bebouwing. Ook het gehele woongebied De Burghtlanden (deel I en II) dient als deelgebied een zoveel mogelijk afgerond en samenhangend geheel te vormen. Dit betekent de consequente toepassing van dichtheidsverschillen, verkavelings- en bouwvormen en type bebouwing.

Naast de herkenbaarheid van het woongebied als geheel is het overigens ook van belang dat (langzaamverkeers)routes de diverse deelgebieden aan elkaar koppelen. Hierbij gaat het zowel om de koppeling in oost-west-richting tussen het woongebied en het dorpslint c.q. bedrijventerrein, als de koppeling in noord-zuidrichting met de woongebieden onderling.

4.3 Ruimtelijke opzet

Ruimtelijke overgang

De Burghtlanden, deel II zal aansluiten op de bestaande structuren van deel I waardoor de overgang tussen beide harmonisch verloopt en er een samenhangend totaalbeeld ontstaat. Er wordt gestreefd naar een verweving van landschap en bebouwing. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een 'open' en groene invulling, met water, van zowel de noordelijke randzone als de overgangszone naar het bedrijvenpark.

Ruimtelijke opbouw

In feite zijn er verschillende ruimtelijke eenheden herkenbaar in de planopzet van De Burghtlanden, deel II:

- een gedeelte dat direct aansluit op en een spiegeling is van het bestaande woongebied De Burghtlanden, deel I. In dit gebied zijn voornamelijk vrije kavels voorzien;
- het gebied tussen het bedrijventerrein Vredemaker-West en het woongebied. Door de ontsluiting vanaf de hoofdontsluitingsweg ontstaat een rustig buurtje met woonstraatjes in een strooksgewijze verkaveling;
- het gebied grenzend aan het bestaande woonlint De Burg, waarop het plan ook ontsloten wordt. Omdat hier ook sprake is van de "achterkant" van de bebouwing is gekozen voor een inpassing met groen en water.
- een randzone als bijzondere overgang naar het open landelijk gebied. Bij de invulling van dit gebied is gekozen voor eenzijdige bebouwing in de vorm van vrije woningen en twee-onder-1-kap-woningen. Teneinde de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen is gekozen voor een projectmatige invulling. Het water en de open ruimte aan de noord-oostzijde vormt een markant punt dat vraagt om een bijzonder gebouw. Hierbij wordt uitgegaan van een wat forser gebouw in de vorm van appartementen.

Bebouwing

In het plangebied worden vrijstaande, twee-onder-1-kapwoningen en gerijde woningen gerealiseerd. In de noord-oost hoek is een accentbebouwing gepland in de vorm van gestapelde bouw.

De hoofdstructuur van de bebouwing speelt in op de verschillende kavelrichtingen en landschappelijke lijnen die in het plangebied aanwezig zijn. Voor de gemiddelde dichtheid van het gebied zal een richtlijn van 21 woningen per hectare worden gehanteerd.

Veiligheid

De ontwikkeling van deze nieuwbouwwijk voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, zowel op wijk- als woningniveau.

Ontsluiting

Er is gezocht naar een ontsluitingswijze waarbij de nieuwe verkeersstromen zo weinig mogelijk hinder veroorzaken in het bestaande woongebied. Dit heeft geresulteerd in een ontsluitingsmodel met een nieuwe weg die het grootste deel van het woongebied ontsluit en een zeer belangrijke functie voor de verkeersafwikkeling heeft. Deze primaire ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer is gelegen in de overgangszone naar het bedrijvenpark en haakt aan op de Rietsikkel. Aan de westzijde van het plan takt deze weg aan op De Burg. Tevens zullen er twee ontsluitingen voor langzaam verkeer worden gerealiseerd:

een verbinding naar deel I en een verbinding naar het bedrijvenpark Vredemaker-West.

Openbaar vervoer

Op loopafstand van de te ontwikkelen nieuwbouwwijk is een halte gelegen van de Connexxion buslijn Hoorn/Noord-Beemster (lijn 128). Bovendien kan gebruik worden van de buurtbus.

