

Wijzigingsplan

Ten behoeve van het inroepen van een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van twee bouwkavels aan de Boeterslaan te Sint Pancras



Status uitgave	: Definitief
Datum uitgave	: 10 februari 2014
Titel	: Wijzigingsplan
Versie	: 2.1
Samenstellers	: ing. J.R. (Jeroen) Fennema
Aantal pagina's	: 33 inclusief voorblad
Projectnr.	: VA R020130528
Naam en adres opdrachtgever	: GTP VastgoedOntwikkeling BV Industrieterrein Oosterzij 5, 1851 NV Heiloo G.A.M. (Gerry) Teerenstra

De VastgoedAdviseur.NL is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van De VastgoedAdviseur.NL; opdrachtgever vrijwaart De VastgoedAdviseur.NL voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en De VastgoedAdviseur.NL, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.



Industrieterrein Oosterzij 5
1851 NV Heiloo
072 – 20 10 220
info@VastgoedAdviseur.NL
www.VastgoedAdviseur.NL

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Toelichting	4
2.1	Huidige juridische regeling van het projectgebied	4
2.2	Begrenzing en ligging van het projectgebied	5
2.3	Ruimtelijke structuur en huidige bebouwing	6
2.4	Vigerend ruimtelijk beleid	8
2.4.1	Rijksbeleid	8
2.4.2	Provinciaalbeleid	10
2.4.3	Gemeentelijkbeleid	12
2.5	Tussenconclusie	15
2.6	Planbeschrijving	16
2.7	Milieu- en omgevingsaspecten	19
2.7.1	Bedrijven en milieuzonering	19
2.7.2	Externe Veiligheid	19
2.7.3	Bodemkwaliteit	20
2.7.4	Luchtkwaliteit	21
2.7.5	Geluid	21
2.7.6	Cultuurhistorie en Archeologie	22
2.7.7	Provinciaal Waterplan 2010-2015	23
2.7.8	Natuur en Landschap (flora en fauna)	24
2.7.9	Volkshuisvesting	25
2.7.10	Verkeer en Parkeren	26
2.7.11	Uitvoerbaarheid	27
2.7.12	Civiele werken	27
3.	Planregels	28
4.	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	31
5.	Verbeelding	32

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Boeterslaan
2. Flora- en Faunascan, perceel Boeterslaan

1. Inleiding

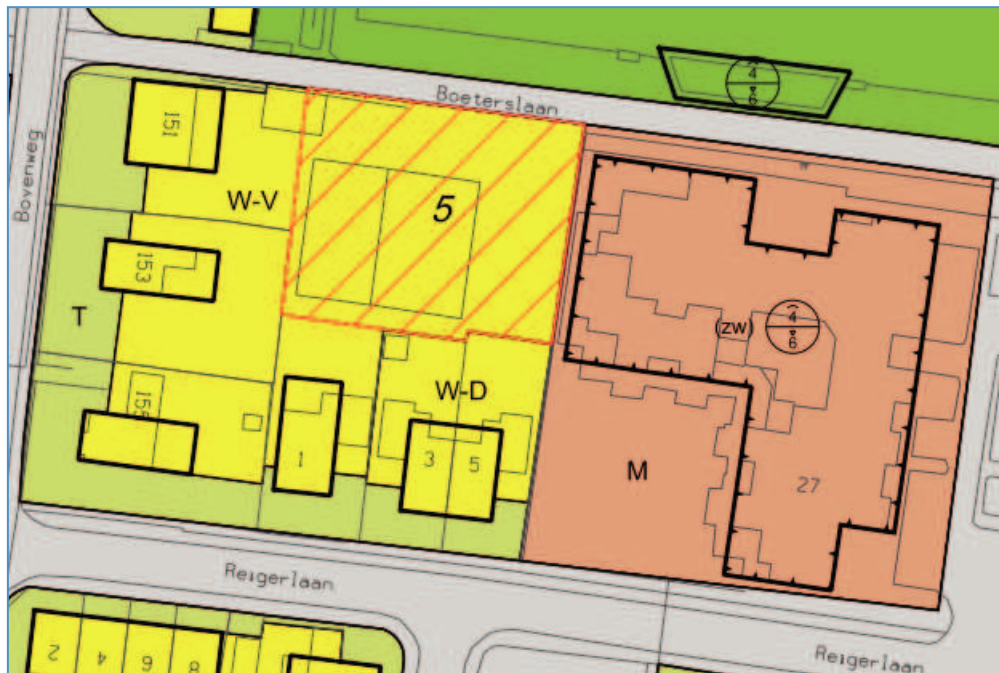
In mei 2012 is door GTP Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna te noemen: GTP Vastgoed) een zienswijze op de bestemmingsplanwijziging ingediend bij de Gemeente Langedijk (hierna te noemen: gemeente) voor de realisatie van twee bouwkavels aan de Boeterslaan, achter Bovenweg 151, te Sint Pancras (hierna te noemen: projectgebied). Het projectgebied is in het recent vernieuwde bestemmingsplan Sint Pancras 2012 opgenomen als *wijzigingsgebied 5* waarin staat omschreven dat de gemeente bevoegd is de bestemming te wijzigingen ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen.

Naar aanleiding hiervan is in opdracht van GTP Vastgoed door de VastgoedAdviseur.nl de onderhavige ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor het wijzigen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan waarin de twee bouwkavels definitief worden opgenomen.

2. Toelichting

2.1 Huidige juridische regeling van het projectgebied

Het projectgebied is in het huidige bestemmingsplan Sint Pancras 2012 opgenomen als wijzigingsgebied 5. De gemeente is bevoegd de bestemming te wijzigen om uiteindelijk twee vrijstaande woningen te realiseren. Voor de bebouwingsbepaling zijn de regels van de bestemming “wonen vrijstaand” van toepassing.



1 Uitsnede bestemmingsplankaart 2 Sint Pancras

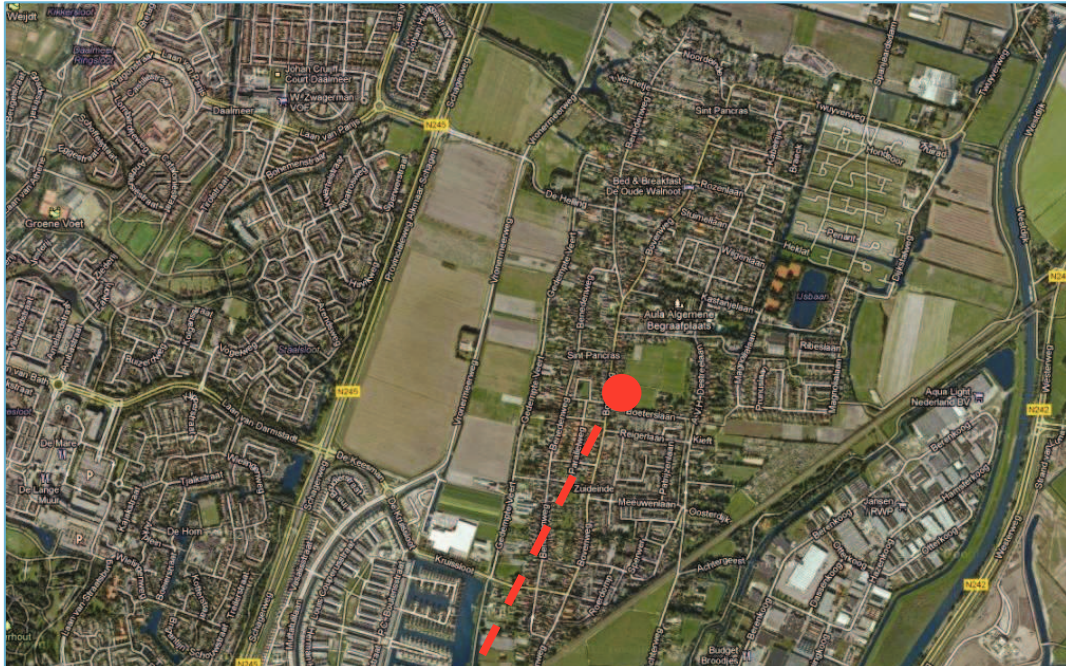
De intentie van deze ruimtelijke onderbouwing is om op het projectgebied uiteindelijk twee vrijstaande woningen te realiseren die binnen de omschreven richtlijnen van het wijzigingsgebied 5 passen.

