



Wijzigingsplan Twuyverweg nabij 51 in Sint Pancras

Gemeente Langedijk

Toelichting

25 augustus 2021

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.0416.BPSP2012wp006-va01

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Omgevingsvergunning	5
3.	Planbeschrijving	6
3.1	Bestaande situatie	6
3.2	Planomgeving	7
3.3	Verkeer en Parkeren	7
4.	Beleid	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	8
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	8
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	8
4.2	Provinciaal beleid	9
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	9
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	9
4.3	Gemeentelijk beleid	10
4.3.1	<i>Structuurvisie Langedijk 2012 - 2030</i>	10
4.3.2	<i>Welstandsnota Langedijk</i>	10
4.3.3	<i>Woonvisie Langedijk</i>	11
4.3.4	<i>Beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk</i>	11
4.3.5	<i>Nota Parkeernormen</i>	12
5.	Watertoets	13
5.1	Water	13
5.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	13
5.1.2	<i>Waterplan 2010-2015</i>	13
5.1.3	<i>Waterprogramma</i>	13
5.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	13
6.	Milieuaspecten	15
6.1	Ecologie	15
6.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	15
6.1.2	<i>Soortenbescherming</i>	16

6.2	Bodem	18
6.3	Geluid	19
6.4	Luchtkwaliteit	19
6.5	Externe veiligheid	20
6.6	Kabels en leidingen.....	21
6.7	Bedrijven en milieuzonering.....	21
6.8	Milieueffectrapportage (MER)	21
6.9	Duurzaamheid	22
7.	Juridische aspecten	23
7.1	Algemeen.....	23
7.2	Verbeelding	23
7.3	Planregels	23
7.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	23
7.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	24
7.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Slotregel</i>	24
7.4	Handhaafbaarheid.....	24
8.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
8.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	26

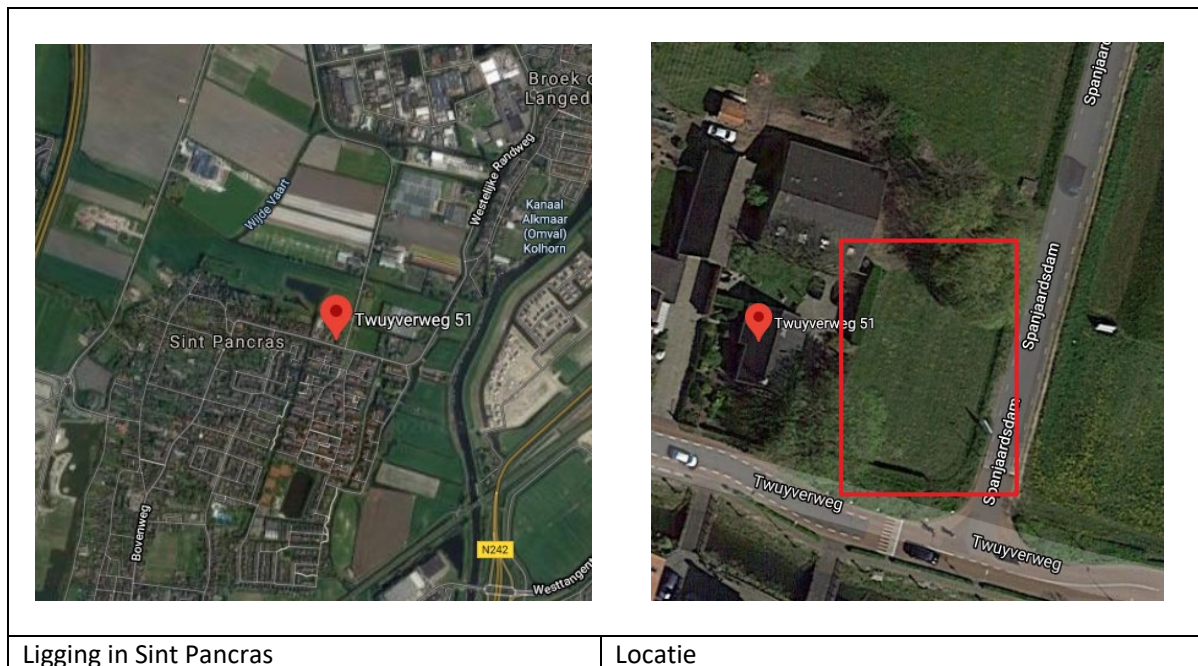
Bijlage:

Bijlage 1:	Watertoets
Bijlage 2:	Aeriusberekening
Bijlage 3:	Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Naast het perceel Twuyverweg 51 in Sint Pancras is op de hoek met de Spanjaardsdam een grasperceel aanwezig. In het huidige bestemmingsplan “Sint Pancras 2012” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op dit perceel een extra woning toe te voegen.

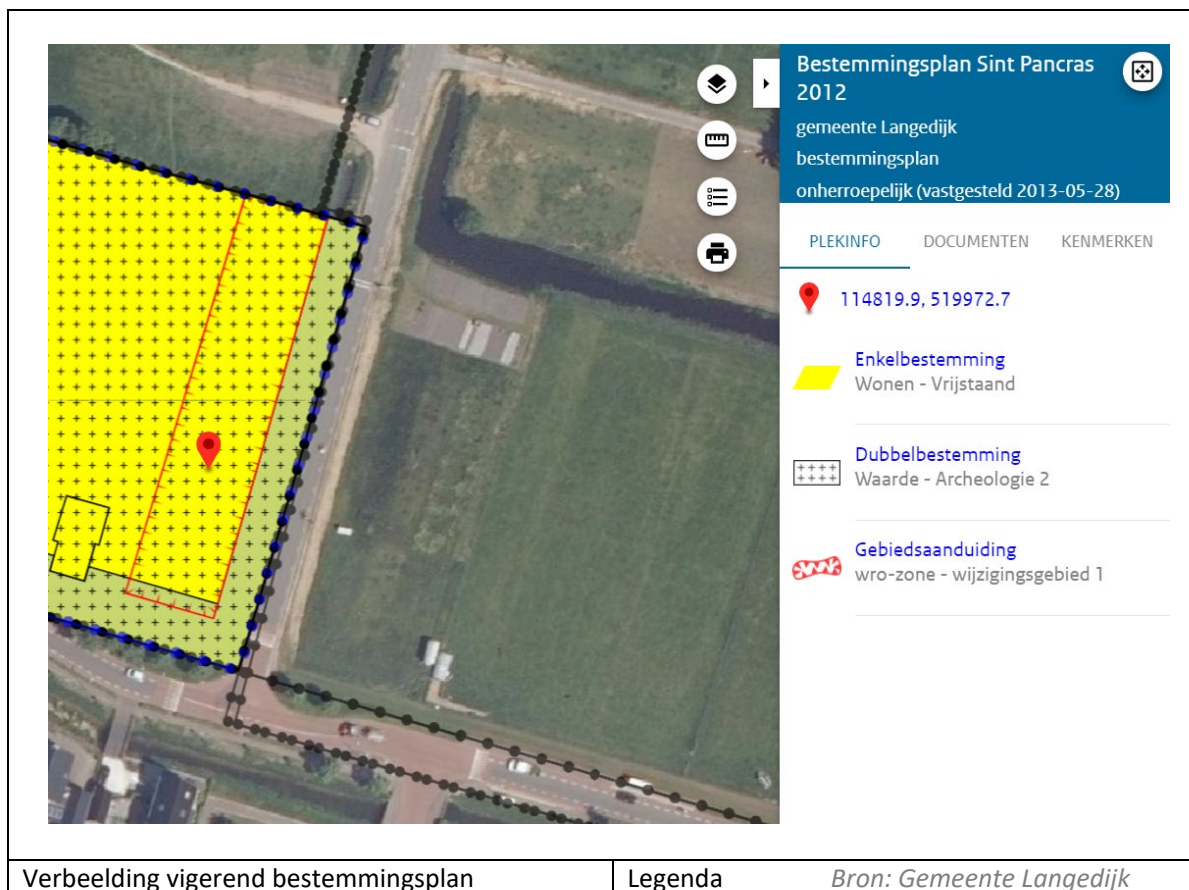


Om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken is het nodig om een extra wooneenheid en dus een bouwvlak aan het perceel toe te voegen. Om dit mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure te doorlopen. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

Het perceel nabij Twuyverweg 51 in Sint Pancras is gelegen binnen het bestemmingsplan “Sint Pancras 2012” (vastgesteld op 28 mei 2020).



Het toevoegen van een wooneenheid/bouwvlak op het perceel is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In de regels van het huidige bestemmingsplan is in artikel 31.2.1 bepaald dat het bevoegd gezag bevoegd is om:

“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 het wijzigingsgebied naast Twuyverweg 51 geldt tevens dat bij de bouw van de woning de voorgevelrooilijn de straat en het lint dient te volgen”.

In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat het mogelijk is om op het perceel nabij Twuyverweg 51 een bouwvlak te realiseren voor de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Bij de bouw van de woning zal de voorgevellijn de straat en het lint volgen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

De planlocatie nabij Twuyverweg 51 op de hoek met de Spanjaardsdam bestaat uit een grasperceel. Langs de Twuyverweg zijn een aantal bomen met een onderbeplanting aanwezig.

In de huidige situatie wordt het perceel ontsloten via de achterzijde, maar dit perceel met bijbehorende schuur is verkocht en behoort nu bij het perceel Twuyverweg 51.

De nieuwe woning zal worden ontsloten op de Spanjaardsdam.



Bestaande situatie planlocatie

3.2 Planomgeving

Het perceel Twuyverweg nabij 51 is gelegen aan de noordoostzijde van Sint Pancras. De Twuyverweg vormt een verbinding tussen Sint Pancras en Broek op Langedijk.

Sint Pancras ligt ingeklemd tussen de stedelijke gebieden van Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk.

Sint Pancras maakt onderdeel uit van de polder Geestmerambacht. Rond de planlocatie is nog weinig herkenbaar van het oorspronkelijke vlakke, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. Alleen aan de noordzijde van het plangebied is het gebied nog niet geheel verstedelijkt.

De planlocatie ligt ingeklemd tussen de Provincialeweg N242 en N245 en de spoorlijn Alkmaar Den-Helder loopt ook langs het plangebied.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Twuyverweg grotendeels tot de secundaire linten in het buitengebied, maar ter hoogte van de planlocatie is de weg in stedelijk gebied gelegen. De weg wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en de toegestane snelheid bedraagt bij de planlocatie maximaal 30 kilometer per uur.

Op het perceel nabij Twuyverweg 51 zal vanaf het bouwvlak een nieuwe uitrit worden gemaakt op de Spanjaardsdam. Het zicht op de weg is goed en de verkeersintensiteit is lager dan op de Twuyverweg. Dit is beter voor de verkeersveiligheid.

Op de planlocatie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken (matig stedelijk, vrijstaand, schil centrum CROW 2,2 parkeerplaatsen).

In het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk' is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Langedijk. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren voor alle gemeentelijke bestemmings- en wijzigingsplannen. Het plan is als het ware als een laag over de bestemmings- en wijzigingsplannen heen komen te liggen.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Bekijk [hier](#) het document

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Conclusie: Voor het plan heeft de SVIR geen directe consequenties.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende wijzigingsplan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.4 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkeling altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 6.4 geeft uitsluitend regels voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het werkingsgebied 'buiten bestaand gebied'. Het plangebied maakt daar geen onderdeel

van uit. Er is sprake van 'bestaand stedelijk gebied'. Er is daarom sprake van een passend plan.

Conclusie: *Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor een woningbouwontwikkeling binnen 'bestaand stedelijk gebied'.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

Bekijk [hier](#) het document

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Door een bouwvlak aan het perceel Twuyverweg nabij 51 toe te voegen, vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling op het perceel plaats. Door de wijziging kan er gewoon worden overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. De woning wordt toegevoegd binnen stedelijk gebied en is dicht bij alle voorzieningen gelegen. Dit stemt overeen met het bovengenoemde beleid.

Conclusie: *Het toevoegen van een bouwvlak en de bouw van een nieuwe woning is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Deze verordening is vastgesteld op 27 mei 2019 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 7 juni 2019. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van

(gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Bekijk [hier](#) het document

Het plangebied is gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en dit betekent dat het mogelijk is om op het perceel een nieuwe woning toe te voegen

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening het plan te ontwikkelen.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Langedijk 2012 - 2030

De structuurvisie is een integrale visie en vormt het fundament voor het beleid van gemeente Langedijk tot aan 2030. Hierin wordt in hoofdlijnen weergegeven hoe de ruimte binnen de gemeente wordt verdeeld tussen woningbouw, bedrijventerrein, natuur- en agrarisch gebied en sport- en recreatiegebieden

Bekijk [hier](#) het document

Voor het historische lint van Sint Pancras via Broek op Langedijk, Zuid- en Noordscharwoude tot en met Oudkarspel geldt dat er een grote variëteit aan cultuurhistorische panden en elementen aanwezig zijn. Ruimtelijk is het een opgave om de zo kenmerkende langgerekte structuur te behouden en basis te laten zijn voor nieuwe initiatieven.

De nieuwe woning nabij Twuyverweg 51 gaat onderdeel uitmaken van het historische lint en de ruimtelijke kwaliteit van de woning is hierbij van belang. De woning zal in dezelfde voorgevellijn worden geplaatst als de overige woningen langs de Twuyverweg en voldoet daarmee aan de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

4.3.2 Welstandsnota Langedijk

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.

Bekijk [hier](#) het document

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. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning zal getoetst worden of de woning voldoet aan de welstandseisen.

4.3.3 Woonvisie Langedijk

In de Woonvisie Langedijk 2014 – 2030 is aangegeven dat momenteel sprake is van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'. Het is een uitdaging om hierop in te spelen gezien de financiële middelen.

Daarnaast moet echter niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en er niet te eenzijdig moet worden gebouwd. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit.

In de Woonvisie wordt onder andere voorgesteld om uit te gaan van het minimumscenario qua woningbouw betreffende 1910 woningen tot 2030 (dit is exclusief extra opgave extramuralisering). In de periode 2014 t/m 2030 wordt minimaal 30% aan betaalbare woningen (cat. 1 en 2) gerealiseerd.

Conclusie: *De woning is passend binnen de woningbouwopgave tot 2030.*

4.3.4 Beleidsnota Cultuurhistorie Langedijk

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie en de bijbehorende beleidskaart Archeologie vastgesteld. Uitgangspunt in dit beleid is om bij ruimtelijke ontwikkelingen toezicht te houden op het voldoende en goed verwerken van cultuurhistorische waarden. De Beleidsnota Cultuurhistorie bevat een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Langedijk en van de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, monumenten en historische geografie). De wettelijke kaders voor het gemeentelijke cultuurhistorische beleid zijn ook opgenomen in de beleidsnota. De gemeente is op grond van de Monumentenwet 1988 verplicht om de wettelijke taken uit te voeren op het gebied van vergunningverlening en handhaving voor rijksmonumenten. Een nieuwe wettelijke taak is het archeologiebeleid. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. In deze Beleidsnota Cultuurhistorie zet de gemeente de achtergronden en onderbouwingen voor het cultuurhistorisch beleid uiteen. Deze nota is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de gemeente de belangrijkste behartiger is van het publieke belang van het cultuurhistorisch erfgoed. In de beleidsnota is een aantal voornemens geformuleerd. Voor zover deze betrekking hebben op het vervaardigen van bestemmingsplannen kunnen deze als volgt worden samengevat:

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

De polder Geestmerambacht ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom het Geestmerambacht bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruigen.

Door de grote invloed van de zee vond rond de tiende eeuw bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen.

In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloeden. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfriese Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan. De bebouwing van Sint Pancras is door de tijd heen samengesmolten met Broek op Langedijk, Zuid- en Noordscharwoude tot en met Oudkarspel.

Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap ingrijpend veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is de polder Geestmerambacht een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld. Rondom de planlocatie is de verstedelijking opgerukt en is er nog weinig over van de oorspronkelijke open polder.

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen Waarde-Archeologie 2 ter bescherming van archeologische waarden. Hiervoor is een bureauonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 3.

Conclusie: *Op het perceel Twuyverweg 51 vindt door ontwikkeling van het plan geen aantasting plaats van cultuurhistorische – en/of archeologische waarden.*

4.3.5 Nota Parkeernormen

De gemeenteraad van Langedijk heeft op 13 december 2016 de 'Nota Parkeernormen 2016' vastgesteld. In de Nota Parkeernormen 2016 zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren van parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Uitgangspunt voor vrijstaande woningen is dat een parkeernorm van 2,2 parkeerplek op eigen terrein dient plaats te vinden. Hieraan wordt op de planlocatie voldaan.

5. Watertoets

5.1 Water

5.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

5.1.2 Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

5.1.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

Bekijk [hier](#) het document

5.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan Twuyverweg nabij 51 in Sint Pancras (bijlage 1).

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op het waterschapsbelang.

Verharding en compenserende maatregelen

Door de bouw van een nieuwe woning zal de verharding op het perceel toenemen. Het hoogheemraadschap heeft als beleid dat bij een verhardingstoename van meer dan 800 m² er compenserende maatregelen moeten worden getroffen in de vorm van compenserende waterberging. In dit geval zal de verhardingstoename niet meer dan 800 m² bedragen.

Aanleg nieuwe waterloop

De nieuwe woning op de planlocatie ligt tussen twee oppervlaktewaterpeilen in. Aan de overzijde van de Twuyverweg wordt een waterpeil van NAP -1,45 meter gevoerd en aan de achterzijde van de nieuwe woning wordt langs de Spanjaardsdam een waterpeil gevoerd van NAP -2,70 meter. In het kader van de doorvaarbaarheid is de gemeente aan het onderzoeken of er aan de achterzijde van deze nieuwe woning een nieuwe waterloop kan worden aangelegd waarin het NAP -1,45 waterpeil wordt gevoerd. Met als doel doorvaarbaarheid te creëren vanaf het Twuyvermeer naar het oosten (helemaal tot aan het Kanaal nabij de Twuyvermolen).

Het vloerpeil van de nieuwe woning wordt zodanig hoog aangelegd dat bij een eventuele peilverhoging aan de achterzijde van de nieuwe woning dit niet tot wateroverlastproblemen kan leiden. Voor het vloerpeil en de ontwateringsdiepte wordt uitgegaan van het NAP -1,45 meter waterpeil en daarop wordt de woning ontworpen.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitlogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

6. Milieuaspecten

6.1 Ecologie

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

Doormiddel van een stikstofberekening in Aeries is bepaald of de ontwikkeling op de planlocatie nabij Twuyverweg 51 externe negatieve effecten veroorzaakt op Natura 2000 gebieden door de uitstoot van stikstof.

De berekening is uitgevoerd voor de tijdelijke situatie tijdens de bouwwerkzaamheden en de nieuwe situatie waarin de woning in gebruik is genomen. Daarbij is uitgegaan van een gemiddelde bouwtijd en het bouwverkeer voor een nieuwe vrijstaande woning. In de nieuwe situatie wordt voor de bewoners uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per etmaal.

Tijdelijke situatie

Voor het bouwrijpmaken en de bouw van een woning wordt gebruik gemaakt van een heimachine (5 uur), betonpomp (4 uur), bouwkraan (12 uur) en midikraan (4 uur).

Voor de aanvoer van bouwmaterialen worden 10 vrachtwagens verwacht. Gedurende een jaar zal een bestelbusje van en naar de bouwlocatie rijden.

Nieuwe situatie

Door de bouw van één woning zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met 8 per etmaal. Bij de woning kan het energieverbruik buiten beschouwing worden gelaten, vanwege het feit dat de woning gasloos zal zijn.

Ook vinden de beoogde plannen niet plaats in of in de nabijheid van terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuur Netwerk Nederland (NNN), een natuurverbinding of weidevogelleefgebied.

Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

	Verkeer per jaar	Verkeer per etmaal	Uren	Klasse	Cat	Bouwjaar	Brandstof (l/j)	Emissie (kg/j)
Vrachtwagen	20							0,2
Bestelbus	520							0,5
Heimachine			5	130 – 560 kW	Q	2014	105	0,3
Betonpomp			4	130 – 560 kW	Q	2014	80	0,3
Bouwkraan			12	75 – 130 kW	R	2014	204	0,6
Midikraan			4	56 – 75 kW	R	2014	32	0,1
Verkeer bewoners		16						2,1
Totale emissie								4,1

Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd (bijlage 2). Hieruit blijkt dat de stikstofemissie op de planlocatie nabij Twuyverweg 51 door het planvoornemen toeneemt met 4,1 kg per jaar ('worst case' benadering want Aerius kent geen tijdelijke situatie en berekent per jaar).

Met het programma Aerius is de tijdelijke en nieuwe situatie op de planlocatie doorgerekend. Hieruit blijkt dat de nabijgelegen Natura 2000 gebieden geen overschrijding verkrijgen door (extra) stikstofdepositie. Aan de hand van de gehanteerde 'worst case' benadering zijn er binnen het Natura 2000 gebied geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Het plan heeft daarom geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

6.1.2 Soortenbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten te verwachten binnen het plangebied. Het betreft een grasperceel dat intensief wordt onderhouden en daarom wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele

kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespindief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Dit is niet mogelijk aangezien het hier een grasperceel betreft waar geen bomen aanwezig zijn. Met de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Er worden uitsluitend algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht binnen de planlocatie. Van potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is op de projectlocatie geen sprake. Lijnvormige structuren van en naar andere (groen)gebieden in de omgeving zijn in de nabijheid van het plangebied niet. Een mogelijke verstoring van vliegroutes van vleermuizen is met het planvoornemen niet aan de orde. Uiteraard is het mogelijk dat het perceel onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. Aangezien bomen op het aangrenzende erf niet onderhevig zijn aan de beoogde plannen, wordt niet verwacht dat belangrijk foerageergebied van vleermuizen verloren gaat. Een ontheffing of nader onderzoek naar vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Het voorkomen van kleine marterachtigen op de planlocatie is niet aan de orde. Er zijn geen gebouwen op het perceel aanwezig of rommelige hoekjes waar marterachtigen kunnen voorkomen. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming voor kleine marterachtigen is in het kader van de bouw van een nieuwe woning niet nodig.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen en het ontbreken van voortplantingswater, wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in het uurhok waarbinnen de projectlocatie is gelegen. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort, waarmee een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad in het kader van de voorgenomen plannen niet noodzakelijk is.

Overige beschermde soorten

Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt m.b.t. ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Conclusie: *Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.*

6.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Door Grondslag is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en een rapportage uitgebracht op 23 augustus 2019 (bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt dat:

- De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht is niet bevestigd. In grond zijn enkele lichte verhogingen aangetoond aan zware metalen en/of PAK. In het grondwater zijn geen verhogingen gemeten.
- De gestelde hypothese dat de bodem onder de puinverharding verdacht is op het voorkomen van verontreinigingen met asbest, zware metalen en/of PAK is bevestigd. Er is een lichte verhoging gemeten aan zware metalen.
- De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.
- De gestelde hypothese dat de bovengrond ter plaatse van de loods verdacht is op het voorkomen van asbest in verband met de aanwezigheid van een asbesthoudende dakbedekking, is niet bevestigd. In de bovengrond langs de gevel van de loods is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend asbestonderzoek in grond.
- Ter plaatse van het toegangspad naar de loods is een laag metselpuin aanwezig met een dikte van ca. 1,0 meter. In verband met de aanwezigheid van grof puin is na overleg met de opdrachtgever een indicatief asbestonderzoek in puin uitgevoerd. Met het indicatief asbestonderzoek is visueel en analytisch geen asbestverdacht materiaal aangetroffen, waardoor vermoedelijk geen asbest aanwezig is boven de hergebruiksnorm. Echter voor een volledig uitsluitsel dient een asbestonderzoek conform de NEN5897 te worden uitgevoerd middels het graven van proefsleuven.

Conclusie: *Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor dit plan.*

6.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

In dit geval is er geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet Geluidhinder. De bestemming van het perceel wordt niet gewijzigd en wordt alleen een bouwvlak aan het perceel toegevoegd.

Daarnaast bevindt de planlocatie zich binnen een 30 kilometerzone en binnen een dergelijke zone hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd in verband met wegverkeerslawaai. Bij een klinkerbestrating kan wel onderzoek nodig zijn, maar op de weg bij de planlocatie is asfaltverharding aanwezig.

Conclusie: *Het aspect geluid staat de uitvoering van de plannen niet in de weg.*

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van één nieuwe woning. Daarmee blijft het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Bij het realiseren van een nieuwe woning speelt luchtkwaliteit alleen een rol door de verkeersbewegingen. Door het toevoegen van een woning op de planlocatie zal het aantal verkeersbewegingen licht toenemen in vergelijking met de bestaande situatie.

Uit onderzoek is gebleken dat ongeveer 700 verkeersbewegingen extra kunnen plaatsvinden voor de 3%-norm wordt overschreden. Door de bouw van één nieuwe woning zal de bovengenoemde norm niet worden overschreden. Duidelijk is dat het plan kan worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

6.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan nabij Twuyverweg 51 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of over het spoor
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. in de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook over de spoorlijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en de verwachting is dat dit de komende 10 jaar ook niet zal gebeuren.*
- c. het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

6.6 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

6.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het toevoegen van een bouwvlak op het perceel nabij Twuyverweg 51 in Sint Pancras kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven en woningen niet wettelijk worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat bedrijven en woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Rondom de planlocatie zijn alleen woningen aanwezig. Door het toevoegen van een bouwvlak aan de planlocatie worden deze woningen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden of woon- en leefklimaat belemmerd.

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen.

6.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

6.9 Duurzaamheid

Uiteraard wordt bij de bouw van de woning rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler. Door de initiatiefnemer zal gebruik onder andere gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket en de website van Milieucentraal.

7. Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van initiatief juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

7.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

7.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- *Wonen*

Binnen de regels is zowel sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. De omgevingsvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Woningwet. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

De regels van het wijzigingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

7.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

7.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De regels van het bestemmingsplan “Sint Pancras 2012” zijn van toepassing op het plan, met dien verstande dat, uitsluitend ten behoeve van het wijzigingsplan, tevens de in het wijzigingsplan vervatte regels van toepassing zijn.

7.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

7.4 Handhaafbaarheid

Dit wijzigingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een wijzigingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan “Twuyverweg nabij 51 Sint Pancras”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan “Twuyverweg nabij 51 Sint Pancras” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpwijzigingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Nadat het ontwerpwijzigingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpwijzigingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt het college het wijzigingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2.1 Overleg belanghebbenden

Het plan is besproken met de bewoners van Twuyverweg 51, 62 en 64. De bewoner van Twuyverweg 51 heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Dit is in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

De bewoners van Twuyverweg 62 en 64 hebben zich niet akkoord verklaard met de ontwikkeling van het plan, omdat dit het uitzicht mogelijk zal belemmeren.

De positionering van het bouwvlak op de planlocatie is dusdanig gekozen dat het uitzicht van beide woningen juist zo min mogelijk wordt beperkt door de bouw van een woning.

Daarnaast wordt de uitrit op de Spanjaardsdam gerealiseerd, zodat er geen hinder is door extra verkeersbewegingen. De afstand van beide woningen tot aan het bouwvlak op de planlocatie is meer dan 30 meter. In een brede groenstrook aan beide zijden van de Twuyverweg zijn bomen en struiken aangeplant. In de huidige situatie wordt het zicht dus al beperkt voor beide woningen.

Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de bewoners op Twuyverweg 62 en 64, maar er is geen overeenstemming bereikt. Opgemerkt wordt dat volgens de vaste jurisprudentie er 'geen recht op uitzicht' is bij de ontwikkeling van een plan.

Het wijzigingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage, zodat belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen.