

Wijzigingsplan

Ten behoeve van het inroepen van een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van vier bouwkavels aan het Kerkplein 14 te Sint Pancras

De [VastgoedAdviseur.nl](https://vastgoedadviseur.nl)

[Adres](#) Industrierterrein Oosterzij 5 1851 NV Heiloo [Telefoon](#) 072 - 20 10 220

[Mail](mailto:info@vastgoedadviseur.nl) info@vastgoedadviseur.nl [Internet](https://www.vastgoedadviseur.nl) www.vastgoedadviseur.nl



Status uitgave	: Definitief
Datum uitgave	: april 2014
Titel	: Wijzigingsplan
Versie	: 1.1
Samensteller	: ing. J.J. (Jerry) Breg
Aantal pagina's	: 36 inclusief voorblad
Projectnr.	: VA WP 20140422
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 vervaelvoudigd 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.

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	5
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	17
2.7.1	Bedrijven en milieuzonering	17
2.7.2	Externe Veiligheid	17
2.7.3	Bodemkwaliteit	18
2.7.4	Luchtkwaliteit	18
2.7.5	Geluid	19
2.7.6	Cultuurhistorie en Archeologie	20
2.7.7	Water	21
2.7.8	Natuur en Landschap (flora en fauna)	22
2.7.9	Verkeer en Parkeren	23
2.7.10	Uitvoerbaarheid	25
2.7.11	Civiele werken	25
3.	Planregels	26
4.	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	34
5.	Verbeelding	35

Bijlage 1 Flora- en Faunascan Kerkplein 14 Sint Pancras

Bijlage 2 Archeologisch bureauonderzoek Kerkplein 14 Sint pancras

Bijlage 3 Watertoets HHNK Kerkplein 14 Sint Pancras

1. Inleiding

In opdracht GTP Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna: GTP Vastgoed) heeft de Vastgoedadviseur.nl voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld, ten behoeve van het inroepen van wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een vier bouwkvavels aan het Kerkplein 14 te Sint Pancras.

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 vier woningen aan het Kerkplein 14, te Sint Pancras (hierna te noemen: projectgebied). Het projectgebied is in het recent vernieuwde bestemmingsplan Sint Pancras 2012 opgenomen als *wijzigingsgebied 4* waarin staat omschreven dat de gemeente bevoegd is de bestemming te wijzigingen ten behoeve van het realiseren van vier vrijstaande woningen dan wel twee vrijstaande woningen aan het Kerkplein en een dubbele woning aan de Twuyverweg.

Naar aanleiding hiervan is 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 vier bouwkvavels definitief worden opgenomen.

2.2 Begrenzing en ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in de dorpskern van Sint Pancras en behoort tot het perceel van het Kerkplein 14, de westzijde is ontsloten via het Kerkplein. De aangrenzende percelen hebben de bestemming “Wonen - Vrijstaand” en “Wonen - Dubbel”.

2.3 Ruimtelijke structuur en huidige bebouwing

De bebouwing in de directe omgeving van het projectgebied bestaat voor het grootste gedeelte uit vrijstaande woningen, een enkele dubbele woning en verderop aan de oostzijde rijtjeswoningen.



