

PARTIELE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN SINT PANCRAS 2012

Voor het wijzigen van de bestemming voor het perceel
Bovenweg 29 te Sint Pancas

Inhoud:
Toelichting en bijlagen
Regels

TOELICHTING

Inleiding

Op 11 februari 2015 is schriftelijk verzoek binnengekomen voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Bovenweg 29 te Sint Pancras. Het betreft het wijzigen van het gebruik van de bestaande werkplaats gelegen achter de woning Bovenweg 29 te Sint Pancras.

Het college heeft op 3 maart 2015 besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer Zegers.

Aanleiding

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn alle bedrijven geïnventariseerd. De bedrijven die daadwerkelijk geregistreerd stonden zijn in de nieuwe situatie één op één op de verbeelding overgenomen. Het timmerbedrijf gevestigd in deze werkplaats is sinds 2000 beëindigd. De heer Zegers verzoekt om de bestemming "Kleinbedrijf" wederom op het perceel neer te leggen. De werkplaats wordt sinds 2000 verhuurd voor verschillende doeleinden.

Bestemmingsplan Sint Pancras 2012

Het perceel achter de Bovenweg 29 maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Sint Pancras" 2012. Aan de achterzijde van de woning geldt er plaatse de bestemming "Wonen – Dubbel" zonder bouwvlak. Op basis van het bestemming geldt dus een beperking van het gebruik ten opzichte van het oude bestemmingsplan. In artikel 19.3 van het bestemmingsplan is bepaald dat onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving en de in artikel 19 lid 1 genoemde activiteiten. Het gebruiken van de werkplaats voor bedrijfsactiviteiten is derhalve in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Projectomschrijving

Het betreft een bestaande werkplaats met een oppervlakte van 120 m² welke in gebruik wordt genomen voor (verschillende) bedrijfsactiviteiten. De werkplaats ligt achter de 2-1 kap woning aan de Bovenweg 29 te Sint Pancras.

Functionele beschrijving

Het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Nagenoeg alle woningen in het dorp zijn als laagbouw uitgevoerd. In de oudere delen van het dorp gaat het daarbij om vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap, in de nieuw gebouwde wijken om rijenwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.

Verspreid over het dorp bevinden zich een aantal bedrijven, zowel kleinere bedrijven die veelal aan huis gebonden zijn, als een aantal grotere bedrijven. De meeste bedrijven behoren tot de categorieën 1 en 2 van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Uit de vastgestelde Structuurvisie blijkt dat de gemeente enerzijds voorstander is om 'grote' bedrijven uit de lintbebouwing te weren, anderzijds wil de gemeente, de leefbaarheid met name in de linten behouden. Een verscheidenheid aan functies behoort tot de mogelijkheden. In het geval van de werkplaats is sprake van een bestaande situatie die in het verleden werd gebruikt als timmerwerkfabriek. Thans wordt de werkplaats verhuurd aan derden voor bedrijfsactiviteiten.

NATIONAAL EN PROVINCIAAL BELEID

Voor het nationaal- en provinciaal beleid is het vigerende bestemmingsplan Sint Pancras 2012 van toepassing.

GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Langedijk 2012-2030

De basis voor de nieuwe bestemmingsplannen is de Structuurvisie Langedijk van 22 mei 2000/2020. In deze visie is op hoofdlijnen aangegeven hoe de ruimte in Langedijk de eerste twintig jaar wordt verdeeld tussen woningbouw, bedrijventerrein, sport- en recreatiegebieden, natuur- en agrarisch gebied. Er zijn keuzes gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke ordening van de gemeente en er wordt een samenhangende visie gegeven op het te voeren beleid van de gemeente in de periode 2015, met een doorkijk naar het jaar 2020. De uitkomsten uit de Structuurvisie zijn geïntegreerd in voorliggend bestemmingsplan. In de Structuurvisie staat voor Sint Pancras met name de handhaving van het losse, dorpse karakter voorop.

Langedijk, ondernemend samenleven

De basis van de Structuurvisie is door de gemeenteraad vastgelegd in het missie- en visiedocument "Langedijk ondernemend samenleven (13 mei 2008). Hierin heeft de gemeente haar visie voor de ontwikkeling van de gemeente Langedijk in de periode tot 2020 uiteengezet.

Voor de ruimtelijke kwaliteit is aangegeven dat de gemeente wil streven naar behoud en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarden, het dorpse karakter en landelijke waterrijke uitstraling. Geen museumdorp maar versterking naar vernieuwen met behoud van het goede door nieuwbouw te laten aansluiten bij de oorspronkelijke structuur van het dorp. Ruimte, natuur en uitzicht zijn daarbij uitgangspunt.

Het beleid voor het werken van de gemeente is gericht op het bevorderen van de bedrijvigheid. Om de bedrijvigheid een plaats te bieden in het middelpunt van de gemeente kunnen bedrijven van een kleine schaal mogelijk langs de belangrijkste wegen in de gemeente worden gevestigd.

De werkplaats aan de Bovenweg 29 waarin op kleine schaal bedrijvigheid plaatsvindt te Sint Pancras past binnen deze visie.

Bouwverordening/bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet in werking getreden. Hierin is bepaald dat door de raad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde grond te voorkomen. Op 6 juli 2010 heeft de raad de bouwverordening vastgesteld. Hierin is een dergelijke regel opgenomen.

Het betreft een bestaande werkplaats. Een bodemonderzoek kan achterwege blijven.

Bedrijven en (milieu)hinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of andere milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

De werkplaats is gesitueerd aan de Bovenweg 29. In de directe omgeving bevinden zich diverse woningen en een fietsenzaak.

Op basis van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (wettelijke verplichting) is het niet meer mogelijk de bestemming "Kleinbedrijf" aan het perceel Bovenweg 29 te geven. We hebben gekozen om de bestemming "Gemengd" op het perceel te leggen. Deze bestemming maakt een uitwisseling van functies mogelijk. Om milieuhinder van bedrijven in de directe omgeving van woningen te voorkomen, moet een bepaalde afstand

tussen het bedrijf en de woningen worden gewaarborgd. De functies die binnen deze bestemming zijn toegestaan: Dit zijn de bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven, detailhandel, dienstverlening. Op basis hiervan dient de afstand tot een woning 30 meter te bedragen. Op basis hiervan vormt de milieuzonering dus geen belemmering. Overigens gelden voor alle 'bedrijven' in de lintbebouwing van Sint Pancras een milieucategorie 1 en 2.

Flora en Fauna

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen (artikel 2 lid 1: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. Artikel 2 lid 2: De zorg, bedoeld in het 1^e lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt., verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is. Doordat sprake is van een bestaand bouwwerk, is geen Flora- en Faunaonderzoek noodzakelijk.

Landschappelijk

Het betreft een bestaande werkplaats gelegen achter de woning Bovenweg 29 te Sint Pancras. Derhalve is geen sprake van ruimtelijke impact op de omgeving.

Water

Er is geen sprake van toename van de verharding. Derhalve hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

Verkeerskundig

Op 29 november 2014 is de zogenaamde Reparatiewet BZK in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening komt te vervallen. Alle stedenbouwkundige bepalingen moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen, uiteraard voor zover de gemeente hiertoe aanleiding ziet. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een regeling voor het parkeren en laad- en losmogelijkheden. Toetsing vindt plaats aan ons beleid verwoord in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW).

Naast de woning Bovenweg 29 is een bestaand toegangspad om de werkplaats te kunnen bereiken. Tevens zijn garageboxen en parkeer gelegenheid op het achterliggende terrein aanwezig.

Archeologie en cultuurhistorische waarde

De gemeente heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld, die als uitgangspunt geldt voor de regeling in bestemmingsplannen. Het perceel Bovenweg 29 valt in de categorie Waarde-Archeologie 2. Hiervoor zijn regels opgenomen in dit bestemmingsplan.

Overige aspecten

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan worden door verzoeker gedragen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Niet van toepassing.

Planschaderisico

Het is standaard, dat voor het risico op planschade, een overeenkomst tussen verzoeker en gemeente wordt gesloten.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen dan wel een exploitatieovereenkomst te sluiten. Indien het niet noodzakelijk is om eisen aan werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied te stellen, is een exploitatieplan niet nodig.

Tervisielegging

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage moet worden gelegd.

REGELS

Deel uitmakend van de partiële herziening Sint Pancras 2012 voor het perceel achter de Bovenweg 29 te Sint Pancras

Artikel 1 Bestemmingsomschrijving

De voor "gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlagen 1, Staat van bedrijven;
- b. Dienstverlening;
- c. Maatschappelijk;
- d. Groenvoorzieningen;
- e. Openbare nutsvoorzieningen;
- f. Verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. Water- en oeverstroken.

Artikel 2

Bouwregels

Gebouwen binnen het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 resp. 5 meter bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".

Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- a. De bouwhoogte van terreinscheiding voor (het verlengde) van de naar de weg gekeerde gevel van het dichtst bij de openbare weg mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. De oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- d. De overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd te worden gebouwd;
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 3

Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met de bestemming van de gronden, wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedoeld in artikel 1;
- b. Het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning;
- c. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken van detailhandel in volumineuze goederen.

Artikel 4

Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 1 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie 2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Artikel 5.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overlegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg;
- b. Indien uit het in sub a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het heffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. De verplichting in sub a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 50 m² en met een diepte van niet meer dan 40 cm.

Artikel 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 40 cm beneden het bestaande maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. Het graven van watergangen;
- c. Het verlagen van het waterpeil.

Artikel 5.4

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3 wordt slechts verleend indien:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad;
- c. De volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 1. Een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden of;
 2. Een verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. Een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;

- d. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub c, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd.

Artikel 5.5 Coördinatieregels omgevingsvergunningen voor samenvallende bestemmingen

Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning is vereist voor activiteiten als bedoeld onder 5.2 gelden de volgende aanvullende regels:

- a. Voor de op de grond van de bestemmingen omgevingsvergunningsplichtige activiteiten wordt één omgevingsvergunning afgegeven;
- b. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningplichtige activiteiten krijgen archeologische belangen voorrang boven de belangen die het omgevingsvergunningstelsel van de hoofdbestemming beoogt te beschermen.

Artikel 5.6 buiten werking verklaring verbodsregels

Het verbod als bedoeld in 5.3 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die;

- a. Reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
- b. Het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
- c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. Op archeologisch onderzoek gericht zijn.

Artikel 5.7 Verwijderen bestemming Waarde – Archeologie 2

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming “Waarde – Archeologie 2” wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5.8 Toepassingsregels wijzigingsbevoegdheid

Alvorens de onder 5.7 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd.

Artikel 6 – Algemene gebruiksregels

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

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
- b. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- d. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. Het gebruik of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor ondergronds bouwen, met uitzondering voor het bouwen van ondergrondse containers.

Artikel 7 – Overgangs- en slotregels

7.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot;
 - 1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gedaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%;

- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Gebruik

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