

Wijzigingsplan Kabelrijs naast nr. 60 te Sint Pancras

Vastgesteld 1 september 2015

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



Kavel gelegen Kabelrijs, naast huisnummer 60, 1834 EZ Sint Pancras



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

Opdrachtgever:

De heer en mevrouw De Graaf te Sint Pancras
A.V.H. Destreelaan 115
1834 EC SINT PANCRAS
Tel.: 06 51567827
e-mail: k.degraaf@quicknet.nl

Gemachtigde:

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

Realisatie:

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

Opstellers:

ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek en
Akkerweg 28, 1779 GK Oosterland
tel 0227 591598 of 0628089432
info@artadvies.nl
SD +P – adviesbureau voor urban design and architecture
Fluitekruid 16, 1441 XP Purmerend
Tel 0651595293
r.souweine@upcmail.nl

Projectnummer 2015 – 3

concept	maart - april 2015
ontwerp	18 april 2015
definitief ontwerp	8 mei 2015
vastgesteld wijzigingsplan	1 september 2015

Inhoudsopgave	pagina
Toelichting	
1. Inleiding	4
1.1. aanleiding	
1.2. inleiding	
1.3. ligging	
2. Beleidskaders	6
2.1. rijksbeleid	
2.2. provinciaal en regionaal beleid	
2.3. beleid Hoogheemraadschap	
2.4. beleid gemeente Langedijk	
3. Vigerend bestemmingsplan, plangebied en planbeschrijving	13
3.1. huidige situatie	
3.2. toekomstige situatie	
4. Omgevingsaspecten	20
4.1. inleiding	
4.2. het bestemmingsplan	
4.2.1. archeologie	
4.2.2. flora en fauna	
4.2.3. bodem	
4.2.4. luchtkwaliteit	
4.2.5. geluid	
4.2.6. externe veiligheid	
4.2.7. watertoets	
4.3. overige omgevingsaspecten	
4.3.1. verkeer en parkeren	
4.3.2. civiele aspecten	
5. Uitvoerbaarheid	30
5.1. inleiding	
5.2. financiële haalbaarheid	
5.3. maatschappelijke haalbaarheid	
6. Juridische vormgeving	32
6.1. inleiding	
6.2. regels	
6.3. verbeelding	
7. Procedure wijzigingsplan Kabelrijs naast nr. 60	33
Regels	
8. Regels en vaststelling	34
Verbeelding	
9. Verbeelding	37
Bijlagen	in bijlagenboek
Archeologisch onderzoek d.d. 8 april 2014	
Bodemonderzoek d.d. 3 december 2014	

Hoofdstuk 1 Inleiding.

1.1. Aanleiding.

In Sint Pancras is een woningbouwkavel gelegen naast de woning Kabelrijs 60, kadastraal bekend gemeente Sint Pancras sectie A nr. 4475.

Het voornemen is om op deze woningbouwkavel ter grootte van 368 m² een vrijstaande woning op te richten, geheel passend in deze buurt.

Opdrachtgever zijn de heer en mevrouw De Graaf.

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

Door middel van dit Wijzigingsplan Kabelrijs naast nr. 60 wil de opdrachtgever dit bouwvoornemen planologisch mogelijk maken.

1.2. Inleiding.

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

Daarna is dit conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt op 17 juni 2013

Thans heeft het plan de status geheel onherroepelijk in werking

Het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 geeft voor de kavel Kabelrijs naast nr. 60 aan dat het bestemd is als tuin en voor wonen - vrijstaand, met daarbij de aanduiding waarde archeologie. Het gebied is omkaderd en dat geeft aan dat het een zogenaamde wro-zone is, die in het bestemmingsplan wordt aangeduid als wijzigingsgebied 1.

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

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

Dit wijzigingsplan voor Kabelrijs naast nr. 60, blijft zowel qua toelichting als qua planregels zoveel mogelijk identiek aan het moederplan Sint Pancras 2012, ook de verbeelding sluit qua systematiek hierop aan.

