

# BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED LANGEDIJK

## STARTNOTITIE



*gemeente* **Langedijk**



**BügelHajema**  
Plek voor ideeën





**Startnotitie Bestemmingsplan  
Buitengebied Langedijk**

D E F I N I T I E F

Inhoud

---

Rapport

24 mei 2016

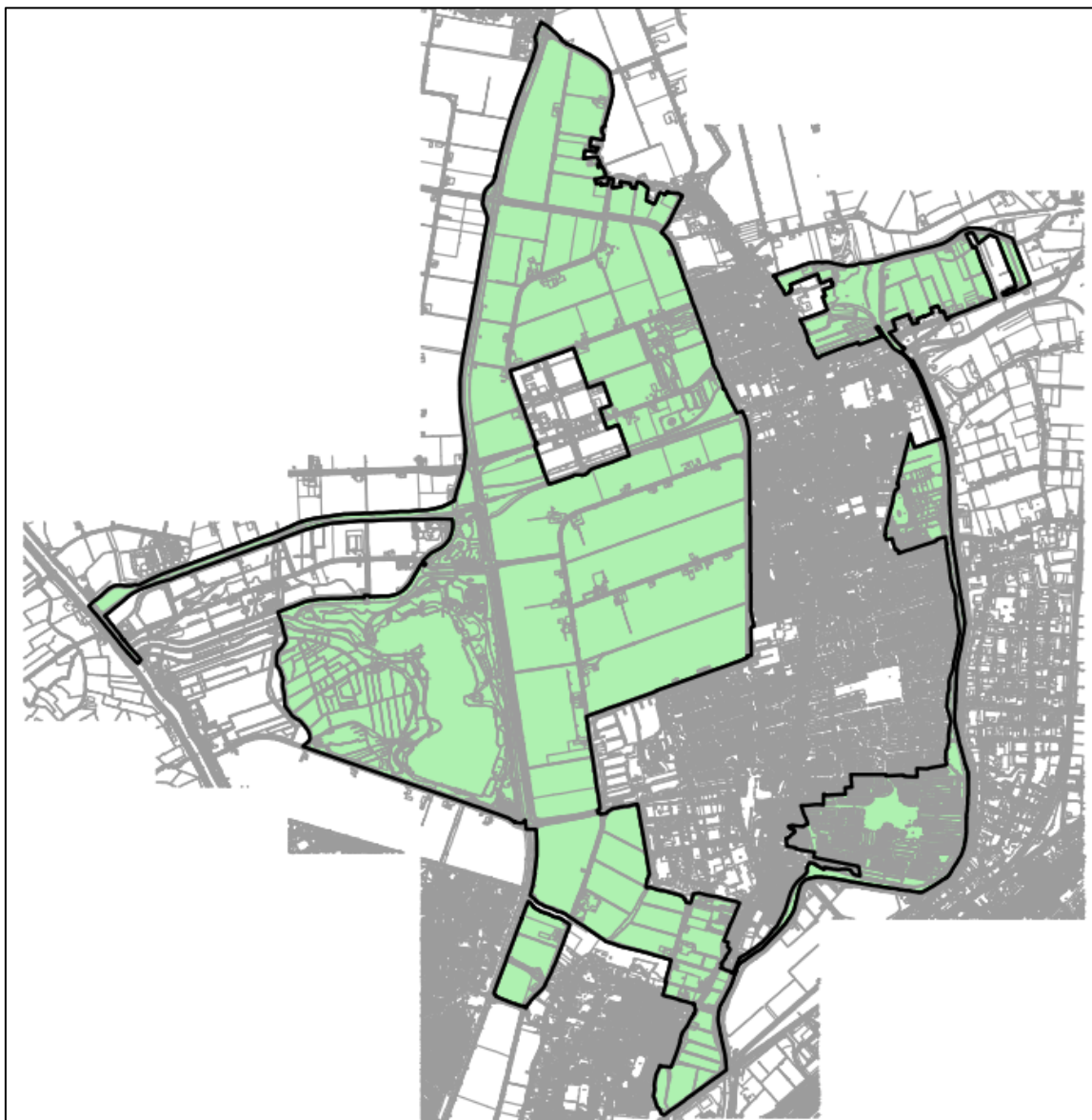
Projectnummer 122.00.01.20.11



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Plangebied bestemmingsplan Buitengebied Langedijk



# Inhoudsopgave

|          |                                                                                                                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Nieuwe tijd</b>                                                                                                                               | <b>9</b>  |
| 2.1      | "We maken een toekomstbestendig bestemmingsplan"                                                                                                 | 9         |
| 2.2      | "Als bestuur willen we minder gaan bepalen en vastleggen, maar willen beter/flexibel kunnen anticiperen op ontwikkelingen vanuit de samenleving" | 11        |
| 2.3      | "We maken onderscheid tussen de 'bekende toekomst' en de 'onbekende toekomst'"                                                                   | 12        |
| 2.4      | "We maken een bestemmingsplan dat uitnodigt om zaken aan de keukentafel te doen"                                                                 | 13        |
| 2.5      | "We anticiperen waar mogelijk op de nieuwe Omgevingswet"                                                                                         | 14        |
| <b>3</b> | <b>Bekende toekomst</b>                                                                                                                          | <b>17</b> |
| 3.1      | "We nemen het huidige bestemmingsplan (Buitengebied en Koedijk 2007) als uitgangspunt"                                                           | 17        |
| 3.2      | "We actualiseren het bestemmingsplan aan de hand van de uitgevoerde inventarisatie"                                                              | 17        |
| 3.3      | "We verwerken nieuw beleid van Rijk, provincie Noord-Holland, regio en gemeente Langedijk in het nieuwe bestemmingsplan"                         | 18        |
| 3.4      | "Wij voeren een aantal concrete wijzigingen in het bestemmingsplan door"                                                                         | 18        |
| <b>4</b> | <b>Onbekende toekomst</b>                                                                                                                        | <b>21</b> |
| 4.1      | "Flexibeler en beter anticiperen op ontwikkelingen"                                                                                              | 21        |
| 4.2      | "Het belangrijkste kader is de identiteit en kwaliteit van de te onderscheiden gebieden; daar mag geen afbreuk aan worden gedaan"                | 22        |
| 4.3      | "We onderscheiden acht afzonderlijke gebieden met hun eigen identiteit"                                                                          | 23        |
| 4.3.1    | Agrarisch gebied                                                                                                                                 | 24        |
| 4.3.2    | Landschapsreservaat Oosterdelgebied                                                                                                              | 25        |
| 4.3.3    | Recreatiegebied Geestmerambacht                                                                                                                  | 25        |
| 4.3.4    | Kleimeer                                                                                                                                         | 26        |
| 4.3.5    | Het Waardje                                                                                                                                      | 26        |
| 4.3.6    | Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude                                                                                                               | 26        |
| 4.3.7    | Tussendijken Sint Pancras                                                                                                                        | 27        |
| 4.3.8    | Breekland II en Diepsmeerpark                                                                                                                    | 27        |
| 4.4      | "Een deel van de onbekende toekomst maken we bekend door maatwerk aan de keukentafel"                                                            | 28        |
| 4.5      | "Het kader voor het maatwerk aan de keukentafel is het provinciale en regionale beleid"                                                          | 29        |

|     |                                                                                                                              |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.6 | “Het kader voor de onbekende toekomst is het provinciale en regionale beleid en de identiteit en kwaliteiten van het gebied” | 30 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## **Bijlagen**