2. Overzicht Sint Pancras, Google Maps



3. Locatie ingezoomd, Google Maps

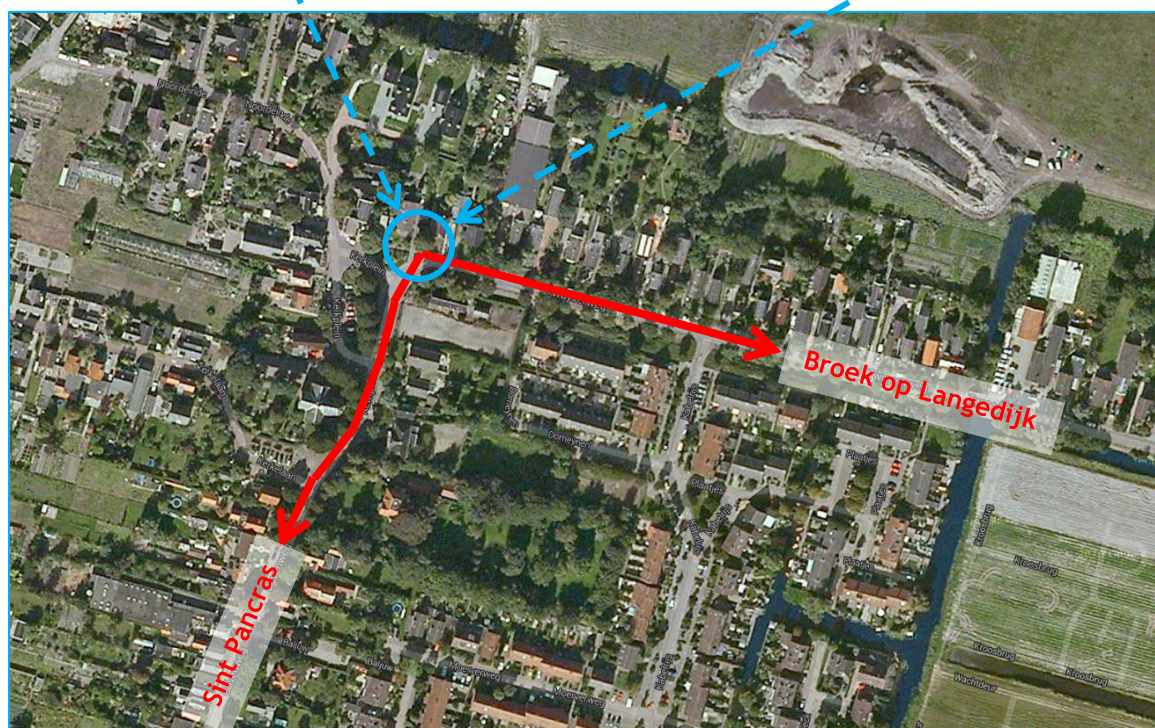


4. Projectgebied, kadaster



5. Omgeving projectgebied met bebouwing, Bing Maps

Het Kerkplein verbindt de Twuyverweg met de Bovenweg. Ter hoogte van de locatie zijn de wegen ingericht als een 30-km/h zone. De wegen verbinden de dorpskernen van Sint Pancras en Broek op Langedijk met elkaar.



6. Kerkplein linksboven kijkend richting de Bovenweg, Sint Pancras en rechtsboven de Twijverweg richting Broek op Langedijk en onderstaand de verkeersstroom, Bron: Google Maps

In de omgeving van het kerkplein zijn vooral woningen gebouwd. Waaronder vrijstaande woningen, één dubbele woning en rijtjeswoningen. Onderstaand zijn een aantal afbeeldingen van de bebouwing aan het Kerkplein weergegeven.



7. Vrijstaande woning Noordzijde



8. Naast gelegen woningen zuidzijde



9. Rijtjeswoningen oostzijde



10. Overzicht locatie van de foto's

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.

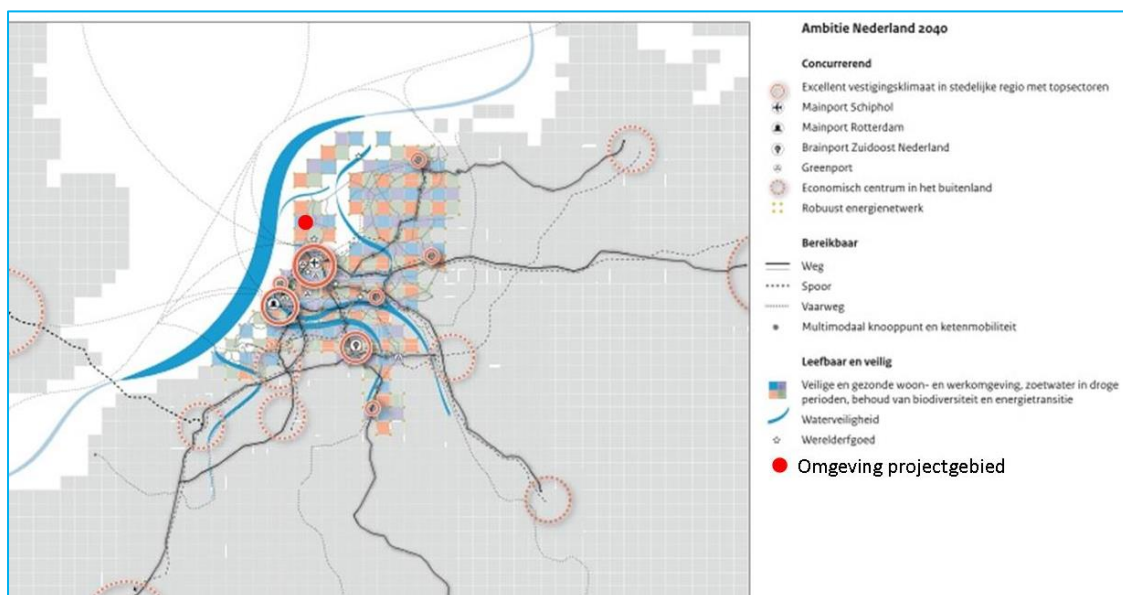
Meer specifiek gericht heeft het Rijk de volgende ambities:

- 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 her ontwikkeling van het projectgebied wordt de locatie betrokken bij de bebouwing in omgeving waar vooral woningen met een kapvorm gebouwd zijn. Dit draagt bij de aan uitstraling naar de omgeving wat eveneens bijdraagt aan een veilige en gezonde woonomgeving. De leefbaarheid van het Kerkplein en haar 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 rijks belangen 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 en pas binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

Besluit milieueffectrapportage

Een mer-plicht is niet van toepassing op kleinschalige woningbouwprojecten zoals de ontwikkeling van vier bouwkavels op het projectgebied aan het Kerkplein. 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 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, laatst gewijzigd op 3 februari 2014 en gepubliceerd op 7 maart 2014. Ten gevolge van deze wijziging wordt 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) voortaan bepaald op grond van het gewijzigde artikel 9 van de verordening.

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. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. 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 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 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 dorpse karakter van het Kerkplein dat de gemeente graag wil uitstralen.