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

1.3. Ligging.

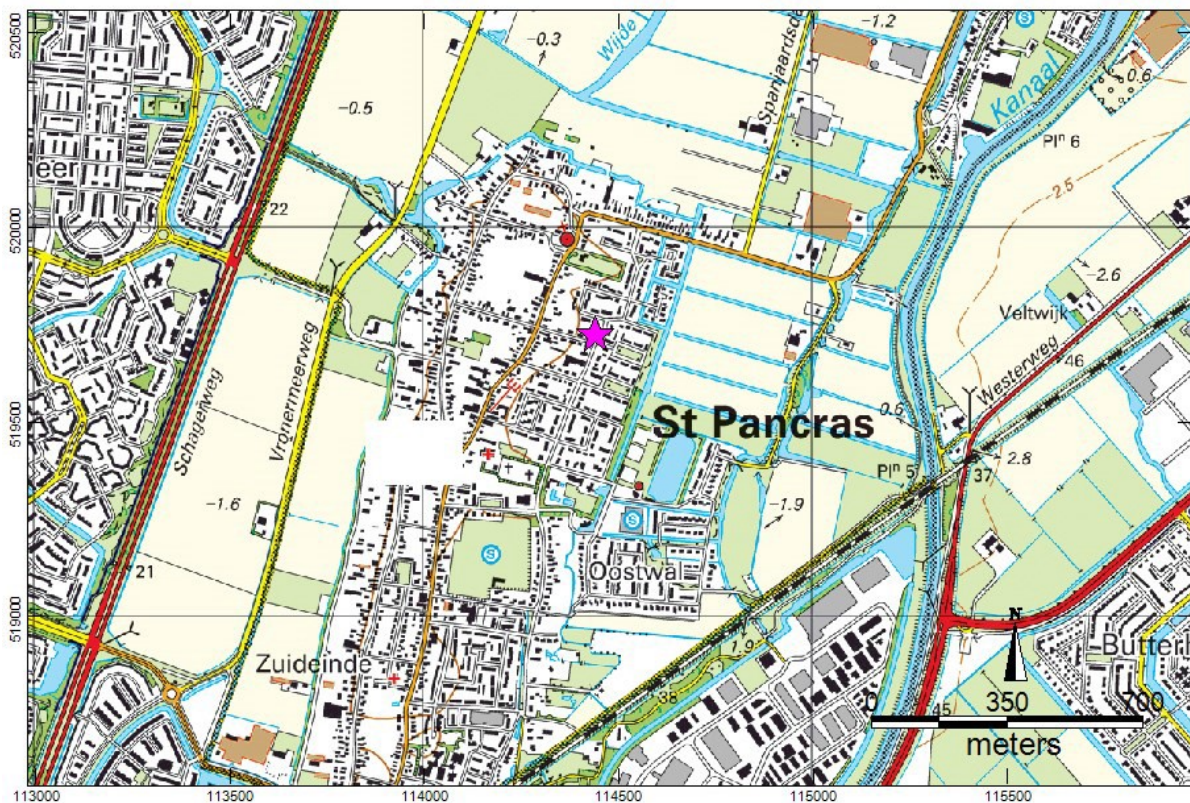
Het moederplan betreft de gehele bebouwde kom van Sint Pancras met uitzondering van het nieuwe woongebied Twuyverhoek. Het gaat om zowel de oude dorpsbebouwing in de linten als de naoorlogse uitbreidingswijken. Voor het nieuwe woongebied Twuyverhoek is een apart bestemmingsplan opgesteld

Het wijzigingsplan betreft een kavel gelegen aan Kabelrijs.

Het betreft een rustige weg in een bestaande woonomgeving. De buurt kenmerkt zich door variatie in woningtypologieën, diverse rijenwoningen met veel variatie, maar ook twee onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen zijn aanwezig.

De kavel ligt op de hoek Kabelrijs – Rozenlaan. Direct aangrenzend zijn de woning Kabelrijs 60 en een bedrijfsgebouw Rozenlaan 13. De buurt kent veel groen, vrij liggende voetpaden en parkeervoorzieningen aan de rand van de weg.

De woningbouwkavel Kabelrijs is ca 14,78 meter breed en heeft een lengte van ca. 26 meter.



Ligging van de kavel Kabelrijs.

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

Hoofdstuk 2 Beleidskaders.

2.1. Nationaal beleid.

In het moederplan wordt achtereenvolgens besproken:

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

Deze beleidskaders gelden onverkort voor dit wijzigingsplan.

2.2. Provinciaal Beleid.

In het moederplan wordt achtereenvolgens beschreven:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid van 21 juni 2010.
De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie uit 2010.
De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.
- Waterplan 2010-2015, vastgesteld op 16 november 2009.
- Provinciaal Milieubeleidsplan.
- Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan.
- Provinciale Woonvisie "Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020".

Doelstelling van deze visie is dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu. De Regionale actieprogramma's (RAP's) zijn voor de provincie het instrument op dit doel te bereiken. De RAP voor de regio Alkmaar is gereed en begin 2012 door de gemeenten vastgesteld.

De laatste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is van 4 februari 2014.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het Bestaand Bebouwd Gebied.

Als Bestaand Bebouwd Gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een op - het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Volgens de indicatieve kaart behorende bij de PRV ligt het plangebied Kabelrijs naast nr. 60 binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

Woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid

Dit wijzigingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3. Beleid Hoogheemraadschap.

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

In het moederplan wordt het Waterbeheersplan 4 van 14 oktober 2009 beschreven.

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water.

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

In de nota van het Rijk "Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21^e eeuw" is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding

uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd.

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

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

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

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

In het onderhavige wijzigingsplan wordt het verhard oppervlak weliswaar uitgebreid maar niet in die mate dat compensatie nodig is. De te bebouwen oppervlakte bedraagt niet meer dan 120m².

Het Hoogheemraadschap heeft zelf aangegeven in haar advies van 3 april 2015, dossiercode 20150403-12-10725, dat er geen of slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

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

2.4. Beleid gemeente Langedijk.

Het bestemmingsplan Sint Pancras 2012



In het voorliggende bestemmingsplan Sint Pancras 2012 (het moederplan) worden een aantal beleidsdocumenten genoemd die hier in verkorte vorm, naar relevantie, worden weergegeven.

Structuurvisie Langedijk, 2012-2030.

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

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

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

Milieubeleidsplan 2009-2012.

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

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

Groenstructuurplan Langedijk, oktober 2000.

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

Welstandsnota Langedijk.

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

Ruimtelijke kwaliteit heeft bovendien een economische dimensie. Herkenbaarheid, identiteit, sfeer en allure van dorpen en buurten bepalen mede de aantrekkelijkheid van de woon- en werkomgeving als verblijfs- en vestigingsplaats en zijn daarmee tevens van invloed op de concurrentiepositie en de waarde van bedrijfsterreinen, gebouwen en woningen.

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

Verkeer en Vervoerplan Langedijk.

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

Langedijk, ondernemend samenleven.

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

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

Woonvisie 2005-2015.

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

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

Sinds de vaststelling is er veel veranderd. De gegevens van de Regionale Actieprogramma's geven een actueler beeld van de woningmarkt en de nieuwbouwprojecten die in voorbereiding zijn. De nieuwe woonvisie voor de regio Alkmaar is door de 8 betrokken gemeenteraden vastgesteld. Door de gemeenteraad van Langedijk op 3 juli 2013

Bouwverordening/Bodem

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

Hierin is een dergelijke regel opgenomen.

Bedrijven en (milieu)hinder.

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

In het plangebied zijn verschillende bedrijven en voorzieningen gevestigd.

In het moederplan staat in paragraaf 2.6 van de toelichting:

Bedrijven

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

Het naastgelegen bedrijf Rozenlaan 13 is als zodanig te kwalificeren.

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

Dit geldt onverkort ook voor dit wijzigingsplan

Studie inbreidingslocaties.

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

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

Notitie ontheffingenbeleid gemeente Langedijk.

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

Beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk 2011

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

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

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

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

Hoofdstuk 3 Vigerend bestemmingsplan, plangebied en planbeschrijving.

3.1. Huidige situatie.

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

In dit bestemmingsplan heeft het adres kabelrijs naast nr.60 te 1834 EZ Sint Pancras, kadastraal bekend gemeente Sint Pancras sectie A nr. 4475 de enkelbestemmingen "Tuin" en "Wonen -vrijstaand" gekregen, en de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2", met daarbij een gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1".

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

Het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 zegt over de juridische vorm:

6.1. Uitgangspunten plan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Het uitgangpunt is vooral behoud van de ruimtelijke kwaliteit, zoals waardevolle ruimtelijke structuren en elementen. Hieronder wordt verstaan het behoud van gebouwen met cultuurhistorische waarde, kenmerkende historische structuren, alsmede archeologische waarden. Concreet betekent dit dat bestaande functies als zodanig zijn bestemd en dat de aanwezige bebouwing is vastgelegd.

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

Het perceel Kabelrijs naast nr. 60, heeft:

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

Ad a. de enkelbestemming "Tuin".

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

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat deze gronden zijn bestemd voor

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

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

Ad b. de enkelbestemming "Wonen - Vrijstaand".

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

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

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

c. groenvoorzieningen;

d. openbare nutsvoorzieningen;

e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;

f. water- en oeverstroken.

Voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven gelden specifieke regels.

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

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

b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ad c. de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 2”.

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

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

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

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

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

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

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

Afhankelijk van de verwachte archeologische waarde geldt een strenger regiem.

Ad d. de gebiedsaanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 1”.

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

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

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

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

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

Artikel 31 lid 2 geeft deze wijzigingsgebieden weer.

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

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

3.2. Toekomstige situatie.

De wens is om een vrijstaande woning te realiseren, geheel conform de bepalingen van het moederplan, zoals die zijn weergegeven in de vorige paragraaf.

Door middel van dit wijzigingsplan wordt de gemeente gevraagd het planologisch mogelijk te maken om een vrijstaande woning met bijbehorende tuin en erf met een bouwvlak van 10 bij 15 m te realiseren.

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

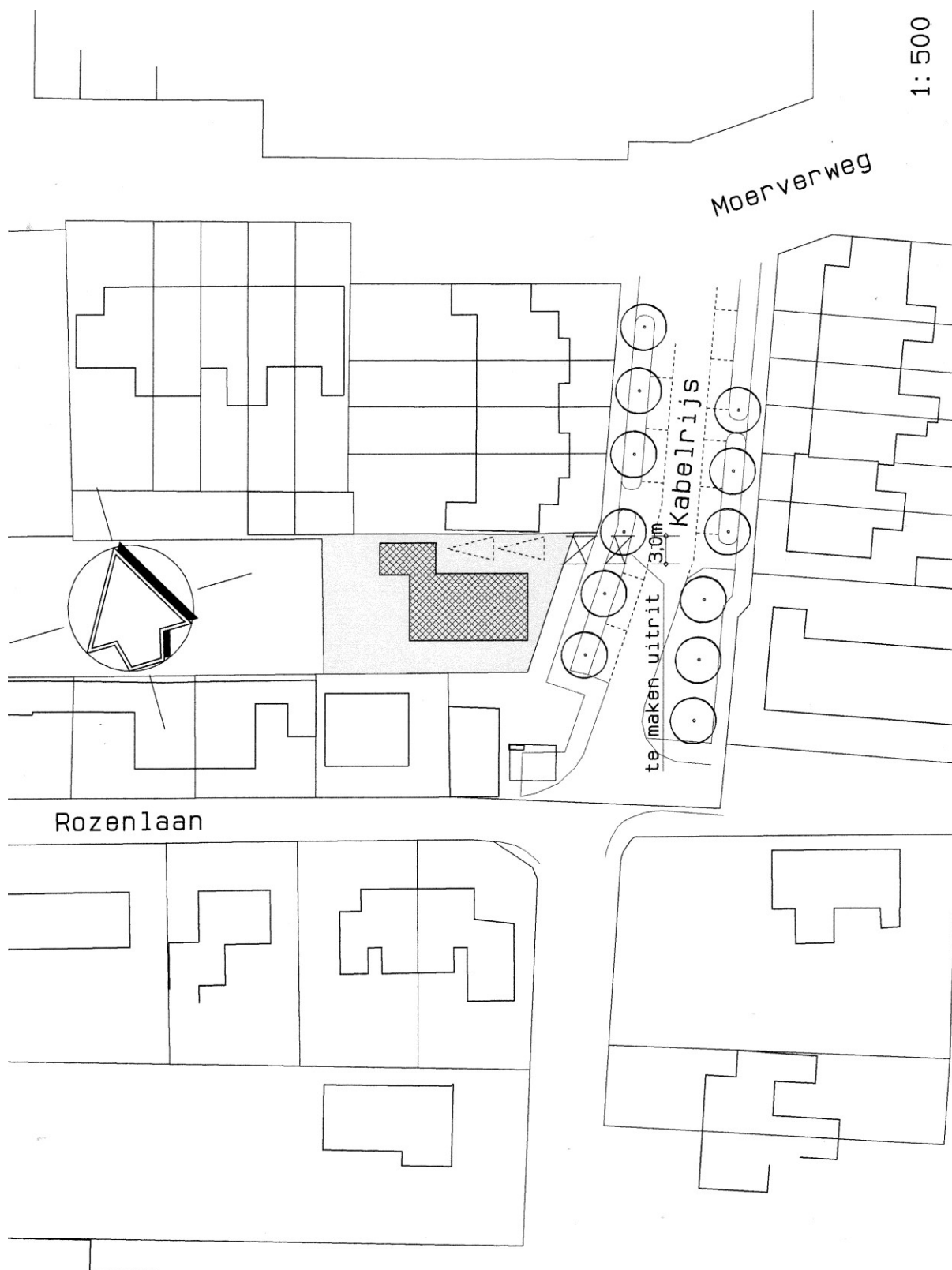


Op de volgende bladzijde is een situatieschets opgenomen.

Het hoofdgebouw wordt gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de activiteit bouwen. Deze omgevingsvergunning is op 26 maart 2015 ingediend.

Daarna kan de woning gerealiseerd worden.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

4.1. Inleiding.

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

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

4.2. Het bestemmingsplan.

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

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

daarnaast beschrijft het plan de aspecten rondom de:

7. Watertoets.

4.2.1. Archeologie.

Het bestemmingsplan zegt:

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

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

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

Er is een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd door ArGeoBoor. Dit onderzoek is opgenomen in hoofdstuk 10.

De resultaten van dit onderzoek zijn dat er geen archeologische waarden in het plangebied verwacht worden.

De conclusie, zoals samengevat in het rapport, is:

In opdracht van Commandeur Bouwontwikkeling heeft ArGeoBoor een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd aan de Kabelrijs naast nr. 60 te Sint Pancras (gemeente Langedijk). De aanleiding van het onderzoek vormt het voornemen om een nieuwe woning te bouwen met een totale oppervlakte van 109 m². Het onderzoek vindt plaats in het kader van een bestemmingsplanwijziging en later omgevingsvergunning. Als gevolg van de

bestemmingsverandering wordt nieuwbouw mogelijk en bestaat de kans dat de bodem wordt geroerd op plaatsen waar dit nog niet eerder gebeurt is. De bodemversturende werkzaamheden bestaan uit het aanbrengen van circa 25 heipalen en het graven van funderingssleuven tot een diepte van 40 cm-mv. De ontgravingsdiepte is gering, omdat het maaiveld van het perceel momenteel ruim 40 cm onder het maaiveld van de aangrenzende percelen ligt. Het maaiveld derhalve circa 40 tot 50 cm zal worden opgehoogd. Er is geen kelder voorzien.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat binnen het plangebied archeologische resten vanaf het neolithicum tot in de 2^e helft van de nieuwe tijd kunnen voorkomen. Afhankelijk van de bodemopbouw (geologie) ter plaatse kunnen verschillende archeologische perioden zich in verschillende afzettingen bevinden zoals bij de opgraving 'De Domeynen' het geval was. Ontbreekt een dergelijke stratigrafie dan zullen archeologische resten van de te verwachten perioden zich in de top van de strandwal (strand- en of duinafzettingen) bevinden.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodemopbouw in het plangebied sterk vergelijkbaar is met dat van de opgraving 'De Domeynen'. Resten uit de ijzertijd tot en met de 2^e helft van de nieuwe tijd kunnen verwacht worden direct onder de huidige bouwvoor, vanaf 55 cm –mv. in de onderliggende veenlaag op een diepte vanaf 120 cm-mv kunnen sporen uit de bronstijd verwacht worden. Onder het veen vanaf 180 cm-mv bevindt zich de top van de strandafzettingen. Hier heeft geen bodemvorming plaatsgevonden en worden geen archeologische resten meer verwacht.

De huidige bouwplannen zijn slechts zeer beperkt (enkel de heipalen) schadelijk voor eventuele archeologische resten in de ondergrond. Geadviseerd wordt om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren bij de voorziene werkzaamheden op de locatie Kabelrijs naast nr. 60 te Sint Pancras.

Mochten de (bouw)plannen wijzigen waardoor wel graafwerkzaamheden dieper dan 55 cm-mv zullen gaan plaatsvinden, dan wordt een gravend archeologisch onderzoek aanbevolen. Afhankelijk van de omvang van de graafwerkzaamheden kan dan een proefsleufonderzoek of een archeologische begeleiding noodzakelijk zijn.

ArGeoBoor wijst erop dat men bij bodemversturende activiteiten wettelijk verplicht is om eventuele (toevals)vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OC&W (Monumentenwet 1988, artikel 53). Het rijk heeft deze taak in de praktijk gedelegeerd naar de lagere overheden. In dit geval wordt aangeraden om in dergelijke gevallen contact op te nemen met de gemeente Langedijk.

4.2.2. Flora en fauna.

Het bestemmingsplan zegt:

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

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

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

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AMvB; vogels)
Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en).
Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)
Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

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

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

Bij het volgen van deze in het bestemmingsplan neergelegde gedragslijn kan gesteld worden dat het de omgeving van Kabelrijs overwegend een woonkarakter heeft en dit veranderd functioneel niet.

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

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

4.2.3. Bodem.

Het bestemmingsplan zegt:

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

Daarom is op 3 december 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Van Dijk geo en milieutechniek b.v.

Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen (hoofdstuk 10).

De conclusie uit dit onderzoek met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

4.2.4. Luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan zegt:

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

Voor dit wijzigingsplan is dit aspect daarom niet van belang.

4.2.5. Geluid.

Het bestemmingsplan zegt:

Wegverkeerslawaaai

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

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

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

Spoorweglawaaai

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 spoorweglawaaai.

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

Wat wegverkeerslawaaai betreft: de kavel Kabelrijs naast nr. 60 is gelegen in een verblijfsgebied waarvoor een 30 km/uur zone geldt.

Wat spoorweglawaaai betreft: de kavel kabelrijs naast nr. 60 is op en afstand van meer dan 200 meter van een spoorweg gelegen.

In beide gevallen is daarom geluidonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.6. Externe veiligheid.

Het bestemmingsplan zegt:

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

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

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

(...)

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

Transport gevaarlijke stoffen

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

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

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

4.2.7. Watertoets.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het realiseren van de kavel naast Kabelrijs nr. 60 te Sint Pancras maakt onderdeel uit van de gemaakte afspraken over het waterbeleid tussen de gemeente Langedijk en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

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

Het Hoogheemraadschap heeft als volgt gereageerd:

“De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het Kabelrijs naast nr.60. In het advies van het Hoogheemraadschap van 3 april 2015, dossiercode 20150403-12-10725 is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt Verwerken.”

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan woning Kabelrijs, naast nr 60 in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die

betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan een gescheiden riolering aan zal worden gelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen. Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Rioolgemaal

Uw plangebied bevindt zich in de signaleringszone van een rioolgemaal dat in beheer is bij het hoogheemraadschap. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er zo min mogelijk overlast(geur) wordt ervaren door de aanwezigheid van het rioolgemaal. Het is daarom van belang dat er voldoende afstand wordt aangehouden tussen overlastveroorzakende functies (zoals een rioolgemaal) en (geur)gevoelige functies (zoals woningen).

Voor de aan te houden afstanden wordt de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) gehanteerd. In deze handreiking wordt voor rioolgemaal een richtafstand van 30 meter aangehouden tot gevoelige functies.

Indien u een gevoelige functie realiseert binnen deze afstand tot een rioolgemaal dient u contact op te nemen met het hoogheemraadschap.

Persleiding

Uw plangebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het is binnen deze zone niet zonder overleg toegestaan om objecten te plaatsen of werkzaamheden uit te voeren die een risico vormen voor het functioneren van de rioolpersleiding, zoals:

- het planten van bomen en/of diepwortelende beplanting*
- het uitvoeren van zware transporten;*
- het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;*
- de opslag van (zwaar) materiaal;*
- het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding;*
- het graven of heien nabij de leiding.*

Indien er wel sprake is van dergelijke werkzaamheden, of wanneer er andere activiteiten worden uitgevoerd die op enige wijze schade zouden kunnen toebrengen aan de rioolpersleiding, dient vroegtijdig contact op te worden genomen met het hoogheemraadschap.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

4.3. Overige omgevingsaspecten.

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

4.3.1. Verkeer en parkeren.

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

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

In de regels van Langedijk staat:

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

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

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

De woning wordt ontsloten door een inrit. Weliswaar gaat dit ten koste van één parkeerplaats, gelegen langs de weg Kabelrijs, maar er kunnen gemakkelijk twee auto's op het terrein worden geparkeerd terwijl er bovendien in de bouw van een garage wordt voorzien.

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

4.3.2. Civiele werken.

Afval- en regenwater wordt afgevoerd op een wijze als passend in het gebied en in overeenstemming met de richtlijnen van de gemeente en het Hoogheemraadschap. Binnen het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Over de wijze van de aansluiting op het gemeentelijk riool en/of watergang, zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning overleg worden gevoerd met de gemeente Langedijk.

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

Aan de voorkant van de woning zal in verband met de geprojecteerde inrit, een lichtmast worden verplaatst. Dit zal in overleg met de gemeente gebeuren.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.

5.1. Inleiding.

Het wijzigingsplan past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Er zijn geen strijdigheden met het beleid van andere overheden.

Ook worden er geen planologische belangen geschaad.

Er zijn geen belangen van derden in het geding.

Voor de toekomstige eigenaren van het perceel is een woonfunctie economisch haalbaar.

Het wijzigingsplan mag daarom uitvoerbaar worden geacht.

Met dit wijzigingsplan wordt binnen het gemeentelijk beleid voorzien in een bestemmingsregeling.

5.2. Financiële haalbaarheid.

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

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

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

5.3. Maatschappelijke haalbaarheid.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. besluit ruimtelijke ordening (Bro) is één reactie binnengekomen, van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard.

Het Hoogheemraadschap heeft opgemerkt:

Een digitale watertoets is ter beoordeling naar HHNK gestuurd. Het advies is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Initiatiefnemer heeft (nog) niet aangegeven hoe met het advies wordt omgegaan. Initiatiefnemer er op wijzen dat terugkoppeling moet plaatsvinden. Verder geen opmerkingen over de inhoud van het plan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft dit voor kennisgeving aangenomen en geoordeeld dat dit niet leidt tot aanpassing van het plan.

Op 26 mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerp wijzigingsplan vast te stellen. Op basis hiervan is het ontwerp wijzigingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeentebled inclusief in het huis-aan-huisblad Langedijk Informeert. De ter inzage termijn ving aan

op 17 juni 2015 een heeft voor belanghebbenden voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze binnengekomen.

De indieners van de zienswijze hebben het volgende naar voren gebracht:

- a. *De voorgevelrooilijn wordt niet aangehouden blijktens tekeningen.*
- b. *De garage blijkt op het noorden gesitueerd te zijn. Wij zien graag dat de garage aan de zuidkant komt.*
- c. *Via het perceel van ontwikkelaar wordt onderhoud gepleegd aan eigen bijgebouwen. Graag willen zij dit recht behouden.*
- d. *Veel burens aan Kabelrijs/Moerverweg ondervinden wateroverlast door slechte drainage van bovengenoemd perceel. Zij voorzien toename van wateroverlast*
- e. *Tussen stoep Kabelrijs en het te bebouwen perceel ligt een stuk gemeentegrond, de nieuw aan te leggen uitrit, zal daardoor gedeeltelijk op gemeentegrond liggen.*

In de reactienota behorende bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders als volgt gereageerd

Ad. a

In het wijzigingsplan is in hoofdstuk 9 (verbeelding) het bouwvlak weergegeven.

Binnen het bouwvlak moet het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Hieraan wordt voldaan.

Ad b.

Bijbehorende bouwwerken dienen 3 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Met een maximale goot- en nokhoogte van 3,5 m1 resp. 5 m1 met een totale oppervlakte van 50 m2. Het bouwwerk voldoet aan deze regels.

Ad c.

Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden noodzakelijk is van een ander (naastgelegen) perceel tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van dit perceel gehouden dit na kennisgeving toe te staan (zie artikel 56 Burenrecht).

Ad d.

Een slechte drainage van het perceel en de eventuele toename van wateroverlast is ruimtelijk gezien niet relevant. Het betreft een privaatrechtelijke kwestie die tussen eigenaren onderling moet worden opgelost.

Ad e.

Er is een uitritvergunning aangevraagd voor het aanleggen van een uitrit deels over gemeentegrond. Hiermee hebben wij ingestemd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft geoordeeld dat de zienswijze niet leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving.

6.1. Inleiding.

De regels van dit wijzigingsplan Kabelrijs naast nr. 60 zijn qua vormgeving gebaseerd op de RO Standaarden 2012, zoals verwoord in:
het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012),
de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012),
de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012).

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

6.2. Regels.

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels, waarin onder meer de begripsbepalingen zijn opgenomen, en de relatie met het moederplan wordt weergegeven.

Hoofdstuk 2 Algemene regels, zoals de wettelijk verplichte antidubbeltelregel.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels van het wijzigingsplan.

De overige bepalingen bevatten overgangsrecht en een slotbepaling, zijnde de titel van de regels van het plan Kabelrijs naast nr. 60 te Sint Pancras.

6.3. Verbeelding.

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

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

De imro-codering is: PlanID.IMRO.0416.BPSP2012wp005-va01.

Hoofdstuk 7 Procedure wijzigingsplan Kabelrijs naast nr. 60.

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

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

Het ontwerp wijzigingsplan wordt in conceptvorm formeel aangeboden aan de gemeente en is doorgenomen door de betrokken ambtenaren.

Eventuele opmerkingen worden verwerkt .

De gemeente heeft formeel een NL IMRO codering afgegeven en het ontwerp is gewijzigd in een definitief ontwerp wijzigingsplan.

Dit plan wordt opnieuw aangeboden aan de gemeente.

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

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

Conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure kunnen er zienswijzen worden ingediend.

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

Na afloop van de beroepsprocedure is het wijzigingsplan onherroepelijk.

Het college van Langedijk heeft op 1 september 2015 besloten:

- Het wijzigingsplan Kabelrijst 60 nst te Sint Pancras ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.BPSP2012005-va01;
- Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen
- Zienswijzenhebbenden schriftelijk van het besluit op de hoogte te stellen.

De verdere procedure is dat na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders van Langedijk het wijzigingsplan wederom zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad en voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Hoofdstuk 8 Regels en vaststelling.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Relatie met het bestemmingsplan Sint Pancras 2012

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

Artikel 5 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan "Kabelrijs naast nr. 60 te Sint Pancras" met identificatienummer NL.IMRO.0416.BPSP2012wp005-va01 van de gemeente Langedijk;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 bestemmingsplan Sint Pancras 2012

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPSP2012wp005-va01 met de bijbehorende regels en de bijlagen;

Artikel 2 Relatie met het bestemmingsplan Sint Pancras 2012

De regels van het bestemmingsplan "Sint Pancras 2012" blijven onverminderd van kracht en zijn derhalve van toepassing op de in dit wijzigingsplan opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het wijzigingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Gebruik

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

bestemmingsplan, daaronder begrepen de
overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

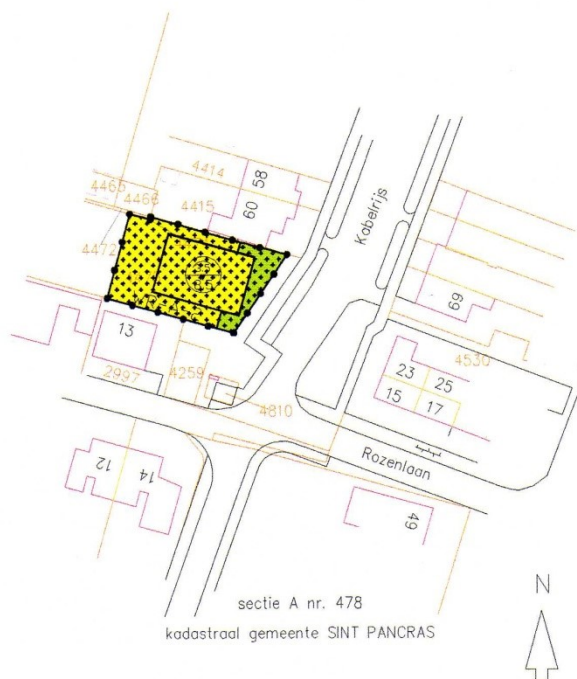
Deze regels worden aangehaald als "Regels van het wijzigingsplan Kabelrijs naast
nr. 60 te Sint Pancras"

Dit plan kan worden aangehaald als: "Wijzigingsplan Kabelrijs naast nr.60".

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouder
van Langedijk van 1 september 2015.

De secretaris,

De burgemeester,



Legenda

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

	Project : Concept Wijzigingsplan naast Kabelrij 60 te Sint Pancras	
	ADVIES BUREAU VOOR URBAN DESIGN & ARCHITECTURE	
	Fluitekruid 16 1441 XP Purmerend Tel : 0651595293 E-mail : r.souweine@upcmall.nl	
	Schaal 1: 1000	Datum 16-04-2015