Parkeren

In het plangebied is uitgegaan van 1,7 parkeerplaats per woning. Bij de woningen met garage wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen terrein. Het resterende gedeelte van de parkeerbehoefte moet in het openbaar gebied worden gerealiseerd.

Water- en groenstructuur

De waterstructuur ondersteunt de begrenzing van het gebied (de buitenranden) en zorgt voor accentuering van de belangrijkste ruimtes. Bovendien krijgt het water in het plangebied een belangrijke waterhuishoudkundige, waterbergende en recreatieve functie.

Speelvoorzieningen

Op een drietal plekken in de wijk zijn speelvoorzieningen voorzien. Deze zijn op loopafstand van de woningen gelegen. De grotere speelvoorzieningen zijn door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven. Voor de kleinere speelplekken is dit niet het geval.

Fasering

De eerste fase van het plan is gesitueerd aan de oostkant van het gebied, aan de zijde van bedrijvenpark Vredemaker-West, en omvat 44 woningen en 22 appartementen.

Naar verwachting zal het gehele plangebied in 3 fasen worden gerealiseerd, waarbij de invulling en de omvang van de fasen 2 en 3 mede afhankelijk is van de marktsituatie. Het totale plan omvat circa 140 woningen. Naar verwachting zal het gehele plan eind 2011 zijn afgerond.

5 Milieuaspecten

5.1 Hinder door bedrijven

Hinderzones bedrijventerrein

De Burghtlanden grenst aan de oostzijde aan het bedrijventerrein Vredemaker-West. Dit bedrijventerrein is vanaf eind 1988 ontwikkeld en is nadien, vanwege de grote vraag naar bedrijfsterrein in de gemeente, uitgebreid in oostelijke- en noordelijke richting. Het bedrijventerrein is inmiddels in zijn geheel gerealiseerd en afgerond.

In het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Vredemaker is een milieuzonering opgenomen. Op grond hiervan zijn bedrijven toegelaten in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. Aan de zijde van het plan De Burghtlanden zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1 Hiervoor geldt een indicatieve afstand van 50 meter tot milieugevoelige bestemmingen. Hieraan voldoet het plan. Ter plaatse van de bestemming "bouwmarkt" bedraagt deze afstand ca 45 meter maar dit betreft een milieucategorie 2-bedrijf waarvoor een afstand geldt van 30 meter. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

Hinderzones horeca- en recreatie-inrichtingen

In het Activiteitenbesluit zijn voor de horeca voorwaarden opgenomen ten aanzien van geluidbeperking in de omgeving. Hierin wordt gesteld dat moet worden voldaan aan geluidsnormen op de gevel van de dichtst bij gelegen woning. Direct naast het plangebied is dit het geval in het dorpslint op de locatie van de Houten Herberg. De voorschriften bij de vergunningen van deze inrichting is erop gericht de overlast zoveel mogelijk te beperken, conform de voor horeca-inrichtingen geldende normen.

Indien er in de onmiddellijke omgeving van de inrichting geen woning aanwezig zijn, geldt het referentieniveau op 50 m van de inrichting. Bouwen binnen deze afstand vereist het aanbrengen van aanvullende voorzieningen. In het plangebied is een dergelijke zone gelegen rond de Houten Herberg. Binnen 50 meter van deze inrichting mogen geen woningen worden gebouwd. In voorliggend plan zijn deze niet voorzien, waardoor op de plankaart de hindercirkel van 50 meter niet is aangegeven.

Hinderzones bestaande bedrijven

Op De Burg 8 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt onder het Besluit glastuinbouw. Bij de opzet van het plan en de inpassing van de woningbouw is hiermee rekening gehouden zodat bij naleving van dit Besluit geen hinder voor de omgeving is te verwachten.

Op De Burg 9 vinden opslagactiviteiten plaats. Dit bedrijf valt sinds 1 januari 2008 onder het Activiteitenbesluit. Ook ten opzichte van dit perceel is rekening gehouden met de inpassing van de woningbouw zodat ook hier geen hinder wordt verwacht.

5.2 Wegverkeersgeluid

Ten behoeve van de ontwikkeling van deel II is een akoestisch onderzoek verricht naar het wegverkeersgeluid. Dit was noodzakelijk omdat het plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen de geluidzones van De Burg en de provinciale weg de Braken (N507).

Langs De Burg zullen de woningen De Burg 10 en 11 verdwijnen ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied. Naar verwachting zal hiervoor

vervangende woningbouw plaatsvinden in de vorm van een bouwka­vel voor de bouw van een vrijstaande woning. Aangezien de invulling nog niet precies bekend is en ook een bouwplan nog niet aanwezig is, kan de precieze geluidssituatie nog niet beoordeeld worden. Naar verwachting zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel worden overschreden. Op basis van een concreet bouwplan zal te zijner tijd ook de geluidssituatie beoordeeld worden en zal zonodig een hogere waarde procedure worden gevoerd.

Uit het rapport blijkt voor het overige dat ten gevolge van De Burg geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) plaatsvinden.

Ten aanzien van de provinciale weg de Braken vinden voor een gedeelte van de realiseren woningen overschrijdingen plaats van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt ter plaatse van deze woningen echter niet overschreden. De optredende geluidsbelasting varieert hier van 49 tot 58 dB.

Voor de te realiseren woningen in de eerste fase van deel II is vooruitlopende op dit bestemmingsplan een planologische procedure gevoerd. In het kader van die procedure is tevens besloten een hogere waardeprocedure te voeren. Op basis van deze procedure is in november 2008 door burgemeester en wethouders een hogere waarde verleend.

Tenslotte dient te worden vermeld dat het gehele plangebied zal worden aangewezen en zal worden ingericht als 30-km-gebied.

5.3 Bodem

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Burghtlanden, inclusief deel II, zijn, in het kader van de aankoop van de gronden, bodemonderzoeken uitgevoerd volgens NEN-5740.

Uit deze rapporten blijkt dat er geen vervuiling in het gebied is geconstateerd en de gronden geschikt zijn voor woningbouw.

5.4 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan De Burghtlanden is in mei 2004 door RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek strekte zich ook uit over deel II. Op basis van dit onderzoek d.d. 6 mei 2004 heeft bureau Raap geconcludeerd en geadviseerd dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

5.5 Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan De Burghtlanden is aan Van der Goes en Groot, Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, opdracht verleend om onderzoek te verrichten in het kader van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek strekte zich ook uit over het uit te werken gebied. Op basis van dit onderzoek heeft bureau Van der Goes en Groot geconcludeerd en geadviseerd om een ontheffing aan te vragen als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet. Op 8 december 2004 is de gevraagde ontheffing verleend, waarbij is bepaald dat deze ontheffing geldig is voor het tijdvak 1 januari 2005 tot en met 31 december 2009.

Aan de ontheffing zijn verschillende voorwaarden verbonden die in acht moeten worden genomen bij de uitvoering van verschillende (deel)werkzaamheden.

5.6 Watertoets/riolering

Watertoets

Het doel van een watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld. Uitgangspunt is de trits: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. In De Burghtlanden wordt agrarisch land getransformeerd in een gebied met woningbouw. Dit betekent dat het verharde oppervlak toeneemt en daarom moet ook de waterberging in het gebied toenemen.

Berekend is dat zonder compenserende maatregelen door het realiseren van een substantiële hoeveelheid verharding de waterhuishoudkundige situatie verslechtert.

Overeengekomen is, om de effecten van de verhardingstoename te compenseren, worden in verschillende peilgebieden waterbergingen aangelegd. Tevens is overeengekomen dat naast compensatie voor de verhardingstoename dempingen van waterlopen één op één worden gecompenseerd.

Bij de voorbereiding van zowel deel I als deel II van het plan de Burghtlanden heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over de waterhuishoudkundige aspecten in het kader van de watertoets. Dit overleg heeft geleid tot concrete afspraken met het hoogheemraadschap. Voor deel II betekent dit onder andere dat er 5.877 m² waterberging gegraven moet worden ter compensatie van de toegenomen verhardingen. Hiermee is in het plan rekening gehouden. In totaal zal er 6.531 m² water worden gegraven, waarmee voldaan wordt aan eerder met het Hoogheemraadschap gemaakte afspraken. In de Burghtlanden wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Waterkwaliteit/riolering.

Het Hoogheemraadschap adviseert voor de nieuwe inrichting de hemelwaterafvoer van daken en schone bestrating zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering.

Voor de inrichting van Burghtlanden II wordt hieraan voldaan door de aanleg van een gescheiden stelsel.

Aan het Hoogheemraadschap wordt een riolerings- en drainageplan met toelichting ter beoordeling voorgelegd.

Voor het graven en dempen van watergangen en andere werkzaamheden aan en langs watergangen wordt een keurontheffing aangevraagd. Daarnaast worden de nodige vergunningen in het kader van de WVO aangevraagd in verband met lozingen op het oppervlaktewater.

5.7 Luchtkwaliteit

De wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005. De aanleiding tot het vervangen van het besluit Luchtkwaliteit is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Met de nieuwe "Wet luchtkwaliteit" en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de

overheid zowel verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de "Wet luchtkwaliteit" bestaat uit (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

De uitvoeringregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriele regelingen (mr) die gelijktijdig met de "Wet luchtkwaliteit" in werking zijn getreden.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen.

Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering meer voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen. (Van dit onderdeel kan pas gebruik worden gemaakt als het NSL is vastgesteld).

De nieuwe wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Het is niet uitgesloten dat ingevolge de nieuwe normstelling voor de fijnere zwevende deeltjes in de Europese richtlijn ook voor $PM_{2,5}$ een NIBM-grens zal worden vastgesteld.

Vooralsnog wijzen inschattingen van het Milieu- en Natuurplanbureau (MNP) er echter op dat na uitvoering van de maatregelen voor PM_{10} geen kans op overschrijding voor $PM_{2,5}$ is.

Gelijktijdige met de in werking treden van de nieuwe Wet luchtkwaliteit is de AMvB "Niet in betekende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling "niet in betekende mate" (Regeling NIBM) in werking getreden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden.

De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Het is niet uitgesloten dat, ingevolge de nieuwe normstelling voor de fijnere zwevende deeltjes in de Europese richtlijn, ook voor $PM_{2,5}$ een NIBM-grens zal worden vastgesteld.

Vooralsnog wijzen inschattingen van het Milieu- en Natuurplanbureau (MNP) er echter op dat na uitvoering van de maatregelen voor PM_{10} geen kans op overschrijding voor $PM_{2,5}$ is.

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Door het bureau Goudappel Coffeng is in 2006 voor de gehele gemeente onderzoek gedaan naar de geluidshinder en luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer. Voor de toetsing van plannen aan de luchtkwaliteitsnormen zijn twee normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂;
- aantal overschrijdingen 24-uurs gemiddelde concentratie PM₁₀

Conclusie:

Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de norm.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid binnen het bestemmingsplan wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden.

Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtinggebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar die een persoon op een bepaalde plaats heeft om dodelijk getroffen te worden door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, indien de persoon zich continu maximaal blootstelt aan de schadelijke gevolgen van het ongeval.

Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat een bepaald aantal personen dodelijk getroffen wordt door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, waarbij van de feitelijke omgevings situatie wordt uitgegaan. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10⁻⁶ per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer. Dit houdt onder meer in dat er sprake is van een resultaatsverplichting om te voldoen aan de norm.

Voor het groepsrisico is geen wettelijke norm vastgelegd maar wordt uitgegaan van een oriënterende waarde. Dit houdt in dat er een inspanningsverplichting is om te voldoen aan de norm. Het bevoegd gezag kan zonodig, mits gemotiveerd en na belangenafweging, afwijken van deze norm.

Invloed stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaarlijke stoffen aanwezig hebben en gebruiken op een wijze en in een omvang zodanig dat er relevante gevaarlijke effecten zijn te verwachten nabij de nieuw op te richten kwetsbare objecten. Overschrijding van risiconormen is derhalve niet aan de orde.

Invloed transport gevaarlijke stoffen

Bij beïnvloeding door het transport van gevaarlijke stoffen wordt het transport per water, per weg, per spoor en per buisleiding beschouwd. Gelet op de afwezigheid van spoorlijnen, water en (grote) buisleidingen binnen het plangebied, vormen deze drie vormen van transport van gevaarlijke stoffen geen relevant gegeven voor dit bestemmingsplan.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Door de regionale brandweer Noord-Holland Noord is een nota opgesteld betreffende het vervoer van gevaarlijke stoffen door Koggenland. In deze nota wordt gesteld dat binnen de gemeente Koggenland geen knelpunten aanwezig zijn ten aanzien van externe veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

In het kader van de ontwikkeling van de structuurschets Avenhorn/De Goorn heeft inspraak plaatsgevonden met de bevolking. In deze structuurschets wordt de noordelijke uitbreiding van De Goorn aangegeven. Tevens is de ontwikkeling van De Burghtlanden opgenomen in het Intergemeentelijk Structuurplan Obdam, Wester-Koggenland, Opmeer. Tenslotte heeft met de provincie ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden. In dit vooroverleg heeft de provincie aangegeven dat zij kan instemmen met het ontwikkelen van de locatie.

In het voorbereidingsproces van het bestemmingsplan De Burghtlanden heeft het voorontwerp in het kader van de inspraak ter inzage voor belangstellenden. In het vigerende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming Woongebied (nader uit te werken), zodat niet gesproken kan worden van geheel nieuw beleid.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het bieden van inspraak geen wettelijke verplichting. De gemeentelijke inspraakverordening gaat uit van een facultatieve bevoegdheid. In dit specifieke geval is besloten geen afzonderlijke inspraakprocedure te voeren.

Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijk ordening heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Holland, de Inspectie VROM en het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Gedeputeerde Staten.

In haar reactie constateren Gedeputeerde Staten dat er in het kader van de Flora- en faunawet een ontheffing is verleend door LNV voor het tijdvak 1 januari 2005 tot 31 december 2009 en acht het gewenst dat wordt toegelicht hoe de effectuering van het plan na 31 december 2009, in overeenstemming met de Flora en faunawet kan plaatsvinden.

In paragraaf 4.3 is aangegeven dat het plan naar verwachting in 2011 zal zijn afgerond. Inmiddels is een deel van het plangebied bouwrijp gemaakt, een en ander overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en met in achtneming van de op basis van artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet verleende ontheffing. Op grond van de huidige planning zal het resterend gedeelte van het plangebied medio 2009 bouwrijp worden gemaakt. Ook in het kader van die werkzaamheden zullen de bepalingen van de verleende ontheffing in acht worden genomen. Vervolgens zal daadwerkelijk met de bouw van de woningen worden gestart. Naar verwachting zullen er na 31 december 2009 geen werkzaamheden meer plaatsvinden die in strijd zijn met de Flora- en faunawet en de op basis van deze wet verleende ontheffing. Indien mocht blijken dat dit toch onverhoopt het geval zal zijn, bijvoorbeeld als gevolg van een aangepaste planning met betrekking tot de uitvoering, dan zal voorafgaand aan de uit te voeren werkzaamheden opnieuw een flora- en fauna-onderzoek worden uitgevoerd en zal zonodig opnieuw een ontheffing worden aangevraagd. De reactie van Gedeputeerde Staten geeft derhalve geen aanleiding het voorliggende bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. Dit geldt ook voor de Inspectie VROM en het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Uit het gevoerde overleg met deze instanties is gebleken dat men van oordeel is dat inhoudelijke aanpassing van het bestemmingplan vooralsnog niet noodzakelijk wordt geacht.

Inspectie VROM

De VROM inspectie meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoogheemraadschap

Het plan geeft het Hoogheemraadschap aanleiding te reageren.

Waterkwantiteit.

Berekend is dat zonder compenserende maatregelen door het realiseren van een substantiële hoeveelheid verharding de waterhuishoudkundige situatie verslechtert.

Overeengekomen is, om de effecten van de verhardingstoename te compenseren, worden in verschillende peilgebieden waterbergingen aangelegd. Tevens is overeengekomen dat naast compensatie voor de verhardingstoename dempingen van waterlopen één op één worden gecompenseerd.

In verband met varend onderhoud dient een doorvaarbaar profiel te worden gehanteerd van minimaal 2,50 meter breed, 1,10 meter hoog.

De planregels zijn aangepast.

Waterkwaliteit/riolering.

Het Hoogheemraadschap adviseert voor de nieuwe inrichting de hemelwaterafvoer van daken en schone bestrating zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering.

Voor de inrichting van Burghtlanden II wordt hieraan voldaan door de aanleg van een gescheiden stelsel.

Aan het Hoogheemraadschap wordt een riolerings- en drainageplan met toelichting ter beoordeling voorgelegd.

Voor het graven en dempen van watergangen en andere werkzaamheden aan en langs watergangen wordt een keurontheffing aangevraagd. Daarnaast worden de nodige vergunningen in het kader van de WVO aangevraagd in verband met lozingen op het oppervlaktewater.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het gebied heeft de gemeente een samenwerkingsverband aangegaan met twee ontwikkelaars. Dit collectief heeft alle gronden in het plangebied in eigendom.

Op basis van een samenwerkingsovereenkomst is het plan haalbaar gebleken.

7 Planopzet

7.1 Algemeen

De gemeente Koggenland heeft als uitgangspunt dat de juridische regelingen binnen de komplannen van de gemeenten op elkaar zijn afgestemd. De herziening van de bestemmingsplannen voor de komgebieden heeft met het bestemmingsplan Komplan 2008 een aanvang genomen. In het voorliggende bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de opzet van dat bestemmingsplan.

7.2 Juridische vormgeving

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het goed kunnen sturen van de nieuwe ontwikkelingen. Voor deel II is gekozen voor een globale opzet om ruimtelijk en functioneel beleid te kunnen voeren op hoofdzaken. Het kaartbeeld is relatief eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld.

De uitgangspunten voor het juridische plan zijn als volgt:

- het bestemmingsplan dient over voldoende flexibiliteit te beschikken, opdat de beoogde ontwikkelingen niet te zeer worden belemmerd en om tegelijkertijd onvoorziene wijzigingen en omstandigheden het hoofd te kunnen bieden. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van een flexibele juridische regeling;
- het bestemmingsplan dient voldoende rechtszekerheid te verschaffen over de potentiële mogelijkheden van de grond;
- het bestemmingsplan moet voorkomen dat er ongewenste bebouwing ontstaat;
- het bestemmingsplan dient het ruimtelijk en functioneel beleid te vertalen;
- het bestemmingsplan moet de randvoorwaarden ten aanzien van belangrijke milieuaspecten vastleggen.

Ruimtelijke karakteristiek/openbare ruimte

De hoofdfunctie van de openbare ruimte voor de langere termijn is in een aantal bestemmingen vastgelegd. De bestemmingsgrenzen zijn getekend op het grensvlak tussen particulier terrein en openbare ruimte. Gedetailleerde inrichting van voetpaden, rijbanen, parkeervoorzieningen en groenbermen in de individuele straten worden geregeld in inrichtingsplannen. Het bestemmingsplan laat zich daar niet over uit. Wel zijn de locaties voor speelvoorzieningen op de plankaart aangeduid, alsmede de locaties voor de gebiedsontsluitingen.

Bebouwing

Bouwgrenzen geven aan waar binnen een bestemming gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan zijn in de voorschriften de grenzen van de bebouwing aangegeven. In het algemeen mogen hoofdgebouwen vanaf de straat gezien tot minimaal 5 meter vanaf de straat gebouwd worden, met uitzondering van erkers. Ook voor de afstand tot de zijdelingse erfgrens en achtererfgrens worden maten gegeven. Dit geldt ook voor de te realiseren aan- en bijgebouwen. Op een aantal plaatsen is het belang van een zorgvuldige situering van de bijgebouwen op het zij-erf gewenst, daar waar deze aan de straat gesitueerd zijn. Burgemeester en wethouder kunnen voor woningen nadere eisen stellen aan het grondoppervlak en de situering van de woningen teneinde een zorgvuldige

afweging van de ter plaatse aanwezige of te creëren ruimtelijke karakteristiek in relatie tot de flexibiliteit van het plan te kunnen maken.

In het bestemmingsplan zijn de goothoogte en de hoogte van de woonbebouwing in de voorschriften geregeld. Op de plankaart is aangeduid waar als stedenbouwkundig accent (meergezinswoningen) toegestaan is.

7.3 Handhavingsbeleid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “De Burghtlanden, deel II”, is dat de in het plan opgenomen voorschriften handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “De Burghtlanden, deel II” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen voorschriften. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goede handhaving van de voorschriften.

1. voldoende kenbaarheid geven aan het plan

Een goede handhaving begint bij de bekendheid van de bestemmingsplanvoorschriften bij degenen die direct door de planregels worden geraakt. Met het oog hierop wordt door voorlichting bekendheid gegeven aan het doel van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. Daarnaast heeft de Wet ruimtelijke ordening in de bestemmingsplanprocedure een aantal momenten ingebouwd waarbij het bestemmingsplan voor het publiek ter inzage wordt gelegd.

2. voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan.

De inhoud van een bestemmingsplan kan slechts worden gehandhaafd als de planregels en het achterliggende beleid in overwegende mate door belanghebbenden wordt ondersteund. Dit wil zeggen dat zowel de bevolking als het gemeentebestuur zich in het bestemmingsplan kunnen vinden. Natuurlijk kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Daarom is het belangrijk dat keuzes goed worden gemotiveerd. Uitgangspunt hierbij is een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan.

3. Inzichtelijke en realistische regeling.

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarbij moet wel voorkomen worden dat de planregels zo vaag worden dat de bepalingen in het bestemmingsplan niet meer te controleren zijn. Deze planregels moeten niet meer beogen te regelen dan strikt noodzakelijk is.

4. uitvoering handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goede handhaving van de in dit bestemmingsplan opgenomen regelgeving is een adequaat en consequent uitgevoerd handhavingsbeleid.

Hierin speelt het regelmatig uitvoeren van integrale controles in het plangebied een belangrijke rol.

Daarnaast moeten adequate maatregelen getroffen (kunnen) worden indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat er een grote mate van rechtsonzekerheid dat niet bevorderlijk is voor een eventueel handhavend optreden door de gemeente.

Daarnaast dient de gemeente voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de noodzakelijke controles en handhavingacties.

7.4 Opzet bestemmingsplan

De regels van het bestemmingsplan beginnen zoals gebruikelijk met de begrippen en wijze van meten. In deze artikelen wordt een aantal begrippen dat nadere toelichting vereist, verduidelijkt om interpretatieproblemen bij de uitvoering van het bestemmingsplan zoveel mogelijk te voorkomen.

In het volgende hoofdstuk van de planregels, bestemmingsregels, zijn de verschillende bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende functionele en bebouwingmogelijkheden.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen (W)
- Groen (G)
- Water (WA)
- Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)

In het hoofdstuk Algemene regels zijn onder andere de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene ontheffingsregels, de algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregeling opgenomen.

In het laatste hoofdstuk zijn tenslotte de overgangsregels en de strafbepaling opgenomen.