Het bevoegd gezag is, ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 5" bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen. Voor de bebouwingsbepalingen van vrijstaande woningen zijn de regels van de bestemming "Wonen - Vrijstaand" van toepassing.¹

¹ Bron: Toelichting bestemmingsplan Sint Pancras 2012, vastgesteld

2.2 Begrenzing en ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in de dorpskern van Sint Pancras en behoort tot het perceel van de Bovenweg 151, de gehele noordzijde is ontsloten via de Boeterslaan. Aan de overzijde van de Boeterslaan liggen de sportvelden van S.V. Vrone. Het oostelijk gedeelte van het wijzigingsgebied 5 wordt niet bij het projectgebied betrokken en zal bij de eigenaar van het aangrenzende perceel aan de Reigerlaan 5 in eigendom komen. Verderop aan de oostkant van het projectgebied is een complex met een maatschappelijke zorgfunctie gesitueerd. De zuidzijde van het projectgebied grenst aan de achterzijde van de percelen Reigerlaan 1, 3 en 5 hierop zijn een vrijstaande en een twee-onder-een-kap woningen gebouwd. Het aangrenzende gedeelte van deze percelen is in gebruik als achtertuin van de woningen aan de Reigerlaan.



2 Luchtfoto Sint Pancras, Google Maps



3 Luchtfoto met projectgebied, Bing Maps



4 Uitsnede kadastrale kaart projectgebied

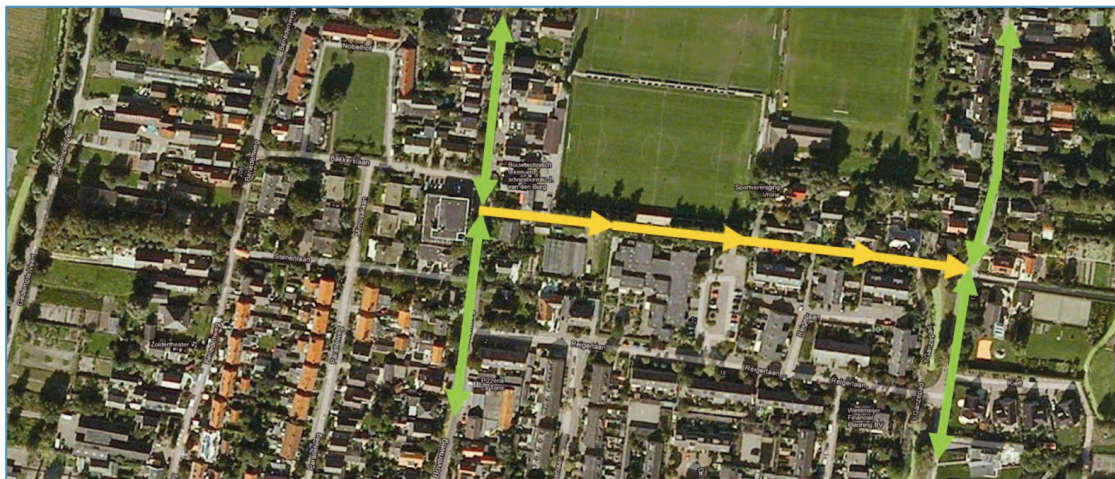
2.3 Ruimtelijke structuur en huidige bebouwing

Het projectgebied grenst aan de Boeterslaan en is voor het grootste gedeelte bebouwd met een tuinkas en een loods die worden gebruikt voor opslag.



5 Projectgebied met bebouwing, Bing Maps

De Boeterslaan is een laantje waar eenrichtingsverkeer van toepassing is, en is toegankelijk vanaf de Bovenweg, ter hoogte van huisnummer 151.



6 Boeterslaan linksboven vanaf Bovenweg 151, rechtsboven vanaf A.H.V. Destreelaan en onderstaand de verkeersrichting, Google Maps

De bebouwing in de omgeving van de Boeterslaan is divers. Zoals een complex met een maatschappelijke zorgfunctie, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijtjeswoningen aan de het einde van de Boeterslaan. Onderstaand is een aantal afbeeldingen van de bebouwing rond het projectgebied weergegeven.



7 Zorgwoningen aan de oostzijde



8 Aangrenzende woningen zuidzijde



9 Aangrenzende woningen westzijde



10 Overzicht locatie van de foto's



11 Uitsnede bestemmingsplankaart Sint Pancras 2012

2.4 Vigerend ruimtelijk beleid

2.4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

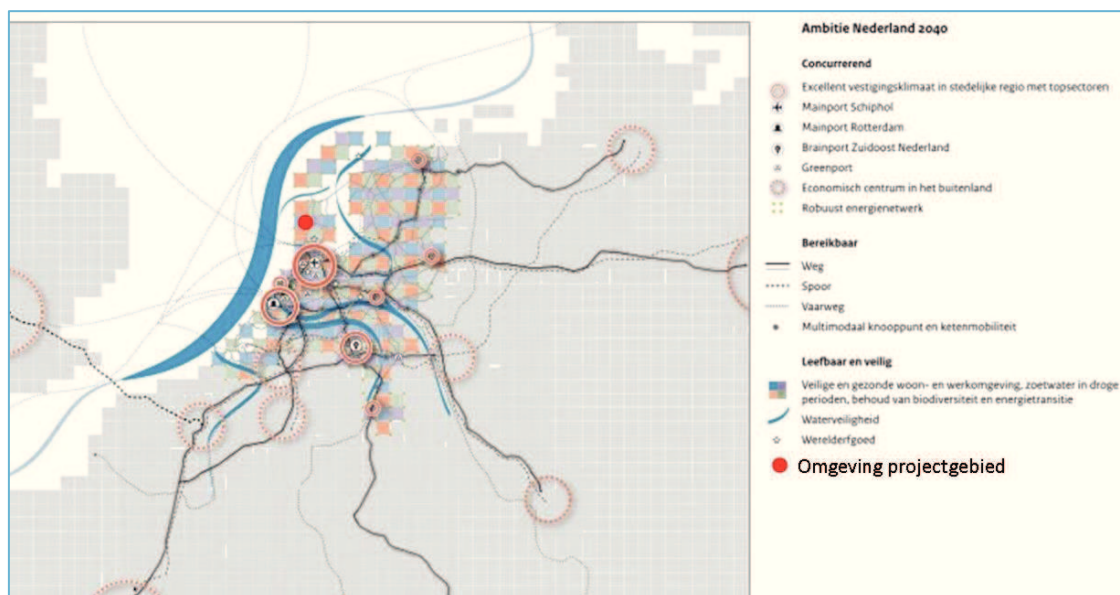
Meer specifiek gericht heeft het Rijk de volgende ambities:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De nadruk wordt meer gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”. Daarnaast is het landelijkbeleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

Conform rijksbeleid wordt ruimte geboden aan reeds ter plaatse gevestigde bebouwing, zonder dat dit ten koste gaat van waardevol (cultureel) onbebouwd gebied. Het projectgebied bevindt zich in binnenstedelijk gebied en is momenteel voor het grootste deel bebouwd met een tuinkas en een opslagloods.

Door de ontwikkeling van het projectgebied wordt het laantje betrokken bij de omgeving waar vooral woningen gebouwd zijn. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van een veilige en gezonde woonomgeving en een dorpskarakter wat de gemeente graag wilt uitstralen. De leefbaarheid van de Boeterslaan en omgeving wordt niet aangetast.