# Inleiding

De gemeente Langedijk staat aan de vooravond van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het Buitengebied. Het maken van een bestemmingsplan kost veel tijd. Het is dan ook belangrijk om een goede start te maken. Dat gebeurt op twee manieren.

De tijden zijn veranderd. De overheid neemt een steeds meer participerende en faciliterende houding aan in plaats van een sturende houding. Daarnaast heeft de gemeente ook een regisserende rol. Dat geldt ook voor Langedijk. Het nieuwe bestemmingsplan zal aansluiten bij deze nieuwe werkhouding. In deze startnotitie wordt duidelijk, hoe.

Daarnaast is het belangrijk om vóóraf de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen. Ook daarin voorziet deze Startnotitie. Daarmee wordt een optimale start met dit project gemaakt.

Deze Startnotitie is in een actieve, brede discussie tot stand gekomen. In het vroegste stadium is het gesprek met een groep van 'meedenkers' aangegaan. De Startnotitie is mede bedoeld om een creatief denkproces op gang te brengen. De deelnemers aan de meedenkgroep zijn opgenomen in bijlage 1 bij de voorliggende notitie.



Daarna is met de gemeenteraadsleden een verkenning uitgevoerd van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Uit de verkenning met de raad kwam vooral naar voren dat het nieuwe bestemmingsplan vooral een plan 'van de inwoners van Langedijk' moet zijn. De waarde van de uitkomsten van de 'meedenkgroep' werden daarbij als leidend gezien. De 'meedenkgroep' heeft dan ook deelgenomen aan het bepalen van de identiteit en kwaliteiten per gebied. De resultaten van de bijeenkomst zijn opgenomen in paragraaf 4.3. Ook werd veel waarde gehecht aan de uitkomst van de te voeren keukentafelgesprekken.



Middels een interne Factor-C-sessie is de samenstelling van de meedenkgroep bepaald en gezamenlijk met de verschillende afdelingen een Communicatieplan opgesteld. Hierin is aangegeven wie, wanneer en hoe wordt geïnformeerd en betrokken bij de verschillende fasen van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Ook wordt in het Communicatieplan stevig ingezet op de betrokkenheid van de 'meedenkers' en de burgers van Langedijk.

De voorliggende Startnotitie geeft op hoofdlijnen aan op welke manier het bestemmingsplan voor de komende tien jaar de planologische situatie opnieuw vastlegt. De gemeente Langedijk spreekt zich in de volgende hoofdstukken door middel van stellingen uit over de werkwijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt en de rol die het nieuwe bestemmingsplan zal gaan vervullen.

Zoals gezegd, gebeurt dat binnen het besef van een nieuwe tijd. Dat wordt in hoofdstuk 2 nader toegelicht. In hoofdstuk 3 gaan wij in op de bekende toekomst (en hoe die in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd). In hoofdstuk 4 ten slotte, zijn de uitgangspunten voor de onbekende toekomst weergegeven. Daarbij gaat het om een nieuw kader voor ontwikkelingen, wordt ingegaan op de keukentafelmethode en de wijze waarop die wordt ingezet voor ontwikkelingen van ondernemers en particulieren.



# Nieuwe tijd

# 2

## 2.1

### "We maken een toekomstbestendig bestemmingsplan"

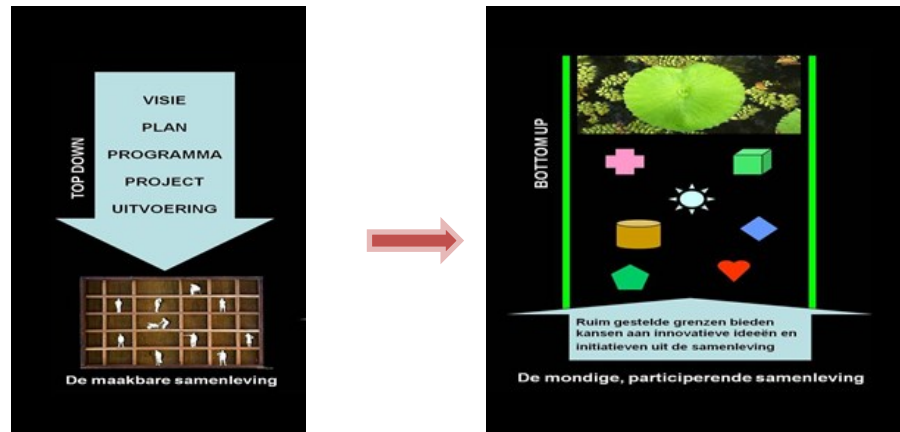
De ruimtelijke ordening verandert in rap tempo. De Wet ruimtelijke ordening maakt straks plaats voor de Omgevingswet. En de term 'Leefomgeving' heeft zijn intrede gedaan. Dat laatste geeft al aan dat het inmiddels om meer gaat dan alleen het ordenen van de ruimte.

Het vanuit de overheid willen 'ordenen van de ruimte' is niet meer van deze tijd. De overheid is steeds minder 'aan zet' maar werkt mee aan ontwikkelingen; de participerende overheid. Dit zorgt voor een kanteling van het openbaar bestuur, dat uitgedaagd wordt om na te denken over het inspelen op en flexibeler maken van nieuwe ontwikkelingen.



De tijd dat de overheid kan weten hoe (en wáár) de burgers willen (of moeten) wonen, werken en recreëren is voorbij. Hierbij behoort ook een andere invulling van de rol als bestuurder. De kantelende overheid, een flexibele houding ten aanzien van initiatieven vanuit de omgeving, wordt steeds belangrijker en maatgevender. De bovenstaande afbeelding beeldt de kanteling uit.