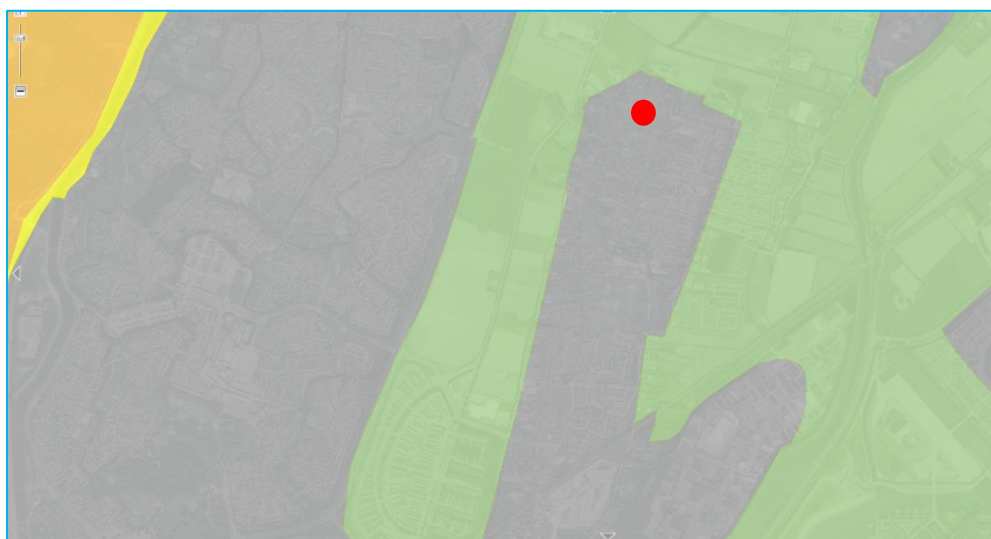
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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 5.6 wordt ingegaan op de cultuurhistorische en de archeologische aspecten van het projectgebied.



14. Uitsnede, stedelijk gebied (grijs), Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

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 dorps karakter met een landelijke uitstraling van de zes verschillende dorpskernen binnen de gemeente wil behouden. De visie is geen grote nieuwbouwprojecten buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal. 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 eengezinswoningen. 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 anders jonge gezinnen met lage Inkomens en mensen met een zorgbehoefte;
- Waarborgen van leefbare wijken en dorpen.

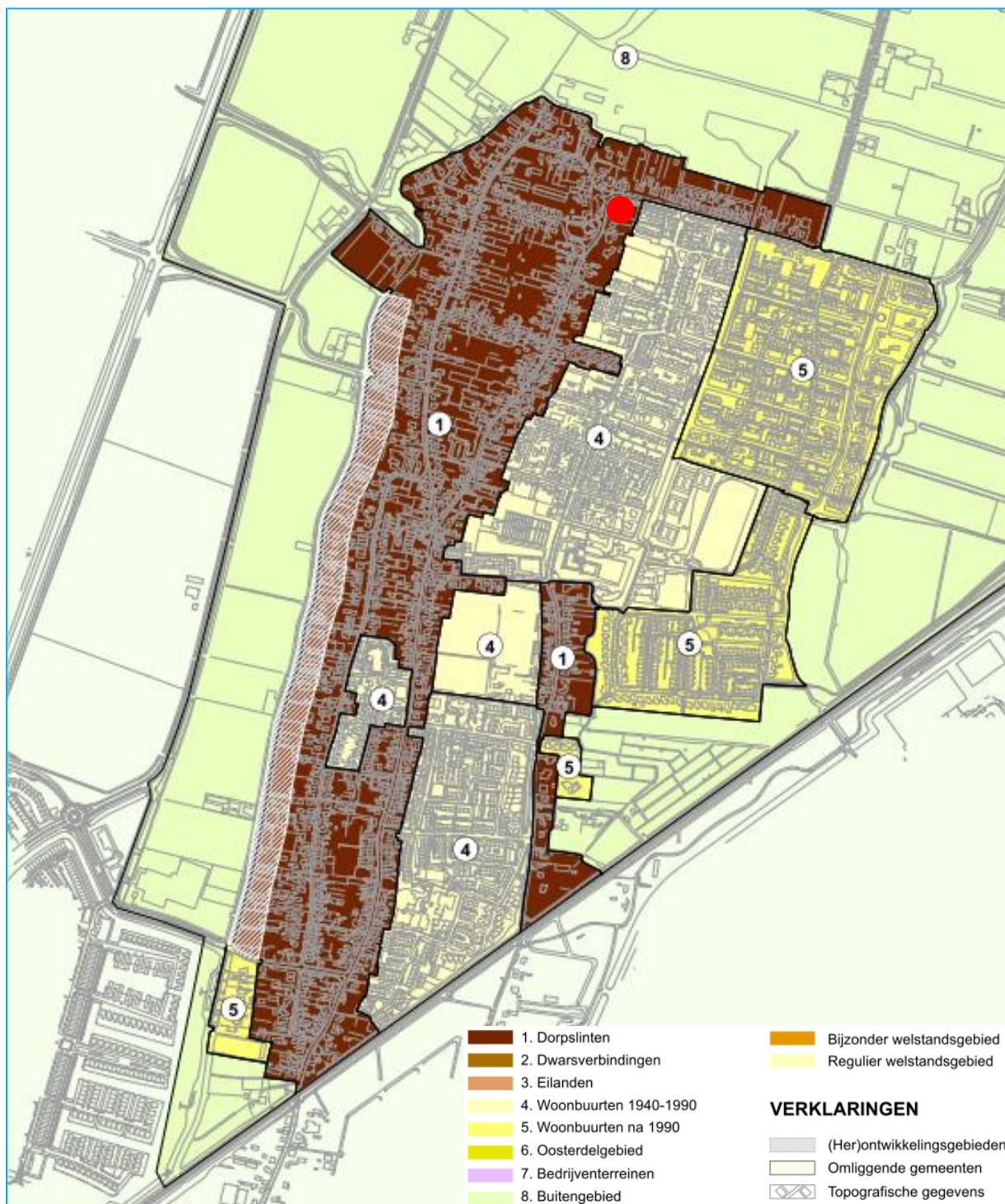
Welstandsnota 2013

Op 22 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Langedijk vastgesteld. In de welstandsnota is het gemeentelijk welstandsbeleid opgenomen. Er zijn welstandscriteria 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 Welstandskaart 2013 Sint Pancras

Bestemmingsplan “Sint Pancras 2012”

Op het projectgebied is het Bestemmingsplan “Sint Pancras 2012” van kracht. De locatie is hierin opgenomen als “Wijzigingsgebied 4” met de bestemming “Wonen - Vrijstaand”.

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:

- g. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- h. de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
- i. de ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling van een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de woonfunctie in overeenstemming is;
- j. 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);
- k. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de aan huis verboden beroepen en/of bedrijven plaatsvindt;
- l. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- m. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding vrijstaand gelden de algemene bouwregels, 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.

De ontwikkeling op de planlocatie valt binnen de gestelde eisen van het “Bestemmingsplan Sint Pancras 2012”.

2.5 Tussenconclusie

Het onderhavige plan voor het ontwikkelen van vier bouwkavels op het projectgebied aan het Kerkplein en Twuyverweg 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 gebied betrokken bij haar omgeving waar vooral woningen gebouwd zijn. Het verwijderen van de bestaande bebouwing en de realisatie van vier vrijstaande woningen past binnen de regels van het in het bestemmingsplan opgenomen “wijzigingsgebied 4”. En draagt bij aan de het ontwikkelen van een veilige en gezonde woonomgeving waar het rijk naar streeft en een dorpskarakter wat de gemeente graag wil uitstralen. De leefbaarheid van het Kerkplein 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 woningen voldoen aan het uitgangspunt van de provincie door binnen de gestelde eisen in het bestemmingsplan en de welstandsnota uiteindelijk vier 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

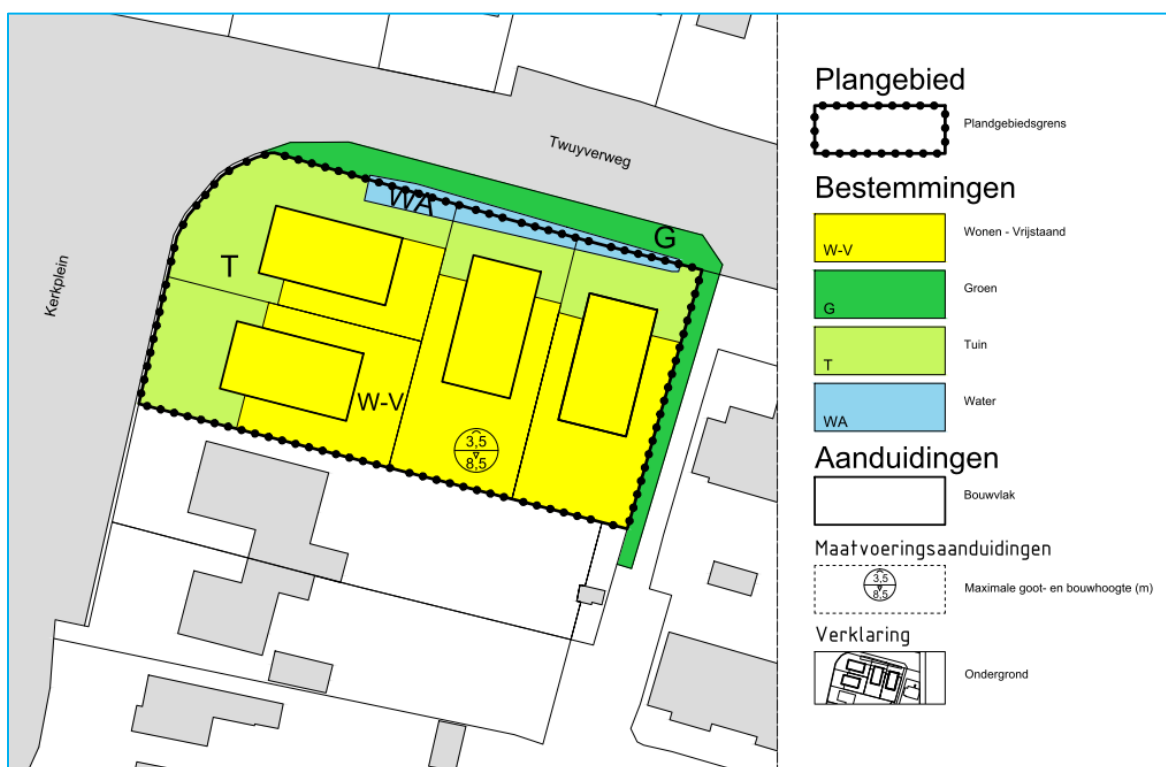
De beoogde ontwikkeling van het projectgebied aan het Kerkplein is het realiseren van vier bouwkavels binnen de gestelde eisen van het bestemmingsplan waarin “wijzigingsgebied 4” is opgenomen. Om tot deze ontwikkeling te komen heeft GTP Vastgoed in mei 2012 een zienswijze, voor de realisatie van vier bouwkavels, op het ontwerpbestemmingsplan Sint Pancras ingediend. De gemeente heeft het projectgebied opgenomen als “wijzigingsgebied 4” in het vernieuwde bestemmingsplan. Dit houdt in dat de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan de realisatie van vier woningen conform de richtlijnen van “wonen-vrijstaand”. Dan wel twee vrijstaande woningen aan het Kerkplein en een dubbele woning aan de Twuyverweg conform de richtlijnen van “wonen-vrijstaand” en “Wonen- Dubbel”.

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

De beoogde vernieuwde situatie met de vier bouwkavels is op onderstaande afbeelding weergegeven.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1809 m² waarvan de twee kavels aan het Kerkplein ca. 470 m² en 448 m² en de kavels aan de Twuyverweg ca. 451 m² en 440 m² van het projectgebied innemen. Het hoofdbouwtvlak op de kavels bestaat een oppervlak van 120 m² per kavel.

De voorgevelzijden, gericht naar het Kerkplein en de Twuyverweg, hebben een breedte van 8.0 m¹ en de diepte bedraagt 15.0 m¹.



16. Nieuwe situatie vier bouwkavels Kerkplein Sint Pancras

2.7 Milieu- en omgevingsaspecten

2.7.1 Bedrijven en milieuzonering

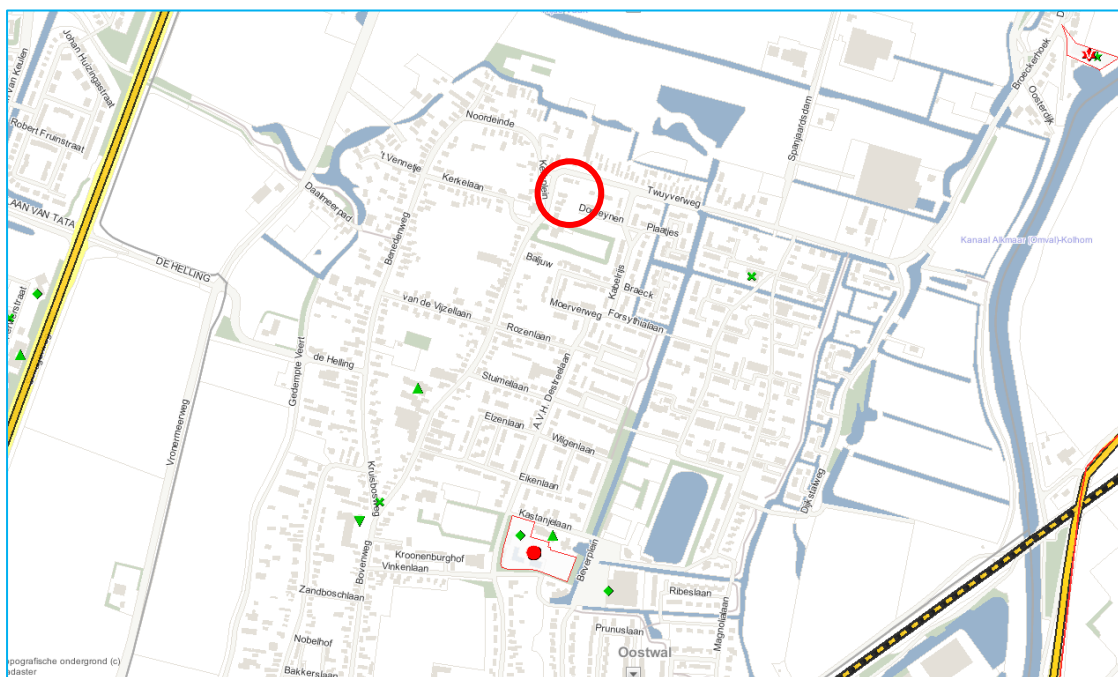
Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke 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 Het Kerkplein is geen bedrijvigheid aanwezig die het woonklimaat beïnvloed. Derhalve vormt de milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling van de vier bouwkvavels.

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 ook geen factoren met betrekking tot de externe veiligheid die belemmerd zouden kunnen werken voor het realiseren van de vier bouwkvavels.



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

2.7.3 Bodemkwaliteit

Gelijktijdig met de indiening van de omgevingsvergunningaanvraag zullen de resultaten van het bodemonderzoek worden overlegd. Er dient een bodemonderzoek plaats te vinden.

2.7.4 Luchtkwaliteit

De voorgenomen realisatie van vier bouwkavels blijkt zoals in onderstaande tekst omschreven, opgenomen in het Bestemmingsplan Sint Pancras 2012, geen afbreuk te doen aan de luchtkwaliteit van de omgeving. Met deze tekst 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 Bron: pagina 30, Toelichting op het Bestemmingsplan Sint Pancras 2012.

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.

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

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

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

2.7.7 Water

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 vier bouwkvelds met vier vrijstaande woningen en overige verhardingen zal het totaal aan verhard terrein toenemen.

Het project omvat de bouw van vier woonhuizen en eventueel bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 575 m², verminderd met ca. 150 m² van de bestaande woning en schuur, zal het bebouwd oppervlak met ca. 425 m² toenemen.

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

Het hoogheemraadschap stelt 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).

Voor de ontsluitingsdam die uitkomt op de Twuyverweg wordt door GTP VastgoedOntwikkeling een watervergunning aangevraagd bij het HHNK.

Als bijlage zijn de resultaten van de watertoets van het HHNK toegevoegd.

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 als 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 vrijstaande woning in een bestaand woongebied. Als gevolg van de ontwikkeling worden de bestaande opstallen verwijderd. Gezien de omgeving van de 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. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van de huismus en de verblijfplaats van vleermuizen. Gelijktijdig met de indiening van de omgevingsvergunningaanvraag zullen de resultaten van het naderonderzoek worden overlegd.

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, Kerkplein 14. Uitgevoerd door Natuurbeleven.

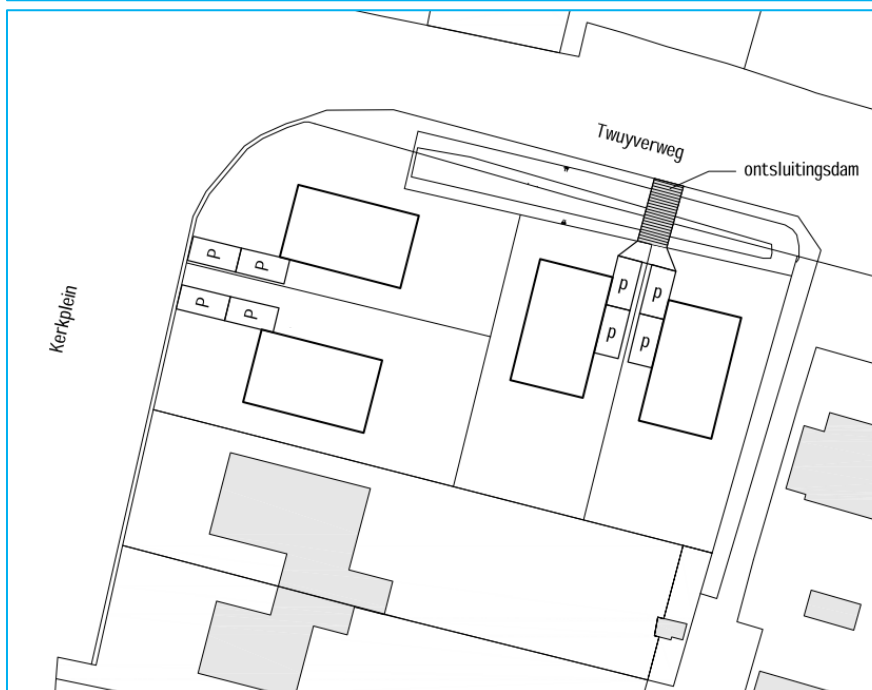
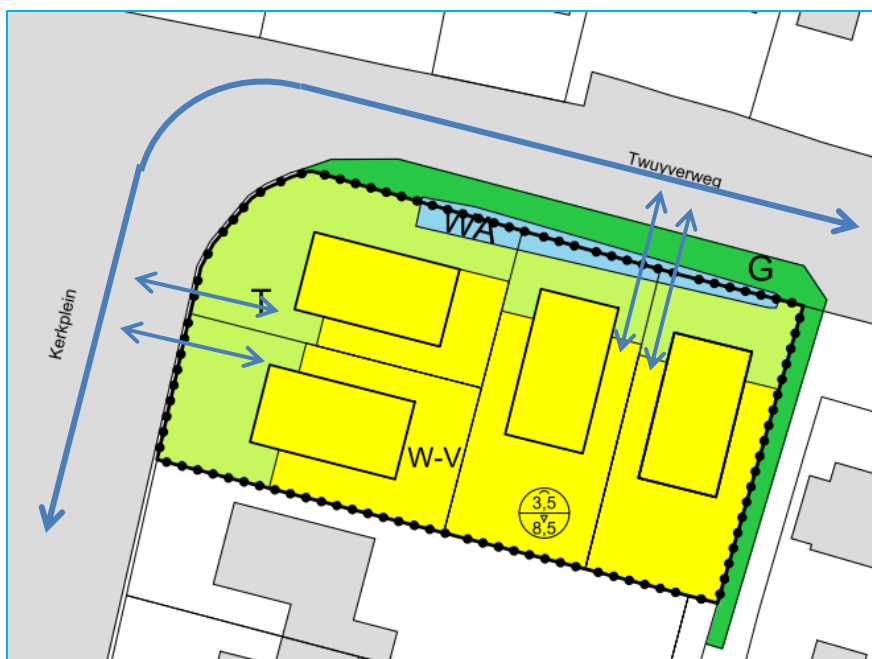
2.7.9 Verkeer en Parkeren

Per kavel wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein die ontsloten worden via de het Kerkplein en de Twuyverweg.

Zowel het Kerkplein als de Twuyverweg zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/h. Op erftoegangswegen is sprake van uitwisseling op zowel de wegvakken als op de kruispunten. Het gaat hierbij ook om alle manoeuvres die nodig zijn voor het bereiken van particuliere en openbare percelen, het in- en uitstappen en het laden en lossen van goederen. Een uitweg wordt in het algemeen toegestaan voor zover deze noodzakelijk is voor de ontsluiting van een perceel, waarbij wel bepaalde beperkingen kunnen gelden die geregeld zijn in de Algemeen Plaatselijke Verordening. In de A.P.V. is aangegeven dat het maken of veranderen van de uitweg verboden is indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht. Bijvoorbeeld als de uitweg wordt gesitueerd in een onoverzichtelijke bocht, dicht bij een kruising van drukke wegen, kort bij een helling van de weg of op een plaats waarbij de bestuurder van een personenauto op enig punt van de uitweg niet of nauwelijks zicht heeft op weg/trottoir/fietspad waardoor onoverzichtelijke en/of onveilige situaties kunnen ontstaan.

De nieuwe uitweg naar de Twuyverweg ligt voldoende ver van de bocht. Er is geen sprake van een gevaarlijke situering. Bovendien zijn op dit wegvak diverse andere uitwegen.

Op grond van de globale tekening van het wijzigingsplan is de verwachting dat de uitweg naar het Kerkplein iets zuidelijk komt te liggen dan de bestaande “ongelukkige” gesitueerde uitweg. De nieuwe situatie is niet ideaal maar de situatie zal iets verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is de verwachting dat deze particuliere aansluiting niet heel frequent gebruikt wordt. Omdat de gereden snelheden op dit punt net voor/na de scherpe bocht niet heel hoog liggen, is de nieuwe situatie voldoende veilig. Wel er is waarschijnlijk aanpassing van het bus perron noodzakelijk.



26. Verkeersbewegingen en parkeerplan Kerkplein en Twuijverweg

2.7.10 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;
- Aanleg van een ontsluitingsdam;
- Mogelijke verplaatsing van het bus perron (verplaatsen van de verhoogde trottoirband maximaal 1 meter in zuidelijke richting);
- Verwervingskosten.

Maatschappelijke haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft geen aanleiding voor bezwaren uit de omgeving die betrekking hebben op de ontwikkeling van het projectgebied. De ontwikkeling van het projectgebied is als wijzigingsgebied opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan Sint Pancras 2012. Tijdens traject waarin het bestemmingsplan uiteindelijk onherroepelijk is verklaard heeft de ontwikkeling ter inzage gelegen. Voorafgaand hieraan is de ontwikkeling in een principeverzoek aan de gemeente gepresenteerd, waarop de gemeente positief heeft gereageerd.

2.7.11 Civiele werken

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

Het regenwater van alle vier de percelen zal worden afgevoerd naar de watergang.

Het vuilwaterriool van de twee westelijke woningen zal worden aangesloten op het gemengde riool van het Kerkplein.

Het vuilwaterriool van de twee oostelijke woningen zal worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel in de Domeynen. De exacte uitwerking hiervan zal nog worden onderzocht.

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

- 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;

21.3.2 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
 1. de oppervlakte de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
 2. het bepaalde in het plan ten aanzien van de oppervlakte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan en een grotere gezamenlijke oppervlakte hebben dan is toegestaan in de regels, met dien verstande dat:
 - a. de afwijkingsmogelijkheid uitsluitend betrekking heeft op bestaande legale aan- of uitbouwen en bijgebouwen met een grotere gezamenlijke oppervlakte dan is toegestaan in de bouwregels van de betreffende bestemming;
 - b. bij vervanging van de bestaande legale aan- of uitbouwen en bijgebouwen, waaronder kassen, met een grotere gezamenlijke oppervlakte dan is toegestaan in de bouwregels van de betreffende bestemming, mag de toegestane gezamenlijke oppervlakte aan aan- of uitbouwen en bijgebouwen zoals opgenomen in de bouwregels van de betreffende bestemming worden teruggebouwd, vermeerderd met ten hoogste 50 % van het verschil tussen de te slopen gezamenlijke oppervlakte aan bestaande legale aan- of uitbouwen en bijgebouwen, waaronder kassen, en de gezamenlijke oppervlakte aan aan- of uitbouwen en bijgebouwen dat op grond van de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan;
 - c. bij gedeeltelijke vervanging van de bestaande legale aan- of uitbouwen en bijgebouwen, waaronder kassen, met een grotere gezamenlijke oppervlakte dan is toegestaan in de bouwregels van de betreffende bestemming wordt de regel onder b naar evenredigheid toegepast (evenredige verlaging van het bepaalde onder b);
 - d. in afwijking van het bepaalde onder b mag bij de vervanging van een karakteristieke aan- of uitbouwen en bijgebouwen de toegestane gezamenlijke oppervlakte aan aan- of uitbouwen en bijgebouwen zoals opgenomen in de bouwregels van de betreffende bestemming worden teruggebouwd, vermeerderd met 100 % van het verschil tussen de te slopen gezamenlijke oppervlakte aan bestaande legale aan- of uitbouwen en bijgebouwen, waaronder kassen, en de gezamenlijke oppervlakte aan aan- of uitbouwen en bijgebouwen dat op grond van de bouwregels van de betreffende bestemming is toegestaan;
 - e. bij toepassing van het bovenstaande mogen geen kassen worden teruggebouwd;
 - f. het bepaalde onder a t/m e is tevens van toepassing op aan- of uitbouwen en

- bijgebouwen waarvan redelijkerwijs kan worden gesteld dat ze bij een eerstvolgende planherziening onder het overgangsrecht worden geplaatst;
3. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 4. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 5. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en openbare lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
 6. 6. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 30 m² bedraagt;
 - de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke gebouwen;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de sociale veiligheid.

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.
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- i. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- j. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor ondergronds bouwen;
- k. f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van Bed en Breakfast, met uitzondering van de bestaande Bed en Breakfast.

Artikel 22 Tuin

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, al dan niet behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. e. water en oeverstroken.

22.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van een aan- of uitbouw aan de gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de diepte van een aan- of uitbouw niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 2. de breedte van een aan- of uitbouw ten hoogste 2/3e deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 3. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw ten hoogste gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,5 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg en het openbaar groen gesitueerde hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 1 m bedragen;
 3. voor het overige mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.2, voor het bouwen van een overkapping, met dien verstande dat:

1. de overkapping in het verlengde van of achter de voorste bouwgrens van de bestemmingen 'Wonen - Dubbel', 'Wonen - Rij' en 'Wonen - Vrijstaand' dient te worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 10 m² bedragen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de sociale veiligheid.

Artikel 23 Waarde archeologie

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

23.2 Bouwregels

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

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden 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 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 lid 23.2, sub a geldt niet voor bouwplannen die:
 - a. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 50 m² en met een diepte van maximaal 40 cm;
 - b. op dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte worden gebouwd dan wel herbouwd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm;
 - het graven van watergangen;
 - het verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 22.3, sub a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;

2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - b. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - c. een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg;
4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 23.3, sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

c. Het verbod als bedoeld lid 23.3, sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het in werking treden van het plan;
- het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- op archeologisch onderzoek gericht zijn.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de lid 22.4, sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een terzake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

24.1 Dakkapellen en dakopbouwen

In aanvulling op de bouwregels behorende bij de bestemmingen waarin (vrijstaande bedrijfs)woningen zijn toegestaan gelden voor dakkapellen bij de volgende aanvullend bouwregels:

- a. Voor het bouwen van dakkapellen op het achterdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:
 1. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
 3. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;

4. de afstand van zijanten van de dakkapel tot de zijanten van het dakvlak mag niet minder dan 0,5 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. Voor de bestemmingen 'Wonen - Dubbel' en 'Wonen - Rij' geldt aanvullend dat een dakkapel op de tussenmuur mag worden geplaatst indien een verzoek tot plaatsing op aangrenzende woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd.

b. Voor het bouwen van dakkapellen op het zijdakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

1. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 2 m bedragen;
2. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
3. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
4. de afstand van de dakkapel tot de voorgevel en tot de achtergevel van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen.

c. Voor het bouwen van dakkapellen op het voordakvlak van (vrijstaande bedrijfs- en/of dienst)woningen gelden de volgende regels:

1. de hoogte van een dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
2. de afstand tussen de onderzijde van een dakkapel en de dakvoet mag niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1 m bedragen;
3. de afstand tussen de bovenzijde van een dakkapel en de daknok mag niet minder dan 0,5 m bedragen;
4. de afstand van zijanten van de dakkapel tot de zijanten van het dakvlak mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. Voor de bestemmingen 'Wonen - Dubbel' en 'Wonen - Rij' geldt aanvullend dat een dakkapel op de tussenmuur mag worden geplaatst indien een verzoek tot plaatsing op aangrenzende woningen gelijktijdig wordt ingediend en uitgevoerd.

24.2 Bestaandeafmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

- een grotere goothoogte;
- een grotere bouwhoogte;
- een grotere dakhelling;
- een kleinere dakhelling

Heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan zal,

- De goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte;
- De bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- De dakhelling ten hoogste de bestaande dakhelling;
- De dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

4. Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

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

- De huidige opstal(len) zijn verouderd en doen afbreuk aan het omgevingsbeeld;
- Door het verwijderen van de woning wordt het rommelige uiterlijk van de locatie vervangen door een beheersbaar kwalitatief uiterlijk;
- Om de sanering van de bestaande opstal(len) economisch mogelijk te maken is nieuwbouw noodzakelijk;
- De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de bestemming van het vigerende bestemmingsplan;
- De 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 vier vrijstaande woningen voorziet in doorgroei mogelijkheden voor bestaande inwoners en trekt nieuwe inwoner van buiten de gemeente aan.
- De ontwikkeling past in de omgeving en betreft het projectgebied bij haar omgeving;
- De regelgevingen met betrekking tot geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en archeologie vormen geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

5. Verbeelding