12 Structuurvisie infrastructuur en ruimtekaart ambitie Nederland 2040

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Het Barro bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en behoort tot de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De rijks belangen werken veel directer door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies houden zich uitsluitend bezig met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Rijk en provincies geven aan of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Het Barro geeft hiermee de kaders aan waar gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Het projectgebied maakt deel uit van de bebouwing in de dorpskern van Sint Pancras voldoet aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

Besluit milieueffectrapportage

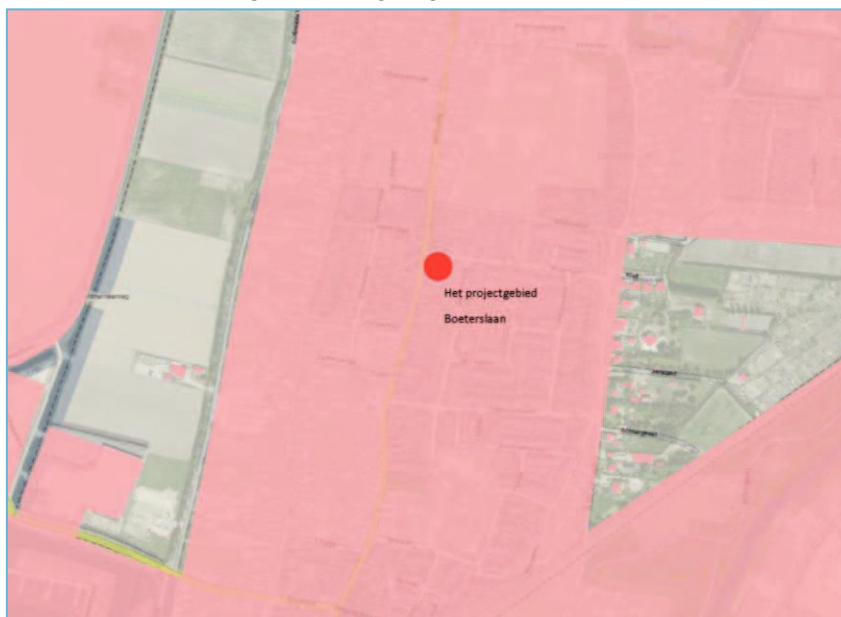
Een mer-plicht is niet van toepassing op kleinschalige woningbouwprojecten zoals de ontwikkeling van twee bouwkavels op het projectgebied aan de Boeterslaan. Een milieueffectrapportage dient opgesteld te worden bij grootschalige initiatieven zoals bedrijventerreinen, bestemmingsplanwijzigingen ter plaatsen van buitengebied en woningbouwprojecten met meer dan 500 woningen.

2.4.2 Provinciaalbeleid

Structuurvisie Noord Holland 2040

In juni 2010 is de structuurvisie Noord Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (BBG). In de Provinciale verordening is onderscheidt gemaakt tussen het bestaand bebouwd gebied (BBG) en het landelijk gebied. Het bestaand bebouwd gebied (BBG) is het gebied waarvoor de gemeente een bestemmingsplan moet opstellen. Daarbij wordt er ook ingezet op duurzaamheid.

- Energiezuinigheid
GTP Vastgoed streeft naar een behaaglijk binnenklimaat zonder onnodig energieverbruik. De woningen die op de kavels worden ontwikkeld, worden voorzien van een duurzaam klimaatsysteem om te kunnen voldoen aan de hedendaagse en toekomstige energieprestatie-eisen.
- Duurzaamheid woning
De levenscyclus van een woning is gezond als er sprake is van kwalitatieve materiaaltoepassing en een structuur die levensloopbestendig is door zonering en flexibiliteit. Met de uitstraling van de gevels krijgt de woning een belevingswaarde en daarmee wordt tegelijkertijd duurzaamheid verkregen.
Door de structuur van de woning in combinatie met de toepassing van de juiste materialen, wordt er bijgedragen aan het ontwikkelen van een duurzame woning die minimaal 50 tot nog 100 jaar kan blijven staan.
- Duurzaam ruimtegebruik
Het onderhavige plan past op dit punt binnen de Structuurvisie Noord Holland 2040. Het plan heeft immers betrekking op het realiseren van nieuwbouw binnen de kaders van het een bestaand bebouwd gebied van de gemeente Langedijk. Het projectgebied is gelegen in de karakteristieke dorpskern van Sint Pancras, tussen bestaande woningbouw, De ontwikkeling past prima in de omgeving en draagt bij aan het dorps karakter van de Boeterslaan dat de gemeente graag wilt uitstralen.



13 Uitsnede, bestaand bebouwd gebied, structuurvisiekaart provincie Noord-Holland

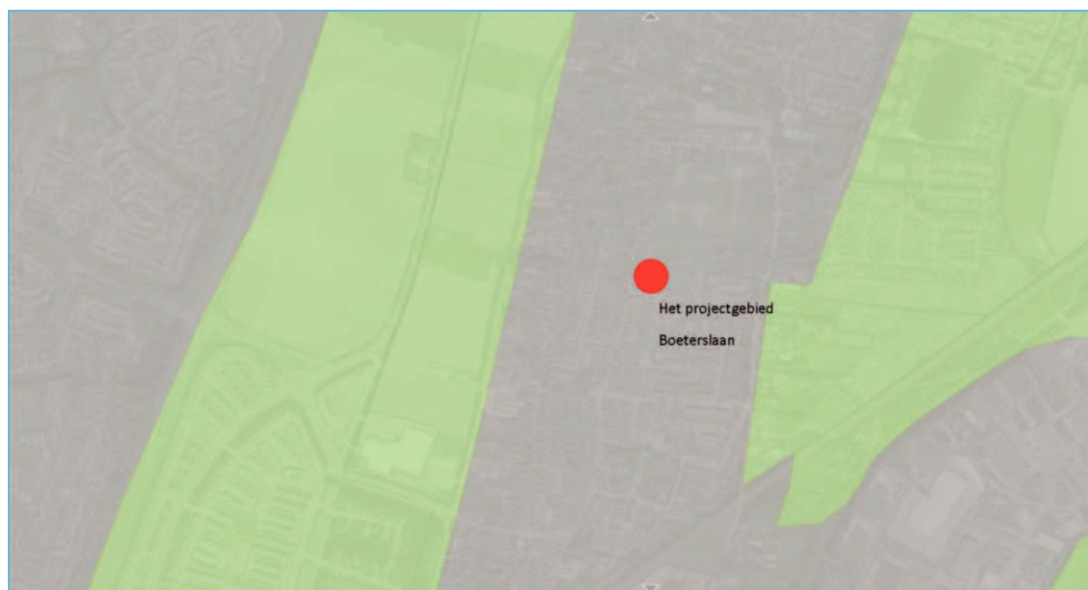
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het uitgangspunt van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat men die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. Daarmee wordt voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding is het van groot belang dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

De Provincie heeft diverse maatregelen getroffen voor de inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordening. Culturele planologie en cultureel behoud behoren tot de vier kerntaken die de provincie in de leidraad omschrijft. Hiermee sluit de provincie aan op de Nota Belvédère.

De provincie betreft nadrukkelijk culturele waarden, waaronder archeologische waarden, bij de inrichting van de ruimtelijke en stedelijke vernieuwing. Hiertoe zijn gebieden, die naar verwachting archeologisch waardevol zijn, aangewezen als provinciale archeologische attentiegebieden op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Deze informatiekaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische waarden in Noord Holland.

De waarde stellingen van de Informatiekaart zijn bedoeld als primaire algemene indicaties die per specifiek plangebied nadere invulling en precisering behoeven. In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de cultuurhistorische en de archeologische aspecten van het projectgebied.



14 Uitsnede, stedelijk gebied, informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie provincie Noord-Holland

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Langedijk 2012-2030

De Structuurvisie 'Langedijk 2012-2030' geeft de keuzes weer voor het woonbeleid in de komende jaren. De nota besteedt aandacht aan de manier waarop de gemeente de kwaliteit van de woningbouw en de sociale kwaliteit in de verschillende dorpskernen wil waarborgen.

Een belangrijk aandachtspunt in de Structuurvisie is dat de gemeente graag het dorpse karakter met een landelijke uitstraling in de zes verschillende dorpskernen binnen de gemeente wil behouden. De gemeente is voorstander van zorgvuldige inbreiding in de bestaande kernen in plaats van grote nieuwbouw projecten in het landelijk gebied. Naast de vraag naar eenpersoonshuishoudens voor jong en oud wordt benadrukt dat de dorpskernen van de gemeente aantrekkelijk moet worden gehouden voor doorgroeimogelijkheden van de eigen inwoners. Hierdoor zal behoefte blijven bestaan aan een gevarieerd aanbod van eengezinshuizen. Door deze doorgroeimogelijkheden te creëren ontstaat er tevens een aanbod naar de gevraagde eenpersoons-, startende- en één gezinshuishoudens

Woonvisie 2005-2015 "Samen werken aan wonen"

Op 27 januari 2006 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2005-2015 vastgelegd. Hierin wordt het beleid voor het bouwen van woningen uiteengezet. Deze visie is voor de gemeente 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 anderszins jonge gezinnen met lage inkomens en mensen met een zorgbehoefte;
- waarborgen van leefbare wijken en dorpen.

Bestemmingsplan "Sint Pancras 2012"

Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor het 'Bestemmingsplan Sint Pancras 2012' geldt. Het projectgebied is hierin opgenomen als "wijzigingsgebied 5" en heeft de bestemmingen "Wonen - Vrijstaand".

De voor "Wonen - Vrijstaand" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven;
- praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte";
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- water- en oeverstroken.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de algemene bouwregels, alsmede de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen worden gebouwd;
- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal per bouwvlak;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 8,5 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

De ontwikkeling op de planlocatie valt binnen de gestelde eisen van het 'Bestemmingsplan Sint Pancras 2012'

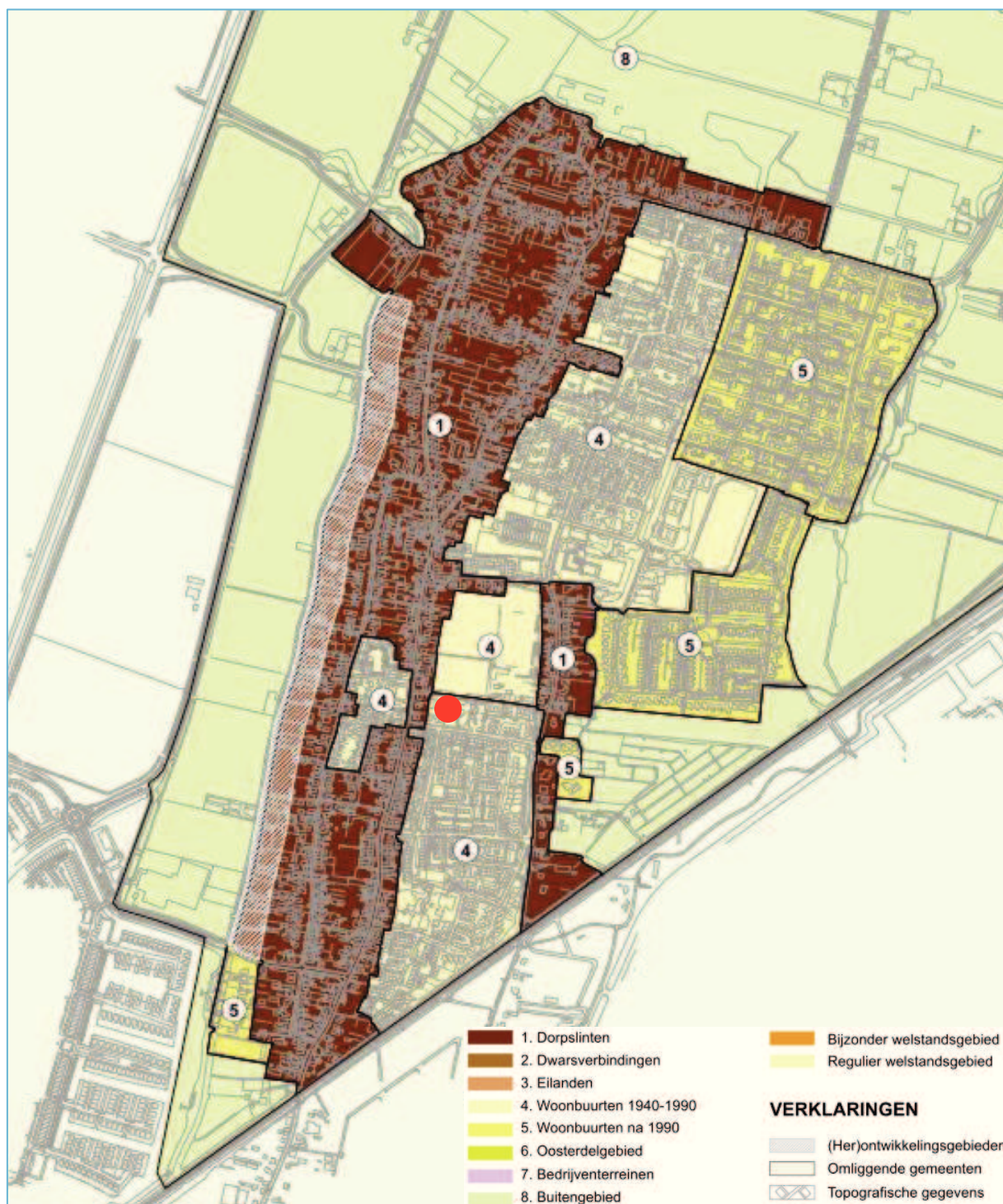
Welstandsnota 2013

Op 22 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Langedijk vastgesteld. In de welstandsnota is het gemeentelijk welstandsbeleid opgenomen. Er zijn welstandcriteria geformuleerd, die bestaan uit zowel algemene als gebiedsgerichte criteria. In de gemeente Langedijk kunnen op basis van overeenkomst in functionele, landschappelijke, cultuurhistorische kenmerken 8 welstandsgebieden worden onderscheiden:

1. Dorpslinten bijzonder;
2. Dwarsverbindingen bijzonder;
3. Eilanden bijzonder;
4. Woonbuurten 1940-1990 regulier;
5. Woonbuurten na 1990 regulier;
6. Oosterdelgebied regulier;
7. Bedrijventerreinen regulier;
8. Buitengebied regulier.

Een groot deel van Sint Pancras bestaat uit dorpslinten, waarvoor een bijzonder welstandsbeleid geldt. Dit betekent dat het hier gaat om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente naast het welstandstoezicht ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet. In deze gebieden moet het welstandstoezicht een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Voor de overige delen geldt het regulier welstandsbeleid. Dit betekent dat deze gebieden afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen verdragen. De gemeente stelt hier geen aanvullende eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

In deze gebieden is het welstandstoezicht gericht op het handhaven van de basiskwaliteit. Doel van het welstandsbeleid is het streven naar (behoud van de) kwaliteit van de publieke ruimte. Een gebouw of bouwwerk staat vaak niet op zichzelf maar is onderdeel van een omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om voor verschillende gebieden de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de beoordeling van bouwplannen.



15 Welstandskaat 2013 Sint Pancras

2.5 Tussenconclusie

Het onderhavige plan voor het ontwikkelen van twee bouwkavels op het projectgebied aan de Boeterslaan in Sint Pancras past zowel binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijkbeleid.

De ontwikkeling van het projectgebied valt binnen de kaders van het bestaand bebouwd gebied en stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt het laantje betrokken bij haar omgeving waar vooral woningen gebouwd zijn. Het verwijderen van de bestaande bebouwing en de uiteindelijke realisatie van twee vrijstaande woningen binnen de regels van het in het bestemmingsplan opgenomen “wijzigingsgebied 5”, draagt bij aan het ontwikkelen van een veilige en gezonde woonomgeving waar het rijk naar streeft, en een dorpskarakter wat de gemeente graag wilt uitstralen. De leefbaarheid van de Boeterslaan en omgeving wordt door de ontwikkeling verbeterd.

Het uitgangspunt van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. De te ontwikkelen woning voldoen aan het uitgangspunt van de provincie door binnen de gestelde eisen in het bestemmingsplan en de welstandsnota uiteindelijk twee karakteristieke dorpse woningen te realiseren die bij de identiteit en kwaliteit van de omgeving passen.

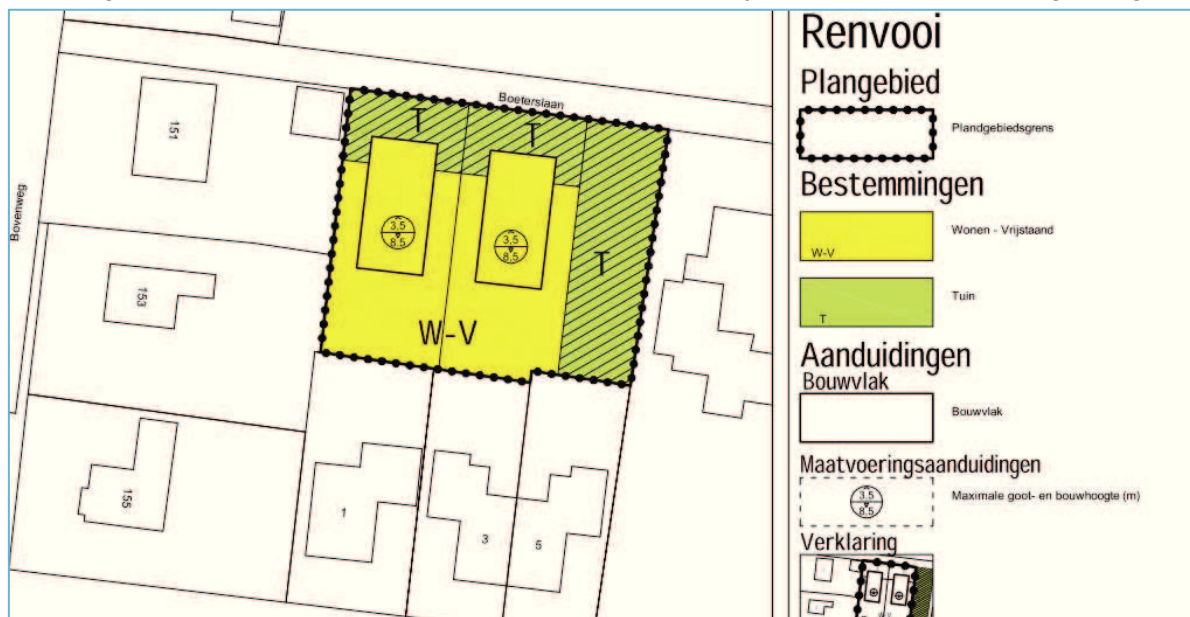
De gemeente omschrijft in de structuurvisie en woonvisie dat zij graag het dorpse karakter van de dorpskernen wil behouden. De visie is geen grootschalige woningbouwprojecten buiten de bebouwde kom maar kleinschalige inbreiding binnen het bebouwd gebied. Waardoor doorgroeimogelijkheden voor bestaande inwoners en een aanbod voor nieuwe inwoners gecreëerd worden. De ontwikkeling van het projectgebied sluit aan op deze visie vanuit het oogpunt dat reeds in de gemeente gevestigde (jonge) huishoudens de mogelijkheid krijgen door te groeien in hun woonwens, waardoor er op de startersmarkt een aanbod ontstaat. Hierdoor ontstaat eveneens een aanbod op de woningmarkt waarmee nieuwe inwoners aangetrokken worden.

2.6 Planbeschrijving

De beoogde ontwikkeling van het projectgebied aan de Boeterslaan is het realiseren van twee bouw kavels binnen de gestelde eisen van het bestemmingsplan waarin “wijzigingsgebied 5” is opgenomen. Om tot deze ontwikkeling te komen heeft GTP Vastgoed in mei 2012 een zienswijze, voor de realisatie van twee bouw kavels, op het ontwerpbestemmingsplan Sint Pancras ingediend. De gemeente heeft het projectgebied opgenomen als “wijzigingsgebied 5” in het vernieuwde bestemmingsplan. Dit houdt in dat de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan de uiteindelijke realisatie van twee woningen conform de richtlijnen van “wonen-vrijstaand”.

De huidige bebouwing van het projectgebied betreft een tuinkas en een schuur waarvan in de loop der jaren door gedeeltelijke leegstand en achterstallig onderhoud de uitstraling achteruit is gegaan. Met de ontwikkeling van twee bouw kavels zal het projectgebied bij de omgeving met vooral woning betrokken worden.

De beoogde vernieuwde situatie met de twee bouw kavels is op onderstaande afbeelding weergegeven.



16 Beoogde situatie twee bouw kavels Boeterslaan Sint Pancras

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 820 m² waarvan de linker kavel ca. 412.5m² en de rechterkavel ca. 407.5 m² van het projectgebied inneemt. Het beoogde hoofdbouwtvlak voor beide kavels bestaat van oppervlak van 112.5 m² per kavel. De voorgevelzijde, gericht naar de Boeterslaan, heeft een breedte van 7.5 m¹ en de diepte bedraagt 15 m¹. Het maximaal toegestane hoofdbouwingsvlak bestaat ongeveer 25% van het totale kaveloppervlak.

De op de kavels te bouwen woningen vallen onder de bestemming Wonen - Vrijstaand zoals beschreven in het bestemmingsplan Sint Pancras. Hierin geldt een maximale bouwhoogte van 8.5 m¹ en een goot hoogte tot maximaal 3.5 m¹. Op de volgende afbeeldingen is een indruk van een mogelijk te bouwen woning binnen de regels van het bestemmingsplan weergegeven.



17 Gevelbeelden mogelijk te bouwen woning binnen de bestemmingsplanregels

Op onderstaande afbeelding is de situering van de mogelijk te bouwen woningen, in dit geval inclusief een aangebouwd bijgebouw in de vorm van een garage met bijkeuken, weergegeven.

In de beoogde situatie zijn bijgebouwen toegestaan mits deze voldoen aan de gestelde regelgeving. Bijgebouwen dienen minimaal 3m¹ achter de straatgerichte voorgevel te zijn gesitueerd met een oppervlak van niet meer dan 50m², waarbij geldt:

Vrijstaande bijgebouwen:

- Goothoogte max. 3.0 m¹
- Hoogte max. 5.0 m¹

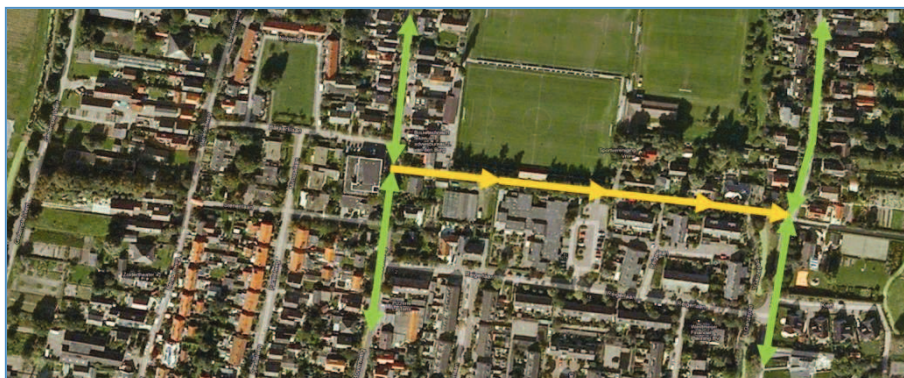
Aangebouwd bijgebouw:

- Goothoogte maximaal 3.5 m¹
- Nokhoogte maximaal 6.5 m¹
- Nokhoogte meer dan 5.0 m¹. Afstand met zijdelingse perceelgrens minimaal 3.0 m¹



18 Situatie mogelijk te bouwen woning binnen de bestemmingsplanregels

Per woning wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein die ontsloten worden via de Boeterslaan. Op de Boeterslaan is eenrichtingsverkeer voor voertuigen van toepassing. De richting van de verkeersstroom is vanaf de Bovenweg richting de A.H.V. Destreelaan. Met de ontwikkeling van de twee bouwkavels kan de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Boeterslaan als nihil beschouwd worden. Er zal geen exponentiele toename van de verkeersbelasting ontstaan wanneer twee huishoudens zich aan het laantje vestigen.



19 Verkeersrichting Boeterslaan

2.7 Milieu- en omgevingsaspecten

2.7.1 Bedrijven en milieuzonering

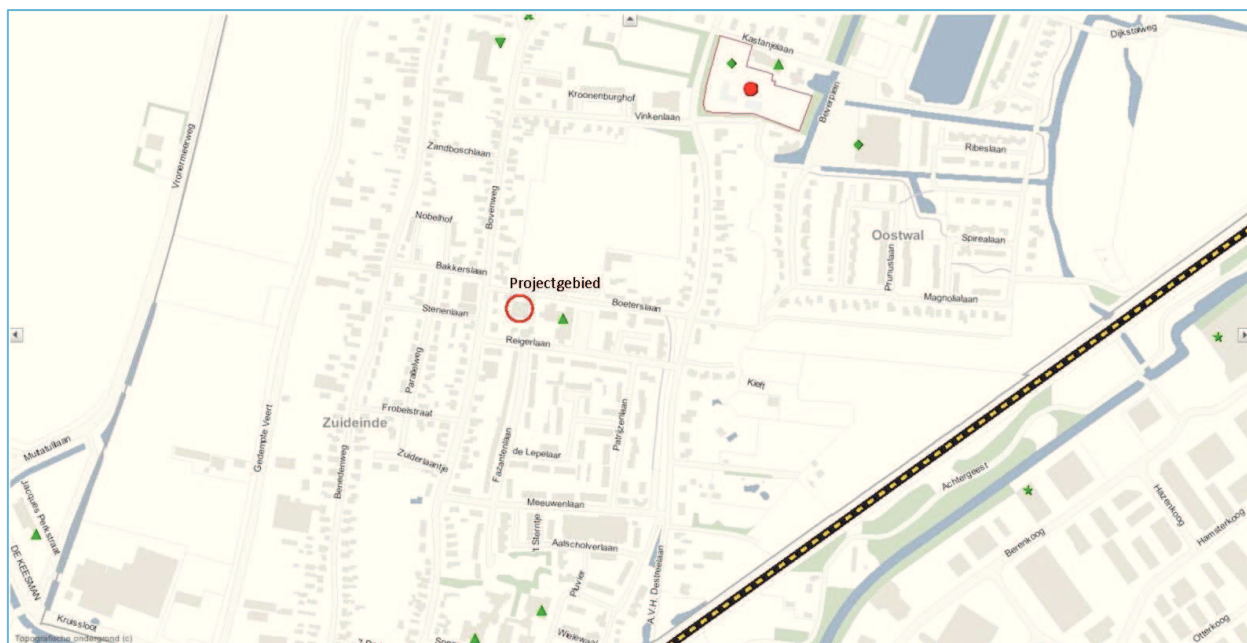
Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Bij het bepalen van de ruimtelijke scheiding wordt uitgegaan van de grootste richtingsafstand die betrekking heeft op de functies.

Het uitgangspunt is een acceptabel woonklimaat te realiseren. In de omgeving van de Boeterslaan is bedrijvigheid aanwezig die het woonklimaat beïnvloed. Op een afstand van 18 meter bevindt zich een sportterrein met verlichting. Het plan dient te voldoen aan de handreiking voor Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

2.7.2 Externe Veiligheid

Uit de risicokaart van Noord-Holland blijkt dat het projectgebied niet binnen een toetsingsafstand van een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen, een hoge druk gasleiding of een transportleiding voor brandbare vloeistoffen of een risicovol bedrijf is gelegen. Het projectgebied ligt ook niet binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf in gevolge het Besluit Externe Veiligheid (BEVI). Het project zelf is geen risicovol bedrijf dat op korte afstand van (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen ligt.

Derhalve zijn er geen factoren met betrekking tot de externe veiligheid die belemmerd zouden kunnen werken voor het realiseren van de twee bouwkvavels.



21 risicokaart met projectgebied in rood omcirkeld (bron: www.risicokaart.nl)

2.7.3 Bodemkwaliteit

In juni 2012 is door Klijn Bodemonderzoek B.V. een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit geen milieu hygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het toekomstige gebruik van de locatie.

Op de locatie zijn minimale verhoogde waarde geconstateerd die onder het 'criterium voor nader onderzoek' liggen, derhalve is het instellen van een naderbodemonderzoek uitgesloten.

Bijgevoegd is het verkennend bodemonderzoek, achter Bovenweg 151 te Sint Pancras. Uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek.

2.7.4 Luchtkwaliteit

De voorgenomen realisatie van twee bouwkvavels blijkt zoals in onderstaande tekst omschreven, opgenomen in het Bestemmingsplan Sint Pancras 2012, geen afbreuk te doen aan de luchtkwaliteit van de omgeving. Met dit als uitgangspunt is het niet noodzakelijk een naderonderzoek naar de verslechtering van de luchtkwaliteit uit te voeren.

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.²

2.7.5 Geluid

Een onderzoek naar het spoorweg- en wegverkeerslawaaï kan achterwegen blijven wanneer de ontwikkeling van het projectgebied deel uitmaakt van een 30 km /uur zone en buiten de 200 meter zone van een spoorlijn is gesitueerd, zoals in onderstaande tekst is omschreven. Met deze in het bestemmingsplan omschreven uitgangspunten is het niet noodzakelijk om op het projectgebied naderonderzoek naar spoorweg- en wegverkeerslawaaï uit te voeren. Het projectgebied is wel gelegen binnen de 50 meter zone rond om sportvelden. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning zal beschreven moeten worden op welke wijze rekening gehouden wordt met geluid afkomstig van de sportvelden, zodat sportvereniging Vrone niet in zijn activiteiten wordt beperkt.

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 50km/uur. Langs deze wegen vinden binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan echter geen nieuwe ontwikkelingen plaats.³

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.⁴

² Bron: pagina 30, Toelichting op het Bestemmingsplan Sint Pancras 2012.

³ Bron: pagina 30, Toelichting op het Bestemmingsplan Sint Pancras 2012.

⁴ Bron: pagina 30, Toelichting op het Bestemmingsplan Sint Pancras 2012.

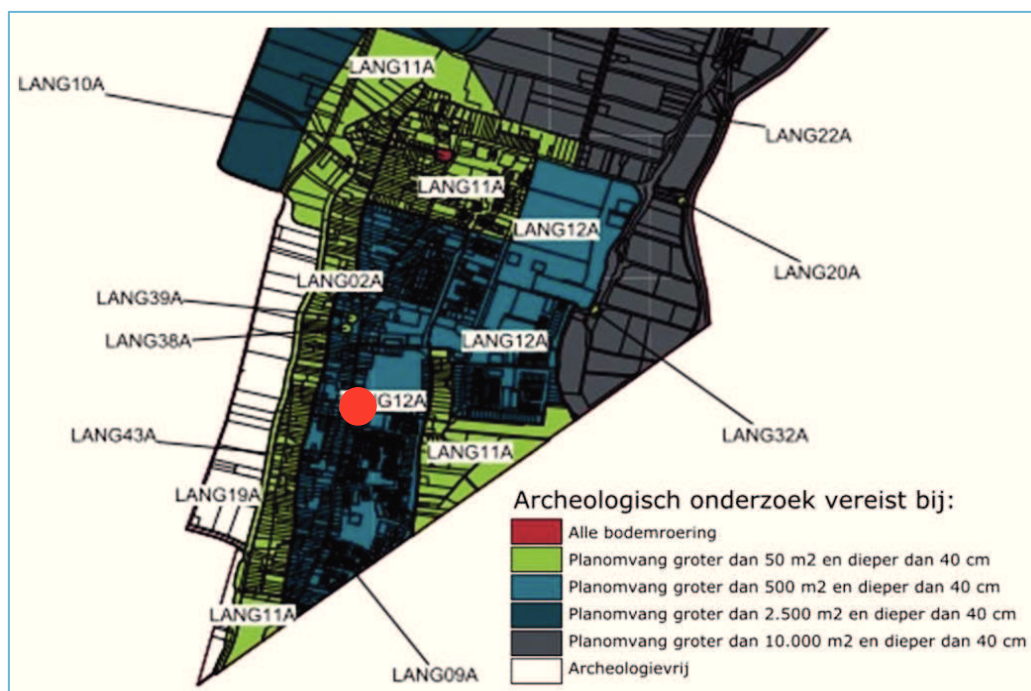
2.7.6 Cultuurhistorie en Archeologie

Een archeologisch onderzoek, bij het verstoren van de bodem, voor het project is vereist indien het betreft:

- Een oppervlakte groter dan 500m²;
- En dieper dan 40 cm.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een archeologisch bureauonderzoek aangeleverd, uitgevoerd door archeologenbureau ARGO. Waaruit blijkt of de bodem archeologische waarden bevat en hoe hiermee wordt omgegaan.

De te realiseren woningen worden voorzien van een fundering met een aanlegdiepte van 40 cm of meer. Terhoogte van nieuwe bouwvlakken staan momenteel twee gefundeerde schuren die worden verwijderd. Het ophogen van de grond zal op een dusdanige wijze worden uitgevoerd waardoor geen wateroverlast ontstaat bij de naastgelegen percelen.



22 Archeologische beleidskaart, Bron p.28 Toelichting Bestemmingsplan Sint Pancras

LANG12A Strandwal Sint Pancras, verstoord

Een groot deel van de strandwal waarop Sint Pancras ligt, is dicht bebouwd met recente bebouwing en delen ervan zijn in het verleden afgegraven. Mogelijk kunnen hier nog sporen van bewoning uit de Prehistorie (met name de IJzertijd) en de Romeinse Tijd verwacht worden. Archeologisch van middelhoge waarde.⁵

⁵ Bron: Nota Cultuurhistorie 1 november 2010

2.7.7 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het perceel waarop de ontwikkeling betrekking heeft ligt in het gebied dat valt onder werking van de Keur en WVO regelgeving van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat voor ieder ruimtelijkplan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

In de toekomstige situatie wordt de bebouwing die reeds op het terrein aanwezig is volledig gesloopt. Na de realisatie van de twee bouwkavels met twee vrijstaande woningen en overige verhardingen zal het totaal aan verhard terrein afnemen.

Het project omvat de bouw van twee woonhuizen en eventueel bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 325 m². De schuur en de tuinkast die op het projectgebied staan hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 410m²

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert als uitgangspunt dat bij een toename van meer dan 800 m² aan verharding compensatie noodzakelijk is.

Het hoogheemraadschap eist daarom geen compenserende maatregelen voor het versneld afvoeren van water. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen en de uitgangspunten van duurzaam bouwen wordt wel geadviseerd het hemelwater van de woningen te scheiden van het afvalwater (gescheiden stelsel).

2.7.8 *Natuur en Landschap (flora en fauna)*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet en soortenbescherming middels de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

De ontwikkeling vindt plaats in de bebouwde kom en stelt geen milieubelastende functies voor. Het projectgebied maakt geen deel uit van een in het kader van de Natuurbeschermingswet beschermd gebied. Rondom Sint Pancras liggen wel enkele gebieden die van belang worden geacht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De beperkte perceelsgebonden ontwikkeling zal geen effecten op de doelstellingen van de EHS hebben. Aanvullend onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het projectgebied betreft een perceel met een schuur en een tuinkas in een bestaand woongebied. Als gevolg van de ontwikkeling worden de bestaande opstallen verwijderd. Gezien de omgeving van het projectgebied is niet te verwachten dat dit een waardevol habitat vormt voor beschermde diersoorten of dat er beschermde beplantingen aanwezig zijn.

Als gevolg van het project zullen geen strijdigheden met de Flora- en Faunawet ontstaan. Nader onderzoek wat betreft soortenbescherming kan achterwege blijven. De algemene verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet zijn echter altijd aan de orde. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht onverlet voor de verdere uitvoering van het project.

Bijgevoegd is de Flora- en Faunascan, perceel Boeterslaan. Uitgevoerd door Natuurbeleven.

2.7.9 Volkshuisvesting

Met de Startnotitie Woonvisie Langedijk 2013-2020 is de gemeente voornemens de reeds geldende woonvisie, Woonvisie 2005-2015 “Samen werken aan wonen” te herzien. De in 2006 vastgestelde Woonvisie is door de kredietcrisis deel achterhaald. De doelstelling van de vernieuwde Woonvisie is te voorzien in een kader om nu en in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de woonbehoefte van de huidige en toekomstige bewoners van Langedijk.

Een belangrijk probleem is de stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt. Eén van de oorzaken is dat een groot deel van de woning voorraad niet voldoet aan de hedendaagse eisen en wensen van de woonconsument. De consument wil meer zeggenschap hebben over de indeling en uitstraling van zijn woning en bijbehorende woonomgeving. Aspecten zoals veiligheid, duurzaamheid en aantrekkelijkheid vormen een steeds belangrijker rol bij de keuze voor een woning en zijn omgeving.

In de Startnotitie Woonvisie Langedijk 2013-2020 staat beknopt omschreven welk resultaat met de uiteindelijke Woonvisie bereikt dient te worden. Speerpunten zijn:

- Voldoende woningen in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
- Keuzevrijheid op de woningmarkt;
- Bevordering van doorstroming;
- Betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen;
- Voldoende passend aanbod senioren, mensen met een beperking en maatschappelijke opvang;
- Leefbare en veilige wijken en kernen met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- Realiseren van een aantrekkelijk woningaanbod;
- Betrokkenheid burgers;
- Duurzaam bouwen.

De ontwikkeling van twee bouwkavels op het projectgebied sluit aan op de in de Startnotitie Woonvisie Langedijk 2013-2020 omschreven doelstellingen. De woonconsument wordt vrijgelaten alleen een kavel te kopen of de kavel met de door GTP Vastgoed aangeboden woning. De aangeboden woning voldoet geheel aan de hedendaagse wooneisen, duurzaamheidseisen en kan geheel naar eigenwens ingedeeld worden. Net zoals over de inrichting wordt de woonconsument vrijgelaten over de uitstraling van de woning. Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan kan voor een eigen ontwerp gekozen worden.

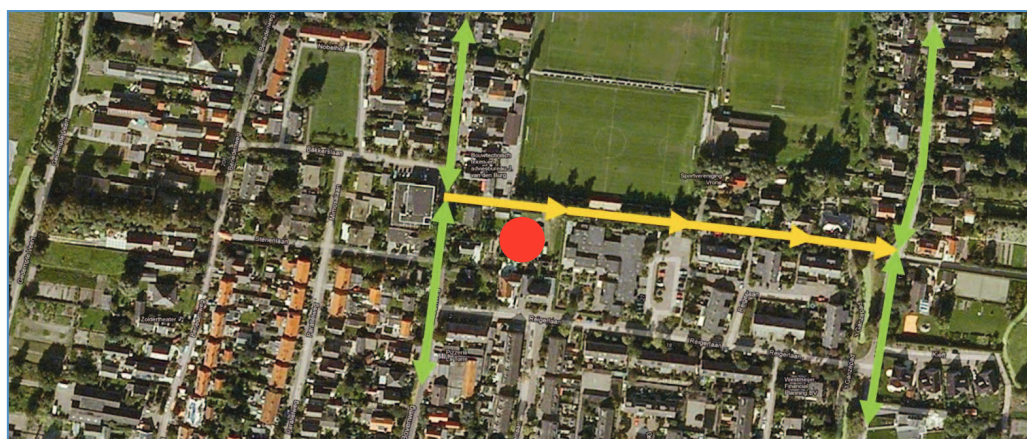
Door ontwikkeling van het projectgebied wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Waardoor doorgroeimogelijkheden voor bestaande inwoners en een aanbod voor nieuwe inwoners gecreëerd worden. De ontwikkeling van het projectgebied sluit aan op deze visie vanuit het oogpunt dat reeds in de gemeente gevestigde (jonge) huishoudens de mogelijkheid krijgen door te groeien in hun woonwens, waardoor er op de startersmarkt een aanbod ontstaat. Hierdoor ontstaat eveneens een aanbod op de woningmarkt waarmee nieuwe inwoners aangetrokken worden.

2.7.10 Verkeer en Parkeren

Per woning wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op eigenterrein die ontsloten worden via de Boeterslaan. Op de Boeterslaan is eenrichtingsverkeer voor voertuigen van toepassing. De verkeersrichting is vanaf de Bovenweg richting de A.H.V. Destreelaan. Met de ontwikkeling van de twee bouwkavels kan de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Boeterslaan als nihil beschouwd worden. Er zal geen exponentiele toename van de verkeersbelasting ontstaan wanneer twee huishoudens zich aan het laantje vestigen.



23 Situatie mogelijk te bouwen woning incl. parkeervoorziening



24 Verkeersrichting en projectgebied Boeterslaan

2.7.11 Uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Het planvoorstel betreft een particulier initiatief van GTP Vastgoed. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer, zoals:

- Sanering i.v.m. bodemverontreiniging;
- Verplicht te verrichten externe onderzoeken;
- Kosten in stand houden of waarborgen archeologie;
- Verwervingskosten.

Maatschappelijke haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft geen aanleiding voor bezwaren uit de omgeving die betrekking hebben op de ontwikkeling van het projectgebied. Het projectgebied is in het bestemmingsplan 2012 opgenomen als 'wijzigingsgebied 5' waarin staat omschreven dat de gemeente bevoegd is de bestemming te wijzigingen ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot indienen van bezwaar. Hierop is slechts één reactie ingekomen die door de gemeente voldoende is beantwoord en beargumenteerd waardoor er geen aanpassing van het plan nodig was.

2.7.12 Civiele werken

De toekomstig te ontwikkelen woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel voor het afvoeren van het hemelwater op het openbaargebied en het vuilwater op het gemeentelijk riool. De kosten voor de aanleg en aansluiting zijn voor rekening van de toekomstige eigenaren.

Het vuilwaterriool wordt door middel van een persriool, voorzien van een pomp installatie, aangesloten op het gemeentelijk riool in de Bovenweg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting van het perceel naar de Bovenweg. Het onderhoud en eigendom van het persriool met de bijbehorende pompinstallatie komen bij de toekomstige eigenaren van de kavels te liggen.

3. Planregels

De planregels van het geldende bestemmingsplan Sint Pancras 2012 worden gehandhaafd op het projectgebied. Onderstaand zijn de regels weergegeven, verwijzingen in de tekst hebben derhalve betrekking op het, via de gemeente website te raadplegen, bestemmingplan Sint Pancras 2012.

Artikel 21 Wonen - Vrijstaand

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Vrijstaand" aangewezen 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 geldt dat een hoofdgebouw en aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld in 21.1, onder a mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- b. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
- c. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. het geen detailhandel en/of horeca betreft, het geen detailhandel en/of horeca betreft, anders dan genoemd in de van deze regels deel uitmakende "Staat van bedrijven - Aan huis verbonden bedrijven" (bijlage 4);
- e. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verboden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- g. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Hoofdgebouwen binnen het bouwvlak

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 mag niet meer dan respectievelijk 3,5 meter en 8,5 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

21.2.2 Bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken 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,
 1. dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 2. dan wel de aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen,
 1. dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 2. dan wel de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijkende goothoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.1, sub d voor een hogere goothoogte van niet meer dan 6 meter over een lengte van maximaal 6 meter, met dien verstande dat de goothoogte uitsluitend aan één zijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd, met uitzondering van de voorgevel;

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving en de in 21.1 bedoelde activiteiten, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

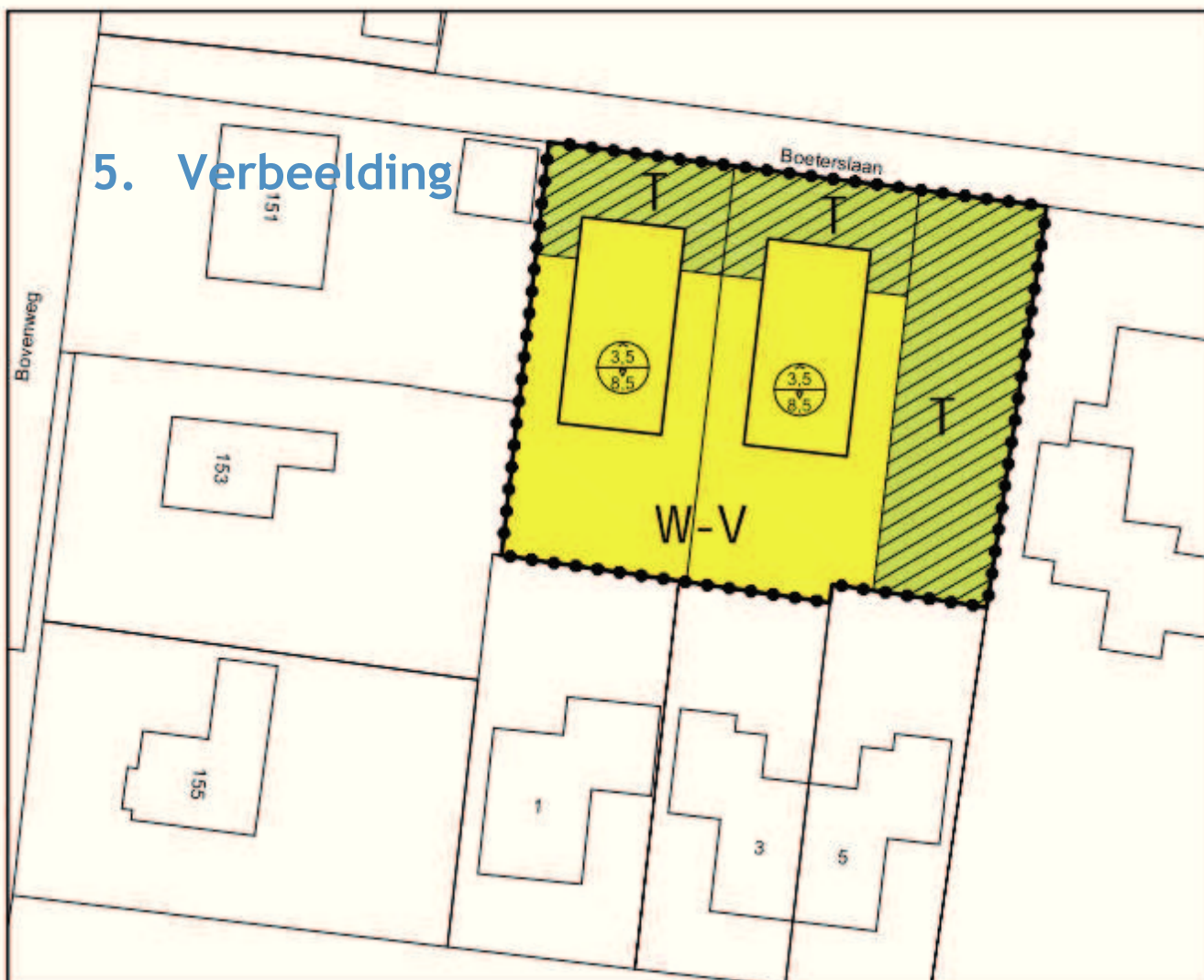
- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het bedrijfsmatig exploiteren van het zwembad (het zwembad is bestemd voor eigen gebruik);
- d. het op zodanige wijze onttrekken van water aan de bodem dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van het zwembad op een voor de omgeving schadelijke of hinderlijke wijze.

4. Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De motivering voor het realiseren van twee bouwkavels op het projectgebied, puntsgewijs:

- De huidige opstallen zijn in een slechte bouwkundige staat;
- Door het verwijderen van de deels ongebruikte bouwwerken wordt het rommelige uiterlijk van de locatie vervangen door een beheersbaar kwalitatief uiterlijk;
- Om de sanering van de bestaande opstallen economisch mogelijk te maken is nieuwbouw noodzakelijk;
- De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de bestemming van het vigerende bestemmingsplan;
- De voorgenomen ontwikkeling omvat een inbreidingslocatie en sluit daarbij aan bij de beleidslijn van het rijk, de provincie en de gemeente;
- Het plan voorziet in een ontwikkeling die in functionele zin past binnen de omgeving;
- Het realiseren van betaalbare bouwkavels waarop woningen voorzien van hedendaagse woon- en duurzaamheidseisen gebouwd kunnen worden past in de woonvisie;
- De realisatie van twee vrijstaande woningen voorziet in doorgroei mogelijkheden voor bestaande inwoners en trekt nieuwe inwoners van buiten de gemeente aan.
- De voorgenomen ontwikkeling past in de omgeving en betreft het projectgebied bij haar omgeving;
- Regelgeving met betrekking tot externe veiligheid, luchtkwaliteit en ecologie geen belemmering voor de realisatie van de woningen.
- Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning van de woning zal aangetoond worden hoe om gegaan wordt met het geluid afkomstig van de tegenovergelegen sportvelden. Eveneens zal aangetoond worden op welke wijze rekening gehouden wordt met eventueel aanwezige archeologische waarden op de locatie.

5. Verbeelding



Renvooi

Plangebied



Plangebiedsgrens

Bestemmingen



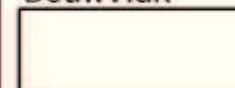
Wonen - Vrijstaand



Tuin

Aanduidingen

Bouwvlak



Bouwvlak

Maatvoeringsaanduidingen



Maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaring



Gemeente

projectnr.

schaal

formaat

deelplan

status

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

wijziging Ondergrond

laatste wijziging

bestandsnaam

Sint Pancras Perceel 1945.dwg

VASTGOED
ADVISEUR

Industrieterrein Oosterzij 5
1851 NV Heiloo
info@vastgoedadviseur.nl
www.vastgoedadviseur.nl