Vanuit de wederopbouw na WOII was een sturende overheid logisch; het denken in groei, sturing en een maakbare samenleving was vanzelfsprekend. De huidige tijd van economische recessie, afvlakking van de bevolkingsgroei (tot wellicht een afname van de bevolking), de leegstand in kantoren, het overbodig worden van vele maatschappelijke gebouwen (zoals kerken en scholen) en de steeds mondiger wordende samenleving vragen om een nieuwe houding van de overheid. Voor ontwikkeling is de overheid meer dan ooit afhankelijk van initiatieven vanuit de samenleving.



Een traditioneel bestemmingsplan ging uit van de 'maakbare samenleving' en een sturende overheid. Het 'topdown' denken vanuit een gerichte visie, plan, programma e.d. was de wegwijzer voor ontwikkeling en initiatieven. Het ging om de maakbare samenleving. Samengevat is dit weergegeven in de linker helft van de bovenstaande afbeelding.

Een veranderende tijd vraagt om een veranderende (bestuurlijke) houding; getuige ook ons eigen "toekomstig verstedelijkingsgebied" dat slechts voor een heel klein deel waarheid is geworden. In de gemeentelijke structuurvisie is het toekomstig verstedelijkingsgebied niet meer opgenomen, hoewel de planologische mogelijkheden nog wel bestaan.

Het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom zo opgesteld, dat deze uitgaat van een 'participerende samenleving' en een faciliterende overheid. Uitgangspunt is de 'bottumup' benadering. Binnen gestelde kaders mogen en kunnen initiatieven tot ontwikkeling komen. Samengevat is dit weergegeven in de rechter helft van de bovenstaande afbeelding.

Hoe? Daarover gaan de volgende stellingen.



## 2.2

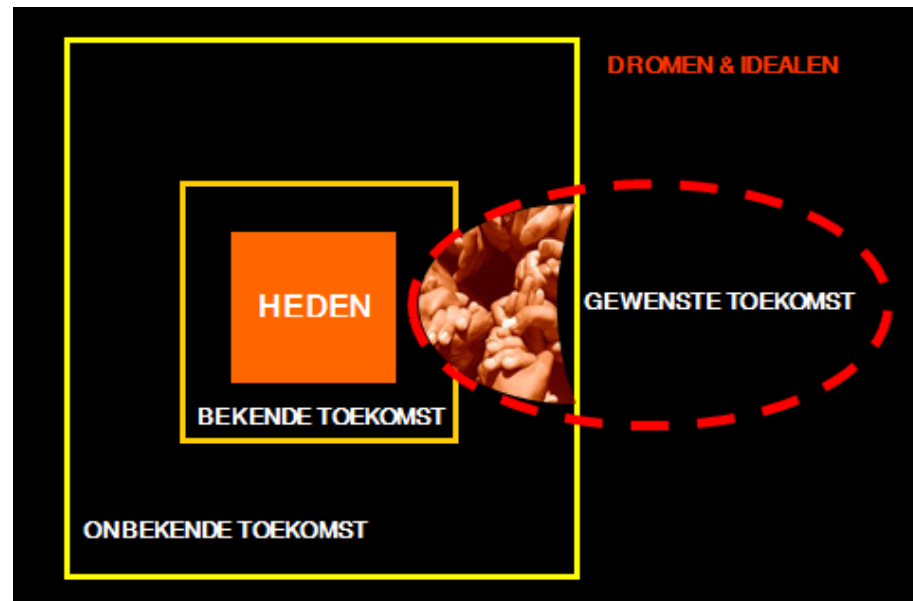
**"Als bestuur willen we minder gaan bepalen en vastleggen, maar willen beter/flexibel kunnen anticiperen op ontwikkelingen vanuit de samenleving"**

De participerende samenleving moet de kans krijgen om eigen initiatieven te ontplooien. Dat vraagt om een uitnodigend bestemmingsplan. Teveel vooraf willen regelen slaat ambitie, creativiteit en innovatiedrang dood. We gaan het nieuwe bestemmingsplan daarom zodanig inrichten dat er ruime kaders ontstaan voor ontwikkelingen vanuit de samenleving. We regelen wat moet (bijvoorbeeld het behoud van de aanwezige natuurwaarden, maar ook de voorwaarden zoals gesteld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening) maar we bieden ook kansen, waar mogelijk. We zijn bereid de kaders voor die kansen optimaal op te rekken. Het bestemmingsplan presenteert geen statisch eindbeeld, maar is een faciliterend document.

### 2.3

#### **"We maken onderscheid tussen de 'bekende toekomst' en de 'onbekende toekomst'"**

Een bestemmingsplan legt de planologische situatie voor tien jaar vast (dit is de wettelijke 'houdbaarheidsdatum' van een bestemmingsplan).



Die tienjarige toekomst is voor een deel te voorzien: de bekende toekomst. Zo weten we dat het aantal agrarische bedrijven afneemt en dat de 'blijvers' groeien. We weten ook dat er nieuwe functies worden gezocht voor de 'stoppers'.

Wat we niet weten is, wáár dat gaat gebeuren. Bovendien kunnen we ook niet voorspellen voor wélke functies die leegkomende boerderijen worden aangewend. Voor een deel is de toekomst dus niet te voorspellen: de onbekende toekomst.

In ons bestemmingsplan maken we onderscheid tussen de bekende toekomst en de onbekende toekomst. De bekende toekomst wordt vastgelegd in regels in het bestemmingsplan. Voor de onbekende toekomst werken we in het bestemmingsplan (toelichting) de kaders uit waarbinnen initiatieven kunnen worden ontplooid.

De afbeelding in deze paragraaf geeft een samengevat beeld van de bekende en onbekende toekomst. Een deel van de toekomst hebben we vat op; de bekende toekomst. Een deel is onvoorspelbaar; de onbekende toekomst. Daar waar de onbekende toekomst wenselijk is, moeten we de handen ineenslaan om het mogelijk te maken.

## 2.4

### "We maken een bestemmingsplan dat uitnodigt om zaken aan de keukentafel te doen"

We willen niet alleen de kaders voor de onbekende toekomst oprekken. Met ons nieuwe bestemmingsplan willen we ook initiatiefnemers uitnodigen om ontwikkelingen op gang te brengen ('uitnodigingsplanologie'). Dat betekent dat we in ons bestemmingsplan een proces vastleggen waarbinnen wij mét de initiatiefnemers maatwerk gaan verrichten. We doen dat aan de keukentafel.



