

Wijzigingsplan 't Vennetje 11 te Sint Pancras

Wijzigingplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 31.2.1 en artikel 21 van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 van de gemeente Langedijk.



't Vennetje 11, 1834 AT Sint Pancras



Vroedschap 1
1722 GX Zuid-Scharwoude
Postbus 15
1723 ZG Noord-Scharwoude

Opdrachtgever:

De heer A. Knop en mevrouw L. van Ophem
Borinagestraat 22
1827 DX Alkmaar

Gemachtigde:

Commandeur Bouwontwikkeling
Oosterkwelweg 3
1771 MH Wieringerwerf
0227 600 660
info@commandeurbouwontwikkeling.nl

Realisatie:

Bouwbedrijf Theo Kruijer BV
Kokkel 2a
1723 HX Noord-Scharwoude
info@theokruijer.nl

Opstellers:

ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek en
SD +P – adviesbureau voor urban design and architecture - Purmerend
Akkerweg 28
1779 GK Oosterland
tel 0227 591598 of 0628089432
info@artadvies.nl en r.souweine@upcmail.nl

Projectnummer 2013 – 8

concept	18 oktober 2013
ontwerp	30 januari 2014

definitief ontwerp
vastgesteld wijzigingsplan

Inhoudsopgave	pagina
Toelichting	
1. Inleiding	4
1.1. aanleiding	
1.2. inleiding	
1.3. ligging	
2. Beleidskaders	6
2.1. rijksbeleid	
2.2. provinciaal en regionaal beleid	
2.3. beleid Hoogheemraadschap	
2.4. beleid gemeente Langedijk	
3. Vigerend bestemmingsplan, plangebied en planbeschrijving	13
3.1. huidige situatie	
3.2. toekomstige situatie	
4. Omgevingsaspecten	21
4.1. inleiding	
4.2. het bestemmingsplan	
4.2.1. archeologie	
4.2.2. flora en fauna	
4.2.3. bodem	
4.2.4. luchtkwaliteit	
4.2.5. geluid	
4.2.6. externe veiligheid	
4.2.7. watertoets	
4.3. overige omgevingsaspecten	
4.3.1. verkeer en parkeren	
4.3.2. civiele aspecten	
5. Uitvoerbaarheid	29
5.1. inleiding	
5.2. financiële haalbaarheid	
5.3. maatschappelijke haalbaarheid	
6. Juridische vormgeving	30
6.1. inleiding	
6.2. regels	
6.3. verbeelding	
7. Procedure wijzigingsplan 't Vennetje 11	31
Regels	
8. Regels en vaststelling	32
Verbeelding	
9. Verbeelding	33
Bijlagen	
10. Bijlagen	34
Archeologisch onderzoek d.d. 26 -09-2013	
Bodemonderzoek d.d. 18 juli 2013	

Hoofdstuk 1 Inleiding.

1.1. Aanleiding.

In Sint Pancras is een woningbouwkavel gelegen aan 't Vennetje 11, kadastraal bekend gemeente Sint Pancras sectie A nr. 478.

Het voornemen is om hier een vrijstaande woning op te richten, geheel passend in deze buurt.

Opdrachtgever zijn de heer A. Knop en mevrouw L. van Ophem.

De woning wordt gebouwd door Bouwbedrijf Theo Kruijer BV en voor de bouwontwikkeling is verantwoordelijk Commandeur Bouwontwikkeling.

Door middel van dit Wijzigingsplan 't Vennetje 11 wil de opdrachtgever dit bouwvoornemen planologisch mogelijk maken.

1.2. Inleiding.

Het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk op 28 mei 2013.

Daarna is dit conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt op 17 juni 2013, waarna het plan op 31 juli 2013 de status heeft gekregen dat het geheel in werking is.

Deze status betekent dat er wel beroep is ingesteld, doch dat er geen voorlopige voorziening is aangevraagd, c.q. dat dit verzoek is afgewezen.

De gewijzigde vaststelling ten aanzien van het ontwerp had te maken met o.a. een aangenomen motie dat het grote kavelbeleid in Sint Pancras ook in dit bestemmingsplan mogelijk moet worden gemaakt.

Het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 geeft voor de kavel 't Vennetje 11 aan dat het bestemd is als tuin en voor wonen - vrijstaand, met daarbij de aanduiding waarde archeologie. Het gebied is omkaderd en dat geeft aan dat het een zogenaamde wro-zone is, die in het bestemmingsplan wordt aangeduid als wijzigingsgebied 1.

Wijzigingsgebied 1 wil zeggen dat het bevoegd gezag de bestemming kan wijzigen ten behoeve van het realiseren van één vrijstaande woning met bijbehorende tuin en erf.

Een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding.

Dit wijzigingsplan voor 't Vennetje 11, blijft zowel qua toelichting als qua planregels zoveel mogelijk identiek aan het moederplan Sint Pancras 2012, ook de verbeelding sluit qua systematiek hierop aan.

De reden hiervoor is dat het moederplan heel recent door de gemeenteraad van Langedijk is vastgesteld, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan dan geen andere weg ingeslagen worden dan dit beleid te volgen.

1.3. Ligging.

Het moederplan betreft de gehele bebouwde kom van Sint Pancras met uitzondering van het nieuwe woongebied Twuyverhoek. Het gaat om zowel de oude dorpsbebouwing in de linten als de naoorlogse uitbreidingswijken. Voor het nieuwe woongebied Twuyverhoek is een apart bestemmingsplan opgesteld

Het wijzigingsplan betreft een kavel gelegen aan 't Vennetje. Dit is een rustige doodlopende weg die vanaf de Benedenweg de woonbuurt insteekt. Deze buurt kenmerkt zich door ruime vrijstaande woningen.

Haast aan het eind van 't Vennetje liggen nog enkele stukken onbebouwde percelen, waaronder 't Vennetje 11. Door ontwikkeling van deze kavel wordt het woonkarakter van de buurt verder afgerond. De woningbouwkavels van 't Vennetje worden aan de rand begrensd door een waterpartij, aansluitend de Vronermeerweg en het Buitengebied.



Ligging van de kavel aan 't Vennetje.

Wat de historie, ruimtelijke structuur en bebouwingskenmerken etc. betreft, verwijzen wij naar het moederplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders.

2.1. Nationaal beleid.

In het moederplan wordt achtereenvolgens besproken:

- de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR).
Deze structuurvisie die op 13 maart 2012 in werking is getreden geeft een totaalbeeld van het bestaande en nieuwe ruimtelijke beleid.
- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
Dit besluit is ook bekend als de AMvB Ruimte, en dient om de doorwerking van de nationale belangen te waarborgen.
- de Nota Mobiliteit (2004).
- het Nationaal Waterplan (2009).
- de Wet Luchtkwaliteit (2007).
- De Natuurbeschermingswet (1998).
Het plangebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone op grond van Natura 2000.
- Flora- en Faunawet (2002).
Het plangebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone op grond van Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn.
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004).
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004).
- Nota Belvédère (1999).
- Vierde Nationale Milieubeleidsplan (NMP4) uit 2001.

Deze beleidskaders gelden onverkort voor dit wijzigingsplan.

2.2. Provinciaal Beleid.

In het moederplan wordt achtereenvolgens beschreven:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid van 21 juni 2010.
De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie uit 2010.
De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.
- Waterplan 2010-2015, vastgesteld op 16 november 2009.
- Provinciaal Milieubeleidsplan.
- Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan.
- Provinciale Woonvisie "Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020".
Doelstelling van deze visie is dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu. De Regionale actieprogramma's (RAP's) zijn voor de provincie het instrument op dit doel te bereiken. De RAP voor de regio Alkmaar is gereed en begin 2012 door de gemeenten vastgesteld.

Dit wijzigingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3. Beleid Hoogheemraadschap.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is de waterbeheerder van het noordelijke deel van Noord-Holland.

In het moederplan wordt het Waterbeheersplan 4 van 14 oktober 2009 beschreven. In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water.

In onder andere de Europese "Kaderrichtlijn water", de vierde "Nota Waterhuishouding" en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water.

In de nota van het Rijk "Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21^e eeuw" is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd.

De watertoets is het vroeg informeren van de waterbeheerder, het adviseren door de waterbeheerder, het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Sinds 1 november 2003 is er een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke plannen als het onderhavige.

Bij het opstellen van deze plannen moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van een ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheerssysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

In de Keur 2009 geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, compensatie van extra oppervlaktewater is vereist.

In het onderhavige wijzigingsplan wordt het verhard oppervlak weliswaar uitgebreid maar niet in die mate dat compensatie nodig is. De te bebouwen oppervlakte bedraagt niet meer dan 225m².

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan door realisatie van een woning, wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft positief geadviseerd.

2.4. Beleid gemeente Langedijk.

In het moederplan worden een aantal beleidsdocumenten genoemd die hier in verkorte vorm, naar relevantie, worden weergegeven.

Structuurvisie Langedijk, 2012-2030.

De gemeenteraad van Langedijk heeft in december 2009 besloten om de structuurvisie 2000-2020 te actualiseren tot een document dat de ontwikkelingen weergeeft tot 2030. Aanleiding voor vernieuwing van de huidige structuurvisie is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking trad.

Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

Milieubeleidsplan 2009-2012.

Het Milieubeleidsplan geeft inzicht in hetgeen inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in de komende planperiode mogen verwachten en beschrijft zowel de gemeentelijke ambitie als de wijze waarop de gemeente deze ambitie wil realiseren. Hiertoe zijn voor alle belangrijke milieuthema's doelen en activiteiten benoemd.

Bij nieuwbouw van woningen zijn met betrekking tot duurzaam bouwen strikt genomen alleen de eisen uit het Bouwbesluit wettelijk afdwingbaar. De gemeente kan echter in haar Programma van Eisen (PvE) aanvullende eisen opnemen.

Groenstructuurplan Langedijk, oktober 2000.

In het Groenstructuurplan Langedijk wordt het groen in de bestaande situatie van Sint Pancras, omschreven als groen dat hoofdzakelijk bestaat uit particulier groen en groen rond openbare voorzieningen, verder wordt de afwezigheid van een waterstructuur in de kern vermeld.

Welstandsnota Langedijk.

De gemeenteraad heeft op 22 januari 2013 de Welstandsnota 2013 van de gemeente Langedijk vastgesteld. In de Welstandsnota zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is om mensen, maar ook marktpartijen, te inspireren tot ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. Die ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de gebruikswaarde van bouwwerken, maar ook hun culturele waarde (belevingswaarde) en toekomstwaarde.

Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie. Herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van dorpen en buurten bepalen mede de aantrekkelijkheid van de woon- en werkomgeving als verblijfs- en vestigingsplaats en zijn daarmee

tevens van invloed op de concurrentiepositie en de waarde van bedrijfsterreinen, gebouwen en woningen.

In de Welstandsnota is een overzicht van de welstandseisen voor de gebieden alsook voor de gebouwen en dergelijke opgenomen. Voor wat betreft het inhoudelijke beleid wordt naar de Welstandsnota verwezen.

Verkeer en Vervoerplan Langedijk.

Het Verkeer en Vervoerplan Langedijk (VVL) geeft de beleidskaders voor het verkeer en vervoerbeleid voor de periode 2008-2018 en de uitwerking daarvan in een actieplan. Met het plan wordt een beleidskader geboden om de verkeersveiligheid en leefbaarheid zoveel mogelijk te verbeteren en de bereikbaarheid in en van Langedijk te waarborgen.

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 vernieuwen met behoud van het goede door nieuwbouw te laten aansluiten bij de oorspronkelijke structuur van het dorp.

Woonvisie 2005-2015.

Op 27 januari 2006 heeft de raad de Woonvisie 2005-2015 vastgelegd. Hierin wordt het beleid voor het bouwen van woningen uiteengezet. Deze visie is voor de gemeente Langedijk ook de basis voor de door de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland op te stellen regionale woonvisie. Het beleid is gericht op:

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

Sinds de vaststelling is er veel veranderd. De gegevens van de Regionale Actieprogramma's (zie Provinciale woonvisie, in dit wijzigingsplan onder paragraaf 2.4), de RAP's geven een actueler beeld van de woningmarkt en de nieuwbouwprojecten die in voorbereiding zijn. Daarom wordt, aan de hand van de RAP voor de regio Alkmaar, gewerkt aan een nieuwe woonvisie.

Bouwverordening/Bodem

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

Hierin is een dergelijke regel opgenomen.

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.

In het plangebied zijn verschillende bedrijven en voorzieningen gevestigd. Het voorliggende bestemmingsplan (het moederplan) is een zogenoemd beheerplan. De betekent dat er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn voorzien. De mogelijke (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen wordt dan ook niet verwacht.

Dit geldt onverkort ook voor dit wijzigingsplan.

Studie inbreidingslocaties.

In voorbereiding op het te ontwikkelen bestemmingsplan Sint Pancras 2012 heeft SVP Architectuur en Stedenbouw in samenwerking met de gemeente Langedijk een onderzoek verricht naar mogelijke inbreidingslocaties in het dorp. Op 5 juli 2005 heeft de raad de notitie inbreidingslocaties bestemmingsplannen Sint Pancras vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat kleinschalige inbreidingen worden toegestaan.

Deze inbreidingen zijn opgenomen in het moederplan. Dit wijzigingsplan behandelt één van deze inbreidingen.

Notitie ontheffingenbeleid gemeente Langedijk.

Op 23 augustus 2011 hebben burgemeester en wethouders de notitie Ontheffingenbeleid gemeente Langedijk vastgesteld. Dit in verband met de inwerkingtreding van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening. In de notitie heeft de gemeente haar beleid voor het vergroten van woningen uiteengezet. In de notitie merkt de gemeente op dat er een behoefte aan grotere woningen bestaat.

Beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk 2011

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. De Beleidsnota Cultuurhistorie bevat een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Langedijk en van de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, monumenten en historische geografie). De wettelijke kaders voor het gemeentelijke cultuurhistorische beleid zijn ook opgenomen in de beleidsnota.

De gemeente is op grond van de Monumentenwet 1988 verplicht om de wettelijke taken uit te voeren op het gebied van vergunningverlening en handhaving voor rijksmonumenten. Een nieuwe wettelijke taak is het archeologiebeleid. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

In deze Beleidsnota Cultuurhistorie zet de gemeente de achtergronden en onderbouwingen voor het cultuurhistorisch beleid uiteen. Deze nota is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de gemeente de belangrijkste behartiger is van het publieke belang van het cultuurhistorisch erfgoed. In de beleidsnota is een aantal voornemens geformuleerd. Voor zover deze betrekking hebben op het vervaardigen van bestemmingsplannen kunnen deze als volgt worden samengevat:

- . archeologie en historische geografie opnemen in de risicoparagraaf van ruimtelijke plannen;
- . bij consoliderende bestemmingsplannen de cultuurhistorische waarden overnemen, zoals beschreven in de Beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk;
- . archeologische en historisch geografische waarden als dubbelbestemming opnemen in bestemmingsplannen, inclusief archeologische voorschriften voor archeologisch waardevolle terreinen.

Hoofdstuk 3 Vigerend bestemmingsplan, plangebied en planbeschrijving.

3.1. Huidige situatie.

Vigerend is het bestemmingsplan Sint Pancras 2012, vastgesteld op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van Langedijk.

In dit bestemmingsplan heeft het adres 't Vennetje 11 te 1838 AT Sint Pancras, kadastraal bekend gemeente Sint Pancras sectie A nr. 478 de enkelbestemmingen "Tuin" en "Wonen -vrijstaand" gekregen, en de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2", met daarbij een gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1".

Het is een onbebouwde kavel in een woongebied. Deze kavel is nog niet als woonbestemming uitgewerkt. De gemeente heeft aangegeven dat dit een gebied is dat door middel van een uitwerkingsplan een woonbestemming kan krijgen.

Het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 zegt over de juridische vorm:

6.1. Uitgangspunten plan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Het uitgangpunt is vooral behoud van de ruimtelijke kwaliteit, zoals waardevolle ruimtelijke structuren en elementen.

Hieronder wordt verstaan het behoud van gebouwen met cultuurhistorische waarde, kenmerkende historische structuren, alsmede archeologische waarden. Concreet betekent dit dat bestaande functies als zodanig zijn bestemd en dat de aanwezige bebouwing is vastgelegd.

In het bestemmingsplan is slechts een aantal kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontwikkelingen zijn direct te herleiden naar de besluitvorming die heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de notitie Inbreidingslocaties.

Het perceel 't Vennetje 11 heeft:

- a. de enkelbestemming "Tuin".
- b. de enkelbestemming "Wonen -Vrijstaand".
- c. de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2".
- d. de gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1".

Ad a. de enkelbestemming "Tuin".

In het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 staat bij artikel 15 van de bestemmingsregels: Tuin.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat deze gronden zijn bestemd voor

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water en oeverstroken.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van een aan- of uitbouw aan de gevel van het hoofdgebouw, waarvoor specifieke beperkingen gelden. Ook worden er regels gesteld voor bouwwerken zoals erf- en perceelsafscheidings. Deze komen qua maatvoering overeen met de situaties dat deze zonder omgevingsvergunning zijn toegestaan (conform bijlage 2 van het Besluit

omgevingsrecht). Er geldt tevens een afwijkende regel. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een overkapping.

Ad b. de enkelbestemming "Wonen - Vrijstaand".

In het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 staat bij artikel 21 van de bestemmingsregels: Wonen - Vrijstaand.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat deze gronden zijn bestemd voor a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;

b. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte";

c. groenvoorzieningen;

d. openbare nutsvoorzieningen;

e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;

f. water- en oeverstroken.

Voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven gelden specifieke regels.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de regels in artikel 28, alsmede de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen worden gebouwd;

b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal per bouwvlak;

d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 8,5 meter bedragen;

e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. aan-, of uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen dienen ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;

b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen mag niet meer dan 50% van het erf dat zich op meer dan 1 m afstand van de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd gebouw bevindt;

c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erkers en overkappingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';

d. indien het bouwperceel groter is dan 500 m² de oppervlakte van aan- of uitbouwen, of bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 75 m²;

e. de goothoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 3,5 meter;

f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6,5 m bedragen, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen minimaal 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen die binnen een afstand van 3 meter tot de bouwperceelgrens worden gebouwd, niet meer dan 5 meter mag bedragen.
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen,
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen,

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. een overkapping dient achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerde gebouw te worden gebouwd;
- e. per bouwperceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het zwembad niet meer dan 40 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van het zwembad niet meer dan 1 m mag bedragen;
 3. het zwembad ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;
 4. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Voorts worden er mogelijkheden van afwijken van de bouwregels weergegeven en worden specifieke gebruiksregels omschreven. Met name wordt weergegeven wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

In artikel 28 van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 worden de algemene bouwregels omschreven, waarin o.a. in artikel 21 naar wordt verwezen. Artikel 28 geeft regels voor dakkapellen in het gehele dakvlak en dakopbouwen aan de achterzijde van een woning.

De regels zijn zodanig geredigeerd dat de (bestaande) vormgeving zoveel mogelijk is vastgelegd.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Hiervoor is de (standaard-)maatvoering in het bestemmingsplan vastgelegd. Ongeacht de maatvoering van de gebouwen binnen dit bouwvlak wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan-, uitbouwen en bijgebouwen.

De bouwwerken die buiten het bouwvlak vallen worden wel aangemerkt als aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Deze gebouwen zijn in architectonische zin onderscheiden van het hoofdgebouw ondanks dat het gebruik van deze gebouwen gerelateerd is aan het hoofdgebouw.

Voor woningen voorzien van een langskap (kapvorm evenwijdig aan de weg) is een maatwerk bouwvlak opgenomen. Binnen de plansystematiek zijn de woningen als vrijstaande woningen bestemd, waarbij de aan- of uitbouwen niet in het bouwvlak zijn opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de verschijningsvorm van de aan- of uitbouw als ondergeschikt bouwwerk aan de woning, door ligging, constructie en/of afmeting daaraan, behouden blijft.

Ad c. de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2".

In het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 staat bij artikel 24 van de bestemmingsregels: Waarde - Archeologie 2.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat deze gronden, behalve de daar voorkomende bestemmingen mede zijn bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

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 overgelegd 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 treffen 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.

Ook geeft artikel 24 aan dat het verboden is voor andere werken of werkzaamheden geen bouwwerk zijnde bepaalde activiteiten uit te voeren zonder de geëigende omgevingsvergunning.

Deze vergunning wordt slechts onder voorwaarden verleend, er moet aangetoond worden dat de archeologische waarden of niet aanwezig zijn of niet onevenredig worden geschaad.

De dubbelbestemming "Waarde archeologie 2" vormt als het ware een vertaling van de gemeentelijke beleidkaart archeologie

Afhankelijk van de verwachte archeologische waarde geldt een strenger regiem.

Ad d. de gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1".

In het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 staan naast de bestemmingsregels ook algemene regels.

Artikel 31 van deze algemene regels is aangeduid als "Algemene wijzigingsregels".

Zoals in de aanhef van paragraaf 6.1 reeds is aangegeven heeft het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 een sterk consoliderend karakter. Kleine wijzigingen zijn echter niet bij voorbaat ongewenst. Met de wijzigingsregels wordt onder meer het schuiven met bouwvlakken en het realiseren van nutsgebouwtjes mogelijk gemaakt.

Daarnaast is als voortvloeisel uit de studie naar inbreidingslocaties (2005) in het bestemmingsplan op een aantal plaatsen de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid tot kleinschalige ontwikkeling van woningen te komen. Veelal gaat het daarbij om niet meer dan twee of drie woningen per locatie.

In totaal zijn er 8 verschillende soorten (combinaties van) wijzigingen binnen de wijzigingsgebieden mogelijk.

Artikel 31 lid 2 geeft deze wijzigingsgebieden weer.

Over *Wijzigingsgebied 1* staat er dat het bevoegd gezag bevoegd is, ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" de bestemming te wijzigen ten behoeve van het realiseren van één vrijstaande woning met bijbehorende tuin en erf met een bouwvlak van 10 bij 15 m.

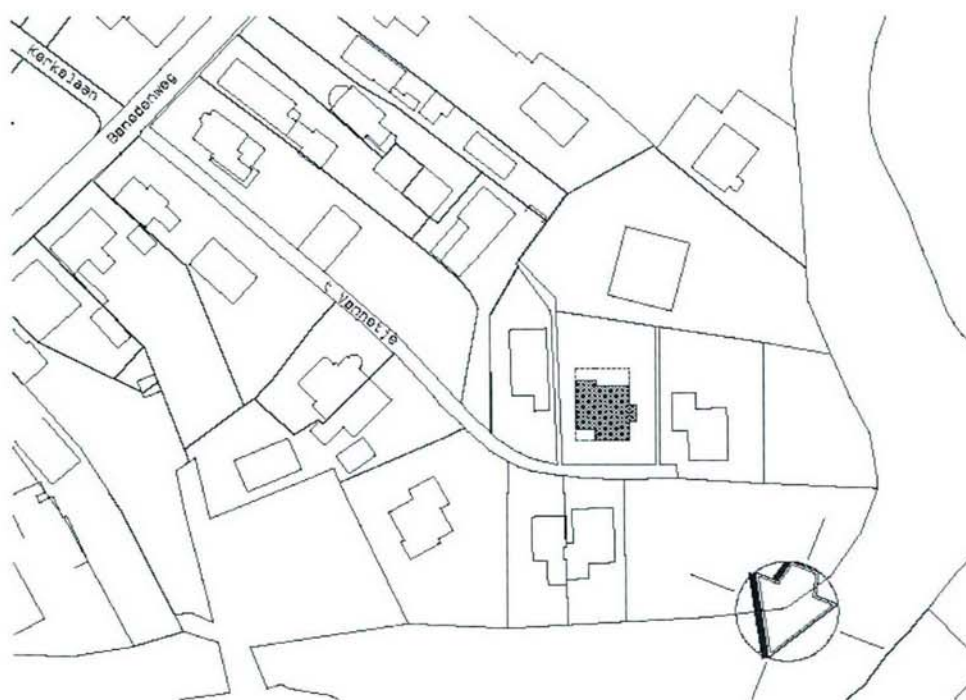
Voor de overige bebouwingsbepalingen zijn de regels van de bestemming "Wonen - Vrijstaand" van toepassing.

3.2. Toekomstige situatie.

De wens is om een vrijstaande woning te realiseren, geheel conform de bepalingen van het moederplan, zoals die zijn weergegeven in de vorige paragraaf. Door middel van dit wijzigingsplan wordt de gemeente gevraagd het planologisch mogelijk te maken om een vrijstaande woning met bijbehorende tuin en erf met een bouwvlak van 10 bij 15 m te realiseren.

Voor deze woning gelden de bebouwingsbepalingen als weergegeven in artikel 21 van het moederplan. Qua juridische vorm is aansluiting gezocht bij het moederplan. En de regels zijn één op één overgenomen in dit wijzigingsplan.

Hieronder is een situatieschets opgenomen.



SITUATIE
kadastraal gemeente SINT PANCRAS
sectie A nr. 47B

Het hoofdgebouw wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak, hiervoor is de maatvoering in het bestemmingsplan vastgelegd. Ongeacht de maatvoering van de gebouwen binnen dit bouwvlak, wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan-, uitbouwen en bijgebouwen.

De bouwwerken die buiten het bouwvlak vallen worden wel aangemerkt als aan-,
uitbouwen en bijgebouwen. Gelet op de kavelgrootte van meer dan 500 m2 mag de

oppervlakte van deze aan- of uitbouwen, of bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 75 m².

Deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in architectonische zin te onderscheiden van het hoofdgebouw, ondanks dat het gebruik van deze gebouwen gerelateerd is aan het hoofdgebouw.

Op de situatieschets is te zien dat het bouwvlak deels geprojecteerd is op gronden die in het moederplan de bestemming Tuin hebben.

Omdat de gebiedsaanduiding "wro zone wijzigingsgebied 1" zowel over de bestemming "Tuin" als over de bestemming "'Wonen – Vrijstaand" is geprojecteerd, is dat geen bezwaar. Indachtig de bepalingen in het moederplan kan ter plaatse van de zone de bestemming gewijzigd worden waarmee de bepalingen van de bestemming "'Wonen – vrijstaand" van toepassing zijn.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de activiteit bouwen.

Daarna kan de woning gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

4.1. Inleiding.

In dit hoofdstuk volgen wij de indeling van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012, aangevuld met de regels van de gemeente Langedijk uit 2009 waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

Waar een nader onderzoek gewenst is en uitgevoerd is zijn de uitkomsten hiervan vermeld en is het onderzoek opgenomen in hoofdstuk 10. Bijlagen.

4.2. Het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan geeft voor de volgende aspecten aan dat er nader onderzoek is uitgevoerd:

1. Archeologie,
2. Flora en fauna,
3. Bodem,
4. Luchtkwaliteit,
5. Geluid,
6. Externe veiligheid,

daarnaast beschrijft het plan de aspecten rondom de:

7. Watertoets.

4.2.1. Archeologie.

Het bestemmingsplan zegt:

De gemeente heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld, die als uitgangspunt geldt voor de regeling in bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. In dit geval zullen de omstandigheden voor eventueel in het plangebied aanwezige, archeologische waarden niet significant wijzigen. Hierdoor zullen deze niet worden bedreigd. Daarom is geen archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal echter wel moeten worden aangetoond dat geen schade wordt aangebracht.

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in hoofdstuk 10. De resultaten van dit onderzoek zijn dat er geen archeologische waarden in het plangebied verwacht worden.

De conclusie, zoals samengevat in het rapport, is:

- Wat zijn de aardkundige kenmerken van het (historische) landschap waarin het plangebied ligt? *Het plangebied ligt in een gebied met zandige strandafzettingen in de ondergrond. De top van de strandafzettingen is geërodeerd in de middeleeuwen bij de vorming van de afdekkende kleilaag. De top van de kleilaag is humeus. Op deze humeuze laag bevinden zich opgebrachte en geroerde lagen.*
- Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied? *In de top van de*

afsluitende kleilaag is geen archeologisch niveau aangetroffen. In de daarop opgebrachte geroerde lagen zijn wel indicatoren, met name puinbrokjes, aanwezig.

Binnen het plangebied is geen archeologische laag aangetroffen in de vorm van een leeflaag met bijvoorbeeld fosfaat, houtskoolbrokken, brokjes aardewerk etc. met een ouderdom die tot in de late middeleeuwen zou kunnen teruggaan. Omdat het plangebied ook op de minuutplan onbebouwd is en in gebruik is als weiland word er vanuit gegaan dat het toen nog tot het laaggelegen gedeelte van Sint Pancras behoorde. In de kleilaag die toen en ook daarvoor het maaiveld vormde zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er worden op basis van deze waarneming geen archeologische waarden in het plangebied verwacht.

- *Zo ja. Wat is de aard en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten? Niet van toepassing.*
- *Kan iets gezegd worden over de eventuele verstoreng van de bodem? De bodem is tot een diepte van 60 tot 80 cm geroerd. In de zuidzijde van het perceel is een gedempte sloot aanwezig en is de bodem dieper verstoord. Het daaronder gelegen oorspronkelijke maaiveld bestaat uit een zwak humeuze ziltige, zwak ontkalkte kleilaag.*
- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de toekomstige werkzaamheden? Niet van Toepassing.*

4.2.2. Flora en fauna.

Het bestemmingsplan zegt:

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB) Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AMvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en).

Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- . geen andere bevredigende oplossing bestaat;*
- . sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;*
- . geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.*

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. In dit geval zullen de omstandigheden voor eventueel in het plangebied aanwezige, beschermde planten en dieren niet significant wijzigen. Hierdoor zullen deze organismen niet met extra bedreigende factoren worden geconfronteerd. Daarom is geen ecologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen zal echter wel moeten worden aangetoond dat geen schade wordt aangebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Bij het volgen van deze in het bestemmingsplan neergelegde gedragslijn kan gesteld worden dat het de omgeving van 't Vennetje overwegend een woonkarakter heeft en dit veranderd functioneel niet.

In dit geval zullen de omstandigheden voor eventueel in het plangebied aanwezige, beschermde planten en dieren niet significant wijzigen. Hierdoor zullen deze organismen niet met extra bedreigende factoren worden geconfronteerd.

Daarom is geen ecologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

4.2.3. Bodem.

Het bestemmingsplan zegt:

Het betreft hier een conserverend plan. Op gronden waarvan het huidig gebruik gehandhaafd blijft, bestaat er geen noodzaak tot het verrichten van onderzoek naar de bodemkwaliteit teneinde vast te stellen of er beperkingen zijn die deze uitvoerbaarheid in de weg staan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal echter wel bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Daarom is op 18 juli 2013 een bodemonderzoek uitgevoerd door Bureau Grondslag, projectnummer 12757. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen (hoofdstuk 10). De resultaten van dit onderzoek zijn dat er geen beperkingen zijn die de uitvoering, i.c. de bouw van een woning en het gebruik van de gronden voor wonen, in de weg staan.

4.2.4. Luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan zegt:

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat binnen het plangebied geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kan worden gesteld dat de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek in het kader van deze projecten zal dan ook niet nodig zijn.

Voor dit wijzigingsplan is dit aspect daarom niet van belang.

4.2.5. Geluid.

Het bestemmingsplan zegt:

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij nieuwe situaties langs wegen of bij aanleg of reconstructie van wegen en geluidsonderzoek dient te worden verricht. Van een nieuwe situatie is onder andere sprake bij de bouw van nieuwe woningen. Het geluidsniveau mag in principe de 48 dB niet te boven gaan. Een onderzoek naar geluidsniveau kan achterwege blijven als een weg of een gebied als 30 km/uur-zone is ingericht.

Geheel Sint Pancras is aangewezen als verblijfsgebied met uitzondering van de toegangswegen, de Helling en de Kruissloot.

Dit zijn gebiedsontsluitingswegen van 50 km/uur. Langs deze wegen vinden binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan echter geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

Spoorweglawaaï

Op grond van de wet Geluidhinder hebben spoorwegen een zone. De zone is het akoestisch onderzoeksgebied. Voor het spoor bij Sint Pancras bedraagt de zone 200 meter ter weerszijde van de spoorlijn en wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat in deze zone akoestisch onderzoek moet worden verricht naar spoorweglawaaï.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. In dit geval zullen de omstandigheden voor eventueel in het plangebied optredende geluidhinder als gevolg van de spoorweg niet significant wijzigen. Daarom is geen akoestisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen (die via een wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt) zal echter wel moeten worden aangetoond dat geen hinder optreedt, dan wel zal een hogere waarde dienen te worden vastgesteld.

Wat wegverkeerslawaaai betreft: de kavel 't Vennetje 11 is gelegen in een verblijfsgebied waarvoor een 30 km/uur zone geldt.

Wat spoorweglawaaai betreft: de kavel 't Vennetje 11 is op en afstand van meer dan 200 meter van een spoorweg gelegen.

In beide gevallen is daarom geluidonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.6. Externe veiligheid.

Het bestemmingsplan zegt:

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken.

Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

(...)

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen te worden getoetst.

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (RAW) van Rijkswaterstaat/AVV blijkt dat de wegen in de omgeving van het plangebied geen aandachtspunt zijn wat betreft het plaatsgebonden risico (PR) of het groepsrisico (GR).

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er dan ook geen beperkingen. Een verantwoording van het groepsrisico behoeft niet plaats te vinden.

Voor dit wijzigingsplan geldt dit evenzeer; er zijn geen beperkingen en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.7. Watertoets.

Het bestemmingsplan beschrijft in hoofdstuk 5 de aspecten van de watertoets.

Vanaf 1 juli 2002 is een dergelijke toets verplicht bij Ruimtelijke Ordeningsplannen.

De Watertoets is een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6 onder 1b van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

Het plangebied valt, zowel ten aanzien van het waterkwantiteitsbeheer, als ten aanzien van het waterkwaliteitsbeleid onder de jurisdictie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het plangebied valt onder de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De keur is een verordening met gebods- en verbodsbepalingen en beoogt de bescherming van de beheersobjecten van het Hoogheemraadschap, voor zover daarin niet door hogere wet- of regelgeving is voorzien.

Het Hoogheemraadschap wil hiermee de wateraanvoer en -afvoer, waterberging en de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast zo goed mogelijk garanderen. Door de bepalingen in de keur worden ook de ecologische kwaliteit van wateren en waterkeringen en de daarmee verbonden natte natuurwaarden zo goed mogelijk beschermd.

In het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap wordt er naar gestreefd om (schoon) hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks af te voeren naar het oppervlaktewater. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de afstroming van potentieel verontreinigd hemelwater naar het oppervlaktewater. Voor de omgang van hemelwater hanteert het Hoogheemraadschap de "Beslisboom Afkoppelen" van de Werkgroep Riolering West-Nederland als beleid.

Het bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie in Sint Pancras vast. Ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe ontwikkelingen (zoals recent Twuijverhoek) zijn met het Hoogheemraadschap afspraken gemaakt over het oppervlaktewater, de riolering en dergelijke.

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen aan de orde. De enkele bouwkavels die nog bebouwd dienen te worden, passen geheel binnen de gemaakte afspraken.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De gemaakte opmerkingen en de verstrekte gegevens zijn in het voorliggende plan verwerkt, dan wel worden bij de verdere uitwerking betrokken.

Deze paragraaf moet worden gezien als de verplichte waterparagraaf als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening.

Het realiseren van de kavel 't Vennetje 11 te Sint Pancras maakt onderdeel uit van de gemaakte afspraken over het waterbeleid tussen de gemeente Langedijk en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Daarnaast is digitaal een watertoets uitgevoerd en daarmee is voldaan aan de informatieplicht.

Het Hoogheemraadschap heeft het plan beoordeeld en heeft laten weten dat er geen belangen voor het Hoogheemraadschap spelen die een verdere inhoudelijke reactie nodig maken ook is er geen vergunning van het Hoogheemraadschap benodigd voor de geplande bouw.

Het Hoogheemraadschap heeft als volgt gereageerd:

“De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan 't Vennetje 11. Hierbij is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.”

4.3. Overige omgevingsaspecten.

Naast het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 zijn er voor ruimtelijke projecten regels opgesteld door de gemeente Langedijk, regels waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Voor dit wijzigingsplan is het volgende van belang.

4.3.1. Verkeer en parkeren.

De toevoeging van een extra woning zal geen invloed hebben op het te verwachten autoverkeer. Door opname van de woonbestemming in het moederplan was immers al voorzien dat er een wijzigingsplan mogelijk was voor het realiseren van een woning, met daarbij alle relevante verkeersbewegingen.

De toegankelijkheid en doorgankelijkheid veranderen niet, ook niet voor het langzaam verkeer.

In de regels van Langedijk staat:

Met betrekking tot het parkeren is van belang dat ten aanzien van de onderscheiden functies genoegzaam aandacht besteed moet worden aan parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte volgens de meest recente kengetallen van het CROW moet worden aangetoond en aangegeven moet worden op welke wijze in het project rekening is gehouden met die parkeerbehoefte (parkeernormen).

Langedijk is een gemeente die sterk gericht is op autoverkeer. Voor de parkeernorm worden doorgaans de hoogste waarden aangehouden.

De hoogste parkeernorm is 1,9 parkeerplaats voor een vrijstaande woning. Een parkeerplaats vergt een ruimte van 6 x 2,5 meter.

De conclusie is dat het parkeren op eigen erf kan plaatsvinden.

4.3.2. Civiele werken.

Afval- en regenwater wordt afgevoerd op een wijze als passend in het gebied en in overeenstemming met de richtlijnen van de gemeente. Hierover en ook over de wijze van de aansluiting op het gemeentelijk riool en/of watergang, zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning overleg worden gevoerd met de gemeente Langedijk.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een plattegrond met daarop de riolering worden gevoegd. Zowel de regenwaterafvoeren (RWA) als de vuilwaterafvoeren (VWA) worden op de tekening aangegeven. Het water wordt gescheiden afgevoerd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.

5.1. Inleiding.

Het wijzigingsplan past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.
Er zijn geen strijdigheden met het beleid van andere overheden.
Ook worden er geen planologische belangen geschaad.
Er zijn geen belangen van derden in het geding.
Voor de toekomstige eigenaren van het perceel is een woonfunctie economisch haalbaar.
Het wijzigingsplan mag daarom uitvoerbaar worden geacht.
Met dit wijzigingsplan wordt binnen het gemeentelijk beleid voorzien in een bestemmingsregeling.

5.2. Financiële haalbaarheid.

De realisatie van het plan: de bouw van een vrijstaande woning is haalbaar. Er zijn geen aspecten die de financiële haalbaarheid in gevaar zouden kunnen brengen, zoals:

- bodemverontreiniging met daarmee samenhangende saneringsoperaties;
- te verwachten reële planschadeclaims;
- door externen -verplicht- te verrichten onderzoeken;
- kosten in stand houden dan wel waarborgen archeologische monumenten;
- kosten verwervingen, c.q. verplaatsingen.

Omdat de kosten voorrekening komen van initiatiefnemer, zijn er derhalve voor de gemeente geen kosten aan dit wijzigingsplan verbonden. Dit betekent dat het voor de gemeente economische uitvoerbaar is.

5.3. Maatschappelijke haalbaarheid.

Resultaten van overleg met andere instanties, inspraak en bedenkingen dienen verwerkt te worden in dit plan.

In overleg met de gemeente zal worden bepaald of en hoe inspraak moet worden verleend, dit conform de inspraakverordening Langedijk.

Ook zal in overleg met de gemeente worden bepaald of en hoe het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gestalte wordt gegeven.

De procedures en reacties zullen hier worden weergegeven.

PM

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving.

6.1. Inleiding.

De regels van dit wijzigingsplan 't Vennetje 11 zijn qua vormgeving gebaseerd op de RO Standaarden 2012, zoals verwoord in:
het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012),
de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012),
de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012).

In dit wijzigingsplan zijn geen regels opgenomen.
Het moederplan (bestemmingsplan Sint Pancras 2012) is leidend.

De planregels van het geldende bestemmingsplan Sint Pancras 2012 worden gehandhaafd op het projectgebied. Verwijzingen in de tekst hebben derhalve betrekking op het, via de gemeentelijke website te raadplegen, vastgestelde bestemmingsplan Sint Pancras 2012.

Het wijzigingsplan heeft de vorm van een gedetailleerd plan. Dat betekent dat nadat het bevoegde gezag het wijzigingsplan heeft vastgesteld, het college van burgemeester en wethouders bevoegd is omgevingsvergunningen voor het bouwen te verlenen.

6.2. Regels.

De regels van zijn het moederplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.3. Verbeelding.

Het bestemmingsplan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels en bijlagen.

Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge plan een verbeelding. Aangezien het primaat ligt bij het digitale plan staan in de regels (voorheen voorschriften) geen verwijzingen meer naar de verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

De imro-codering is: NL.IMRO.0416BPSP2012wp-on01.

Hoofdstuk 7 Procedure wijzigingsplan 't Vennetje 11.

Na ambtelijk overleg over realisatiemogelijkheden van deze onbebouwde kavel, is besloten een wijzigingsplan in te dienen.

Een wijzigingsplan is omschreven in lid 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening.

Voor de procedure geldt dat die moet worden doorlopen volgens de eisen die de Wet ruimtelijke ordening daaraan stelt. Deze procedure is geregeld in artikel 3.9a van de Wro juncto afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

Het wijzigingsplan is op 8 november 2013 in conceptvorm formeel aangeboden aan de gemeente en is doorgenomen door de betrokken ambtenaren. Enkele gemaakte opmerkingen zijn verwerkt, de gemeente heeft formeel een NL IMRO codering afgegeven en het concept is gewijzigd in een ontwerp wijzigingsplan. Dit plan wordt opnieuw aangeboden aan de gemeente.

De gemeente neemt dit wijzigingsplan vervolgens in procedure. Afhankelijk van de gebruikelijke gemeentelijke procedures en werkwijze, volgt inspraak en vooroverleg. Eventueel wordt het ontwerp, definitief, aangepast.

De gemeente legt het ontwerp van het te nemen besluit met alle relevante stukken ter inzage en publiceert het plan, ook op elektronische wijze.

Conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure kunnen er zienswijzen worden ingediend.

De gemeente neemt een besluit over van de vaststelling en publiceert dit vastgestelde plan.

Na afloop van de beroepsprocedure is het wijzigingsplan onherroepelijk.

Hoofdstuk 8 Regels en vaststelling.

In dit wijzigingsplan zijn geen regels opgenomen.
Het moederplan (bestemmingsplan Sint Pancras 2012) is leidend.

De planregels van het geldende bestemmingsplan Sint Pancras 2012 worden gehandhaafd op het projectgebied. Verwijzingen in de tekst hebben derhalve betrekking op het, via de gemeentelijke website te raadplegen, vastgestelde bestemmingsplan Sint Pancras 2012.

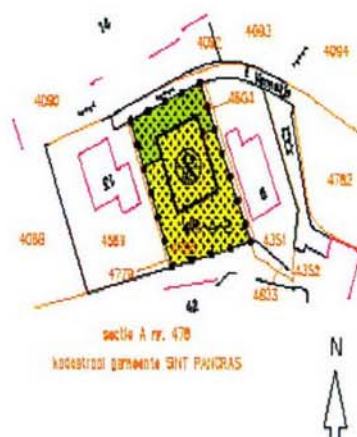
Dit plan kan worden aangehaald als: "Wijzigingsplan 't Vennetje 11".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Langedijk,
gehouden
op

Mij bekend,

de griffier.

Hoofdstuk 9 Verbeelding.



Legenda

Bouwaanduidingen	
 Plangrens	 Bouwvlak
Enkelbestemmingen	
 Wonen-vrijstaand	Maatvoeringen
 Tuin	
Dubbelbestemmingen	
 Waarde- archeologie 2	 Maximale goot- en bouwhoogte (M)

Schaal 1: 1000

Hoofdstuk 10 Bijlagen.

- a. Archeologisch onderzoek d.d. 26-09-2013 door ArGeoBoor.
- b. Bodemonderzoek d.d. 18 juli 2013 door Bureau Grondslag.

Deze bijlagen zijn separaat bijgevoegd.