Van 'beheersplanologie'  
naar 'uitnodigingsplanologie',  
mede in het zicht van de  
aanstaande Omgevingswet.

*Geen eindbeeld, maar scenario's  
Niet maken, maar groeien  
Geen project, maar proces  
Niet altijd doen, maar durven laten doen!*

## 2.5

### **“We anticiperen waar mogelijk op de nieuwe Omgevingswet”**



Bron: [www.stadswerk.nl](http://www.stadswerk.nl)

De nieuwe Omgevingswet wordt naar verwachting in 2018 geïntroduceerd. De vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is uiterlijk voorzien in november 2017. Wij willen niet dat dat vast te stellen bestemmingsplan al ‘verouderd’ is op het moment dat kort daarna de Omgevingswet in werking treedt. Wij schakelen daarom gedurende het planproces voor vaststelling van het bestemmingsplan voortdurend tussen de steeds concreter wordende Omgevingswet en het nieuwe bestemmingsplan. Waar mogelijk sorteren we vast voor op die Omgevingswet. Dit bestemmingsplan zal dan ook niet meer een traditioneel bestemmingsplan zijn, maar in toenemende mate er uit zien als een Omgevingsplan.

Bij de totstandkoming van de voorliggende startnotie zijn de bevolking en de maatschappelijke organisaties betrokken geweest. Daarbij is ook de input van de Omgevingswet betrokken, met name bij het bepalen van de identiteit en de kwaliteiten per gebied (zie paragraaf 4.3). De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in het kader van de fysieke leefomgeving belangen tegen elkaar af te wegen. Het gaat om een integrale afweging, waarbij alle belangen betrokken zijn, maar waarbij aan het ene belang meer gewicht kan worden toegekend dan aan het ander belang. De identiteit en de kwaliteiten van een gebied kunnen hierbij een grote rol spelen. Het bepalen van een identiteit en kwaliteiten van een gebied en de vraag hoe die zich tot elkaar verhouden is dan ook ‘denken in de geest van de Omgevingswet’. Immers, de identiteit en de kwaliteiten vormen de kaders voor de onbekende toekomst.



# Bekende toekomst

# 3

## 3.1

### **"We nemen het huidige bestemmingsplan (Buitengebied en Koedijk 2007) als uitgangspunt"**

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied en Koedijk uit 2007 biedt een goed vertrekpunt voor een nieuwe regeling voor de bekende toekomst. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt het geldende bestemmingsplan als basis genomen. Koedijk wordt daarbij buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan gelaten omdat dit is meegenomen in het bestemmingsplan voor Oudkarspel en Koedijk. Camping De Oude Boomgaard en De Nieuwe Boomgaard worden ook buiten het plangebied gelaten. Hier wordt gelet op het specifieke vraagstuk rondom permanente bewoning van recreatieverblijven een apart bestemmingsplan voor opgesteld.

Het huidige bestemmingsplan is echter op onderdelen achterhaald en/of verouderd. De noodzakelijke aanpassingen worden in onderstaande stellingen aangehaald.

## 3.2

### **"We actualiseren het bestemmingsplan aan de hand van de uitgevoerde inventarisatie"**

Het huidige bestemmingsplan is redelijk actueel. Toch zijn er in de periode tussen de vaststelling in 2007 en 2015 dingen veranderd. Zo zijn percelen van functie gewijzigd en zijn nieuwe functies aan het gebied toegevoegd. We actualiseren het nieuwe bestemmingsplan, zodat de hedendaagse werkelijkheid goed wordt vastgelegd. Daarvoor is reeds een inventarisatie uitgevoerd die ook voor de burgers van Langedijk ter inzage heeft gelegen.

### 3.3

#### **"We verwerken nieuw beleid van Rijk, provincie Noord-Holland, regio en gemeente Langedijk in het nieuwe bestemmingsplan"**

Los van de looptijd van een bestemmingsplan wordt door (hogere) overheden regelmatig nieuw beleid vastgesteld. Nieuw beleid moet bij een herziening van een bestemmingsplan daarin worden verwerkt. Dit zullen wij doen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de aanpassing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, maar ook aan de nieuwe gemeentelijke Structuurvisie.

Daarnaast benutten we het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor het stroomlijnen van de beleidsuitgangspunten uit diverse beleidsdocumenten. Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan maken we namelijk een Beleids Effect Rapportage (BER), waarin beleid wordt gescreend op overlap en nut voor het buitengebied. Bovendien wordt gekeken, waar regels door procesafspraken in het bestemmingsplan kunnen worden vervangen.

### 3.4

#### **"Wij voeren een aantal concrete wijzigingen in het bestemmingsplan door"**

Naast de algemene uitgangspunten voor de bekende toekomst die hierboven zijn beschreven, zijn er een aantal concrete wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan die wij zullen doorvoeren.

Puntsgewijs gaat het om:

##### **Bouwvlak agrarische bedrijven**

Wij rekken de bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijven op naar 2 hectare door een mogelijkheid tot wijziging op te nemen in het bestemmingsplan. De provincie biedt de mogelijkheid om in onze gemeente maximaal 2 hectare bouwvlak toe te staan. In ons huidige bestemmingsplan gaan wij tot maximaal 1,5 hectare. Wij sluiten onze ogen niet voor de ontwikkelingen in de landbouw, waar steeds minder, maar steeds grotere ondernemingen zullen overblijven in de alsmaar voortdurende schaalvergroting. Wel vinden we het belangrijk dat de 'groeiers' op een ruimtelijk landschappelijk verantwoorde manier worden ingepast. Wij werken daarom alleen mee aan dergelijke groeispelingen van ondernemers als de groeimogelijkheden middels de keukentafelmethode worden verkend (zie ook paragraaf 4.4).



### Nevenfuncties

Wij passen de regeling voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven aan, in die zin dat we niet meer in de regels opnemen welke functies zijn toegestaan. In plaats daarvan formuleren we een breed kader waarbinnen functiewijzingen zijn toegestaan (zie ook paragraaf 4.1).

### Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten

Wij geven mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. In de omgeving van Langedijk, maar ook in Langedijk is steeds meer behoefte aan goede tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. We willen dit met een duidelijke regeling in het bestemmingsplan mogelijk maken en met goede kwaliteitsvoorwaarden stroomlijnen.

### Natuur

Wij bestemmen naast de NNN-gebieden (Nationaal Natuurnetwerk, voorheen EHS) ook het Waardje als natuur. In het huidige bestemmingsplan was het Waardje ook als natuur bestemd, maar inmiddels is door de provincie de status van NNN van dit gebied afgehaald. Desalniettemin vinden wij het gebied beschermenswaardig qua natuurwaarden en daarom bestemmen we het conform de huidige bestemming als natuur.

### Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude

Wij verwerken de uitkomsten van het proces voor de Visie Oostrand in het bestemmingsplan. Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan loopt het project Oostrand. De resultaten van dit project worden gedurende het planproces opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

### ‘Uit te werken’ bestemmingen

Wij bestemmen de overige gebieden die thans een “uit te werken bestemming” hebben in het huidige bestemmingsplan conform het feitelijk gebruik. De uit te werken bestemmingen uit het huidige plan (voor bijvoorbeeld het Tussendijken) zijn in de planperiode niet verwezenlijkt. Het is niet reëel om te verwachten dat dat binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan wel zal gebeuren. We zullen deze gebieden dan ook bestemmen voor datgene waarvoor ze nu ‘gebruikt’ worden.

### Bouwen bij woningen

Wij willen ruimere bouwmogelijkheden bieden aan burgerwoningen in het buitengebied. Er is de laatste tijd vrij veel vraag naar grotere woningen op de bestaande erven in het buitengebied; groter in de zin van oppervlakte en in goot- en bouwhoogte. Wij vinden de erven in het landelijk gebied qua omvang toereikend voor het oprekken van de bouwmogelijkheden. Wel vinden we dat er iets tegenover moet staan. In de eerste plaats vinden we dat de landschappelijke inpassing van het erf versterkt moet worden én we vinden dat er sloop van beeldverstorende en functieloze gebouwen moet plaatsvinden.

#### Toekomstig verstedelijkingsgebied

Wij beschouwen het gebied dat in het huidige bestemmingsplan als “toekomstig verstedelijkingsgebied” is aangeduid in het nieuwe bestemmingsplan als volwaardig agrarisch gebied. De afgelopen tien jaar is van verstedelijking van het beoogde gebied nauwelijks tot geen sprake geweest. Bovendien is het zo dat het toekomstige verstedelijkingsgebied als woonlocatie geen onderdeel uitmaakt van de Structuurvisie, de gemeente beoogt geen woonlocatie meer. In de Woonvisie en met de regio zijn hierover harde afspraken gemaakt. De beperkingen die er lagen voor agrarische bedrijven in dit gebied zullen we daarom schrappen, evenals de aanduiding “toekomstig verstedelijkingsgebied”.

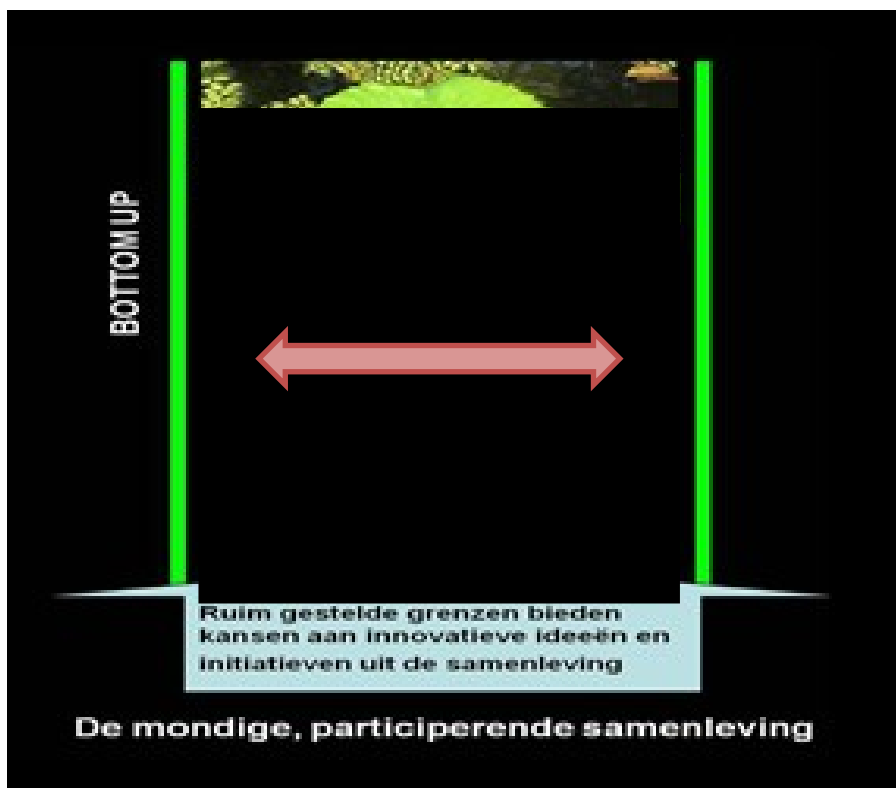
# Onbekende toekomst

## 4.1

### "Flexibeler en beter anticiperen op ontwikkelingen"

De onbekende toekomst willen we kansen bieden. Dat kan niet zonder kaders. Wel rekken we de kaders op. We willen namelijk niet meer sturen op wat waar kan. Dan zouden we een eindbeeld geven van een toekomst die immers onbekend is. Gekozen in voor een andere invalshoek. In beginsel is een breed scala aan ontwikkelingen denkbaar, mits de kaders niet worden overschreven<sup>1</sup>.

We bepalen onze kaders op basis van de vraag "wat willen we per se NIET dat er gebeurt". Het antwoord op die vraag is de uiterste grens tot waar de kaders kunnen worden opgerekt. De groene kaders van de onderstaande afbeelding zijn hiermee vorm gegeven. Vanuit de mondige, participerende samenleving is binnen de door de kaders gestelde speelruimte ruimte voor innovatieve ideeën en initiatieven.



<sup>1</sup> Voorheen werd gedacht in het nee, tenzij-principe. Deze invalshoek wordt verlaten.

#### 4.2

**"Het belangrijkste kader is de identiteit en kwaliteit van de te onderscheiden gebieden; daar mag geen afbreuk aan worden gedaan"**

Het antwoord op de vraag "wat willen we per se niet dat er gebeurt" is volgens ons: 'dat de identiteit van onze gemeente en de identiteit en kwaliteiten van de deelgebieden in het buitengebied verloren gaan'.

De identiteit en de kwaliteiten van de deelgebieden zijn geen statische begrippen. Door de tijd heen kan hierin verandering optreden. Bovendien is het zo dat identiteit en kwaliteiten altijd zullen worden ingevuld vanuit een bepaalde invalshoek. Zo zal een agrariër, een recreatieondernemer of een landschapsarchitect een net iets andere invulling geven aan een identiteit of kwaliteit van een gebied. Juist omdat het omgevingsrecht ruimte biedt voor het maken van afwegingen, biedt dit kansen om op een zo zorgvuldig mogelijke wijze met een gebied om te gaan. Rekening is gehouden met ieders belangen, in de zin dat ze zijn betrokken bij de afweging. Deze benadering ligt in lijn met de Omgevingswet. De Omgevingswet ziet op een integrale benadering van alle omgevingswaarden, waarbij de omgevingswaarden zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen.



### 4.3

#### **"We onderscheiden acht afzonderlijke gebieden met hun eigen identiteit"**

Samen met de bevolking en de maatschappelijke organisaties (in de vorm van een meedenkgroep) is het buitengebied van Langedijk geanalyseerd en verdeeld in acht onderscheidende deelgebieden. Vervolgens zijn per deelgebied de identiteit en kwaliteiten benoemd. De resultaten van het meedenken zijn opgenomen in deze paragraaf. Het gaat hier niet om een uitputtende opsomming, maar een uitkomst van de bijeenkomst met de meedenkgroep. In de toelichting die wordt opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan buitengebied zal dieper en concreter worden ingegaan op de omgevingswaarden (de identiteit en kwaliteiten) in de deelgebieden.

Daarnaast gaat het in deze paragraaf uitdrukkelijk niet om een afweging waarbij de overige geldende kaders, zoals onder andere de provinciale ruimtelijke kaders<sup>2</sup>, zijn betrokken. Een deel van deze kaders zijn genoemd in paragraaf 4.4 en volgende.

We onderscheiden acht deelgebieden met elk hun eigen identiteit en kwaliteiten:

1. Agrarisch gebied.
2. Oosterdelgebied.
3. Geestmerambacht.
4. Kleimeer.
5. Het Waardje.
6. Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude.
7. Tussendijken Sint Pancras.
8. Breekland en Diepsmeerpark.

In bijlage 2 bij de voorliggende notitie is een kaart opgenomen waarin de acht deelgebieden afzonderlijk zijn aangegeven.

Bij diverse deelgebieden wordt gesproken over de kwaliteit "openheid". De openheid is een ruim begrip en zal per deelgebied uiteraard nader moeten worden ingevuld. Voor de invulling van de kwaliteit "openheid" per deelgebied wordt aansluiting gezocht bij de 'Leidraad landschap en cultuurhistorie' van de provincie Noord-Holland. De Leidraad is vastgesteld op 21 juni 2010 en raadpleegbaar op de website van de provincie Noord-Holland. Elk gebied heeft zijn eigen karakteristieke verhouding van open en dicht en die verhouding kan daarom worden gebruikt om landschapstypen te beschrijven in termen van openheid. Men spreekt van openheid wanneer geen visuele barrières zoals bomen, huizen, dijken, enzovoorts aanwezig zijn. De openheid van

---

<sup>2</sup> Denk hierbij onder meer aan de 'Leidraad voor landschap en cultuurhistorie' waarin staat beschreven op welke wijze de identiteit van een gebied wordt bepaald.

het Noord-Hollandse landschap is per landschapstype in kaart gebracht in de Leidraad. In de voorliggende startnotitie op hoofdlijnen worden ‘slechts’ geconcludeerd dat “openheid” een kwaliteit is, de nadere invulling hiervan vindt plaats bij het opstellen van het bestemmingsplan.

In de onderstaande subparagrafen wordt nader ingegaan op de te onderscheiden deelgebieden.

#### **4.3.1**

##### **Agrarisch gebied**

Identiteit: open agrarisch productiegebied.

Kwaliteiten:

- Openheid.
- Agrarisch productiegebied.
- Zicht op de duinen.
- Groene omkadering van de (agrarische) erven.
- Donkerte / duisternis.

Versterkingsopgaven:

1. Goede balans bewaken tussen de openheid en erfontwikkelingen. Bij uitbreiding van agrarische erven kan bijvoorbeeld ook aandacht worden gevraagd voor saneringskansen van overtollige bebouwing.
2. Aandacht voor de kwaliteit van de grond, de eigendomsposities in het agrarische gebied en het passend gebruik van agrarische gronden.
3. Ruimte voor (agrarische) innovatie. Goede (agrarische) grond benutten voor het meest passende (agrarische) gebruik;
4. Versterken van de recreatieve verbindingroutes (varen en fietsen) in het gebied van de Groene Loper.

##### **polder De Coog**

Kenmerkend is dat polder De Coog een onaangetast gebied is, waarin sprake is van een normaal agrarisch gebruik van de gronden. Een belangrijke kwaliteit van polder De Coog is de aanwezigheid van de ringdijk, waardoor sprake is van oud buitendijks land. Polder De Coog is dan ook cultuurhistorisch waardevol.

#### 4.3.2

### **Landschapsreservaat Oosterdelgebied**

Identiteit: de ziel van Langedijk.

Kwaliteiten:

- Openheid.
- Stilte en rust.
- Donkerte.
- Waterrijk.
- Natuur.
- Onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).
- Cultuurhistorisch waardevol.
- Belevingswaarde eilandenrijk.

Versterkingsopgave:

1. Goede balans bewaken tussen de benoemde kwaliteiten. Bijvoorbeeld een goede balans tussen het recreatief medegebruik (de recreatieve functie is ondergeschikte aan de natuurfunctie) en de stilte en rust.
2. Het behouden en versterken van de bestaande eilandenstructuur.

#### 4.3.3

### **Recreatiegebied Geestmerambacht**

Identiteit: vrijetijdsbesteding en natuur.

Kwaliteiten:

- Waterrijk.
- Recreatie.
- Gedeeltelijk onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).
- Donkerte.
- Bosrijk.
- Natuur bufferzone voor de Kleimeer.
- Niet aangesloten op een openbaar toegankelijk vaarnetwerk.

Versterkingsopgave:

1. Goede balans bewaken tussen de benoemde kwaliteiten. Bijvoorbeeld een goede balans tussen het recreatief gebruik en de natuur van de Kleimeer. De Kleimeer fungeert als bufferzone voor het recreatieve deel van het Geestmerambacht.
2. Het behouden en waar mogelijk versterken van de natuur als bufferzone voor Kleimeer.

#### 4.3.4

##### **Kleimeer**

Identiteit: natuur.

Kwaliteiten:

- Openheid.
- Stilte.
- Kerngebied van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).
- Donkerte.
- Niet vrij toegankelijk.
- Rietlanden.
- Cultuurhistorisch waardevol.

Versterkingsopgave:

1. Het puur natuur streng bewaken.

#### 4.3.5

##### **Het Waardje**

Identiteit: natuurlijk water met recreatief (mede)gebruik.

Kwaliteiten:

- Waterrijk.
- Natuur.
- Cultuurhistorisch waardevol.
- Rust.
- Recreatief (mede)gebruik.

Versterkingsopgave:

1. Nader onderzoek naar kansen natuurontwikkeling in samenhang met recreatief (mede)gebruik.

#### 4.3.6

##### **Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude**

Identiteit: kernrandgebied.

Kwaliteiten:

- Doorvaarbaar water.
- Goede bereikbaarheid.
- Waterrijk gebied.
- Variatie aan (veel recreatieve) functies.
- Ligging langs kanaal.
- Wandelroutes.
- Opgaand groen.



Versterkingsopgave:

1. Kansen voor onder andere versterking recreatieve en natuurfunctie worden nader bepaald in samenspraak met belanghebbenden in ontwikkelingsvisie Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude. De resultaten worden op later moment in het planproces bestemmingsplan buitengebied opgenomen.
2. Het versterken van routes ten behoeve van de doorvaarbaarheid.

#### **4.3.7**

### **Tussendijken Sint Pancras**

Identiteit: Buffer tussen Heerhugowaard en Sint Pancras

Kenmerkend voor tussendijken is dat het gebied de enige groene doorbraak betreft.

Kwaliteiten:

- Openheid.
- Groene ruimte.
- Bodemkundige waarde: veengrondgebied.
- Cultuurhistorische waarden (oud buitendijks land, oude geestgronden en molen).

Versterkingsopgaven:

1. Een goede balans creëren tussen het recreatief medegebruik en de aanwezige natuurlijke waarden.
2. Versterken van de betekenis van de molen voor het gebied.
3. Het noordelijke deel van tussendijken versterken ten behoeve van de doorvaarbaarheid.

#### **4.3.8**

### **Breekland II en Diepsmeerpark**

Identiteit: onderzoeksgebied.

Kwaliteiten Breekland II:

- Openheid.
- Goede kwaliteit agrarische grond.
- Zoekgebied nieuwe functie(s).

Kwaliteiten Diepsmeerpark:

- Recreatief park
- Natuur.

Versterkingsopgaven:

1. Het, middels een alternatievenstudie, verkennen van de mogelijkheden van Breekland II als experimenteel gebied voor de agrarische en recreatieve sector.
2. Het Diepsmeerpark en het bijbehorende recreatieve medegebruik behouden en waar mogelijk versterken.

#### 4.4

### **"Een deel van de onbekende toekomst maken we bekend door maatwerk aan de keukentafel"**



We willen ondernemers en burgers de kans bieden om de voorziene ontwikkelingen op hun perceel in het bestemmingsplan op te nemen. Wij bieden ondernemers en particulieren daarom de mogelijkheid om in de procedure 'mee te liften' met het nieuwe bestemmingsplan.

Daarvoor gaan wij in gesprek met initiatiefnemers. Wij hanteren daarvoor een maatwerkbenadering omdat iedere plek uniek is en elke initiatiefnemer ook. Het maatwerk wordt aan de keukentafel van de initiatiefnemer verricht.

Onder de volgende voorwaarden gaat de gemeente het gesprek met de ondernemers en particulieren aan:

- Middels een bedrijfsplan dient aangetoond te worden dat het reëel is dat de beoogde ontwikkeling binnen tien jaar (de houdbaarheid van het bestemmingsplan) gerealiseerd zal én kan worden.
- De plannen zullen nadat het plan is ingediend, samen met deskundigen van (en namens) de gemeente worden verkend tijdens een keukentafel-

gesprek. Daaruit vloeit een landschappelijk inpassingsplan voort waarin het bedrijfsbelang en het maatschappelijk belang zijn samengevlochten. Hierbij wordt ook het Handboek erfinrichting van Landschap Noord-Holland betrokken.

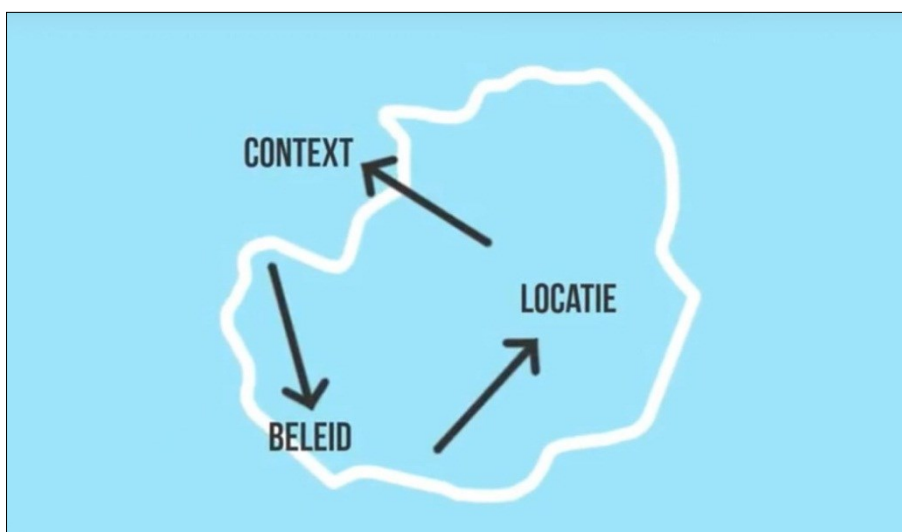
- Er dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden, waarin de uitvoerbaarheid van de (bedrijfs)uitbreiding wordt verantwoord.
- Er dient een overeenkomst met de gemeente gesloten te worden, waarin de afwikkeling van de kosten is vastgelegd.

Daarnaast is het van belang dat ook omwonenden worden betrokken bij de verkenning aan de keukentafel. Immers, het gesprek kan leiden tot ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat de betrokkenheid van omwonenden de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer is. Het heeft de voorkeur van de gemeente dat vooraf met omwonenden afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

#### 4.5

### **"Het kader voor het maatwerk aan de keukentafel is het provinciale en regionale beleid"**

Voor het maatwerk aan de keukentafel werken wij binnen de mogelijkheden die de provincie en de regio biedt. Binnen die beleidsruimte maken we gebruik van de kaders voor de onbekende toekomst. Sectoraal gemeentelijk beleid kan ten dienste van het maatwerk zo nodig opgerekt worden.



#### 4.6

#### **“Het kader voor de onbekende toekomst is het provinciale en regionale beleid en de identiteit en kwaliteiten van het gebied”**

Ten eerste is de speelruimte voor de onbekende toekomst gelegen binnen de mogelijkheden van die de provincie en de regio biedt. Binnen die beleidsruimte worden kaders zichtbaar voor de onbekende toekomst.

Daarnaast is de speelruimte voor de onbekende toekomst gelegen in de identiteit en de kwaliteiten van een gebied. Met het oog gericht op de komst van de Omgevingswet wordt een integrale afweging gemaakt tussen alle betrokken belangen.

# B i j l a g e n

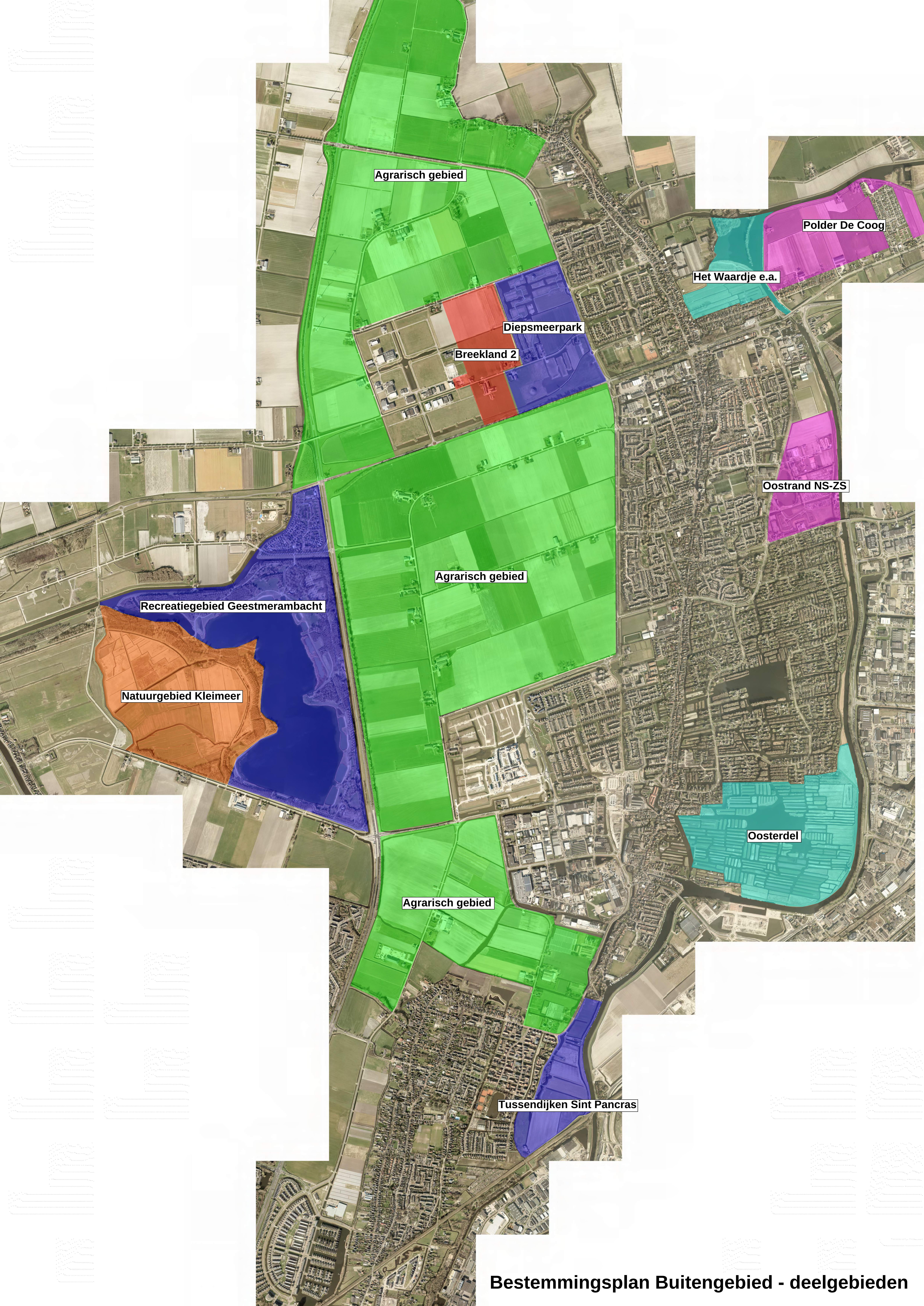
## Bijlage 1. Deelnemers aan de meedenkgroep

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Vogelwerkgroep Alkmaar                           |
| Vogelwerkgroep Tringa                            |
| Stichting Kleimeer                               |
| Comité Millenniumgemeente Langedijk              |
| Stichting Langedijker Verleden                   |
| LTO Noord                                        |
| Stichting Langedijk Waterrijk (SLW)              |
| Veilig Verkeer Nederland (VVN)                   |
| Stichting Kinderrijk Langedijk (SKL)             |
| Fietsersbond                                     |
| Stichting Toeristische Promotie Langedijk (STPL) |
| Algemene Ondernemersvereniging Langedijk (AOL)   |
| Bedrijfskring Langedijk (BKL)                    |
| Stichting Veldzorg Oosterdel                     |
| Belangenvereniging Groot Oosterdel (BGO)         |
| Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)            |
| Dorpsplatform Sint Pancras                       |
| Dorpsplatform Koedijk                            |
| Dorpsplatform BOL en Zuid-Scharwoude             |
| Dorpsplatform Noord- en Zuid-Scharwoude          |
| Dorpsplatform Oudkarspel                         |



## **Bijlage 2. Kaart locatie deelgebieden**









## Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Langedijk

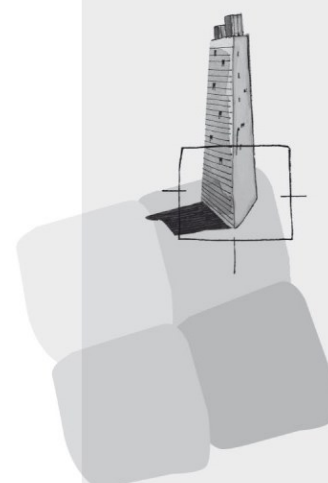
Contactpersoon  
Mevrouw. N. de Niet

Rapport  
BügelHajema Adviseurs B.V.

Fotografie  
BügelHajema Adviseurs B.V.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs B.V.

Projectnummer  
122.00.01.20.11



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort