



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van een uitgebreide omgevingsvergunning voor de bouw van een 2/1 kap woning aan de Veldregel te Sint Pancras

INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding**
- 2. Begrenzing en ligging van het plangebied**
- 3. Huidige situatie**
- 4. Nieuwe situatie**
- 5. Beleidskaders**
- 6. Nader onderzoek**
- 7. Watertoets**
- 8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**
- 9. Juridische vormgeving**

1. Inleiding

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure om de bouw van een 2/1 kap woning aan de Veldregel te Sint Pancras mogelijk te maken.

Voor het gebied Twuyverhoek is in 2006 door de gemeente Langedijk een bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan kon de toen nog te ontwikkelen woningbouwlocaties worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan had een globaal karakter en diende te worden uitgewerkt in zogenaamde uitwerkingsplannen. De ontwikkeling van de woonwijk is momenteel nagenoeg voltooid.

Nadat het bestemmingsplan Twuyverhoek in 2006 door de gemeenteraad was vastgesteld is er aanvullend beleid geformuleerd om de bebouwing in goede banen te leiden. Zo is er een beleidsnotitie vastgesteld over bebouwingsmogelijkheden langs de oevers van de watergangen. Ook zijn er randvoorwaarden opgesteld voor de bebouwing van vrije kavels.

In februari 2012 is het "Uitwerkingsplan Twuyverhoek 2011" vastgesteld die de bebouwingsmogelijkheden van enkele nog niet ontwikkelde kavels regelt. Hierin is een bouwvlak opgenomen voor een nog te bouwen vrijstaande woning aan de Veldregel (kavel 421). De bouw van een 2/1 kap woning is hiermee in strijd. Via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure wordt het bouwplan mogelijk gemaakt.

Het geformuleerde beleid, het "Uitwerkingsplan Twuyverhoek" inclusief de aanpassing van kavel 421 aan de Veldregel zal in een nieuw bestemmingsplan worden overgenomen, zodat een omvattend planologisch-juridisch kader voor geheel Twuyverhoek ontstaat.

2. Begrenzing en ligging van het plangebied

Het projectgebied ligt aan de noordoostzijde van Sint Pancras in plangebied Twuyverhoek. De aangrenzende percelen hebben de bestemming “Wonen – Rij” aan de Veldregel en de bestemming “Wonen – Dubbel” aan de Koningsspil.

Ligging vrije kavel aan de Veldregel



3. Huidige situatie

Het perceel aan de Veldregel, kavel 421 ligt in de wijk Twuyverhoek en is een van de laatste braakliggende kavels. De kavel ligt centraal aan de westzijde van het plan. De kavel wordt aan de westzijde omsloten door rijenwoningen en aan de oostzijde een 2/1 kapwoning inclusief een waterstrook aan de noordkant. Voor het plangebied vigeert het "Uitwerkingsplan Twuyverhoek", vastgesteld op 7 februari 2012. In dit uitwerkingsplan is een bouwvlak opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning.

In de wijk direct ten zuiden van de locatie liggen diverse voorzieningen, zoals een ijsbaan, tennispark, jeugdhuis, sporthal, openluchtwembad, sportvelden, begraafplaats en een dorps huis. De commerciële voorzieningen (dienstverlening, detailhandel) bevinden zich grotendeels in het oude bebouwingslint, de Bovenweg.

In de gemeente Langedijk loopt een straalpad van KPN. Dit straalpad loopt over het plangebied. Het straalpad heeft een zone waarbinnen een maximale bebouwings- en beplantingshoogte van 25 meter geldt. Bouwwerken mogen derhalve niet hoger zijn dan 25 meter.

4. Nieuwe situatie

Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 16 bij 13 meter. Er geldt een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 m1. Gezien de grootte van het bouwvlak is het mogelijk binnen het bouwvlak een ruime 2/1 kapwoning te realiseren. Het plan Twuyverhoek is een zeer gemêleerde wijk waarin alle soorten woningen van vrijstaand tot rijtjeswoningen zijn opgenomen. Het woningbouwprogramma – die door het college van Langedijk is vastgesteld – voorziet onder andere in een 2/1 kap woning of vrijstaande woning voor deze kavel. De verkoop van de vrije sector kavel 421 aan de Veldregel is tot op heden niet verkocht. Door de bouwmogelijkheden te vergroten is de kavel thans aantrekkelijk geworden voor kopers.

5. Beleidskaders

5.1 Nationaal Beleid

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaal beeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, De Structuurvisie Randstad 2040, De Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

5.2 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 bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

5.3 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit beschrijft het verkeers- en vervoerbeleid voor de periode tot en met 2020. Mobiliteit wordt gezien als een noodzakelijke voorwaarde voor economische groei en sociale ontwikkeling in Nederland. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare en voorspelbare bereikbaarheid van essentieel. Speerpunten van beleid zijn:

- Het realiseren van een betrouwbare en voorspelbare bereikbaarheid van deur tot deur;
- Een permanente verbetering van de verkeersveiligheid;
- De kracht van het openbaar vervoer benutten;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

5.4 Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden opgenomen.

Het Nationaal Waterplan is als opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening, milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

5.4 Wet Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die naar verwachting in het najaar van 2009 in werking treedt. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriele regelingen die gelijktijdig met de "Wet luchtkwaliteit" in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in belangrijk mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in belangrijke bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerking van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

5.5 Natuurbeschermingswet (1998)

Nederland heeft sinds 1998 een natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van Gebieden. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, aangevuld met de vroegere Beschermd- en Staatsnatuurmonumenten.

5.6 Flora- en Faunawet (2002)

De verplichtingen die voorkomen uit Europese regelgeving voor de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en Faunawet die op 1 april 2002 in werking is getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In de Wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd van beschermende plant – en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

5.7 Besluit externe veiligheid

Het BEVI is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een Wro-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het BEVI van toepassing.

5.8 Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)

In augustus 2004 is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In de circulaire RNVGS is het rijksbeleid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, verduidelijkt en geoperationaliseerd. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het BNEVI.

5.9 Nota Belvédère (1999)

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorische waardevol geachte steden en gebieden (ook wel de Belvédèrekaart genoemd). De gemeente Langedijk behoort niet tot de aangewezen gebieden (waaruit niet geconcludeerd mag worden dat er in de gemeente geen cultuurhistorische waarden zijn).

5.10 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de “Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

5.11 Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

5.12 Monitor woningbouw Noord-Holland 2010

De provincie streeft naar het realiseren van voldoende woningen, waarbij zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollands woningbouwproductie voert de provincie Noord-Holland jaarlijks de monitor woningbouw uit. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwopgaven, nu en in de toekomst. Hierdoor kan op basis van de resultaten tijdig worden bijgestuurd, zodat (nog) niet behaalde opgaven alsnog gerealiseerd kunnen worden. Met het vaststellen van de structuurvisie door Provinciale Staten is een einde gekomen aan de streekplannen en de hierbij behorende woningtaakstellingen. Ook was 2009 het laatste jaar van de “convenanten woningbouwafspraken”. De nieuwe woningbouwtaakstellingen voor de provincie zijn voor de komende tien jaar vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken. Kwalitatieve afspraken worden gemaakt in de nog vast te stellen regionale actieprogramma's die gekoppeld zijn aan de provinciale woonvisie.

5.13 Waterplan 2010 – 2015

Het Waterplan 2010 – 2015 is op 16 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Uitgaande van de thema's Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren beschrijft de provincie de strategische waterdoelen tot 2040 en de wijze waarop de provinciale acties tot 2015 bijdragen aan het halen van deze doelen.

5.14 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft 14 oktober 2009 het “Waterbeheersplan 2010 – 2015 Van veilige dijken tot schoon water”(WBP4) vastgesteld. Hierin is het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. 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.

5.15 Regionaal beleid (Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005 – 2015)

De regio Noord-Kennemerland kent een rijke schakering aan woningen en woonmilieus. Op gemeentelijk niveau is een dergelijk variëteit niet haalbaar en daarom is het van belang de omvang en invulling van het nieuwbouwprogramma, het aanbod aan woonmilieus en de omgang met de bestaande voorraad op elkaar af te stemmen in een regionale woonvisie. De regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005 – 2015 geldt als leidraad bij de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's geeft richting aan regionale ontwikkelingen en signaleert kansen en bedreigingen op de woningmarkt.

5.16 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Langedijk 2012 – 2030

De structuurvisie is op 18 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie vormt de basis voor de op te stellen bestemmingsplannen. De plannen met betrekking tot de Groene en Blauwe Loper zijn in de structuurvisie vertaald. De Dijkstalweg is onderdeel van een doorgaande langzaam verkeersverbinding evenals het dijklichaam lang het kanaal Omval-Kolhorn. Het gebied direct ten oosten van het woongebied Twuyverhoek is aangemerkt als een uitloopgebied van de blauwe Loper en koppelt de Groene Loper met het kanaal. De dorpse sfeer van Sint Pancras is uitgangspunt voor Twuyverhoek.

5.17 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. Het Milieubeleidsplan bundelt alle ambities op het gebied van milieu. Zij bestaat deels uit nieuw beleid en deels geeft zij een overzicht van actueel bestaand beleid.

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 en stimuleert energiezuinig bouwen van woningen door:

- Voor nieuwbouw te streven naar een minimaal 10% scherpere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) dan in het Bouwbesluit is opgenomen;
- Voor nieuwbouw een grenswaarde te hanteren van minimaal een score van 6,9 op alle GPR-modules;
- Voor nieuwbouwprojecten met meer dan 200 woningen uit te gaan van een energieprestatie op locatie (EPL) van 7,5.

5.18 Verkeer en Vervoerplan Langedijk (2009)

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.

In de woongebieden van de verschillende dorpskernen staat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving centraal. Er is veel aandacht voor de verkeersveiligheid en de beperking van de verkeershinder. Door het inrichten van het woongebied Twuyverhoek (waar de Veldregel onderdeel van uit maakt), als 30 km/uur zone wordt hieraan invulling gegeven.

Parkeren

Het parkeren dient bij voorkeur te worden opgelost op eigen terrein. Voor de 2/1 kapwoning dient 1,9 parkeerplek op eigen terrein te worden gerealiseerd. Gezien het oppervlak kan op het perceel van de westelijke woning kan slechts een parkeerplek worden gerealiseerd. Om het perceel aan de Veldregel te kunnen bereiken zullen twee parkeerplekken in het openbaar gebied verdwijnen. Dit betekent dat totaal 3 parkeerplaatsen elders in het openbaar gebied gezocht moeten worden. Twee langsparkerplekken worden aangelegd parallel aan de carport van het appartementengebouw. Een parkeerplek haaks naast hoekwoning nr. 6 waarbij openbaar groen verdwijnt. Overigens blijkt uit het parkeeronderzoek dat de parkeerdruk in de Veldregel op dit moment niet heel hoog is. Op het drukste moment zijn circa 75% van de parkeerplaatsen bezet. Met andere woorden er zijn nog 5 parkeerplaatsen vrij van de 23 plekken.

5.19 Welstandsnota Langedijk

Op 22 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. Er zijn algemene welstandscriteria geformuleerd die bestaan uit algemene als gebiedsgerichte criteria. Voor de 2/1 kap woning aan de Veldregel geldt het reguliere welstandsgebied voor Woonbuurten na 1990. De hieraan gekoppelde welstandscriteria zal als toetsingskader gelden.

6 Nader onderzoek

6.1 Archeologie

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van de woonwijk Twuyverhoek is in maart 2002 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek bleek dat het overgrote deel van het plangebied is vergraven tot op grote diepte. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat er in het verleden bewoning heeft plaatsgevonden of archeologische vondsten zijn aangetroffen, zodat geen archeologisch vervolgonderzoek nodig was. Een archeologisch onderzoek voor de Veldregel is dus niet noodzakelijk omdat deze onderdeel uitmaakt van de woonwijk Twuyverhoek.

6.2 Flora en Fauna

Gezien de aard van de omgeving worden geen beschermde dieren- en plantensoorten verwacht. Wel dient initiatiefnemer de zorgplicht 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.

6.3 Bodem

De bouw van een 2/1 kapwoning aan de Veldregel is een nieuwe ontwikkeling binnen het woongebied Twuyverhoek. Op basis hiervan dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ten einde vast te stellen of er beperkingen zijn die deze uitvoerbaarheid in de weg staan. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zullen gelijktijdig worden ingediend met de aanvraag omgevingsvergunning.

6.4 Luchtkwaliteit

Woningbouw is een van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat binnen het project slechts een 2/1 kapwoning wordt gerealiseerd, wordt gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

6.5 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder schrijft dat bij nieuwe situaties langs wegen of bij aanleg of reconstructie van wegen een geluidsonderzoek moet plaatsvinden. Van een nieuwe situatie is onder andere sprake bij de bouw van nieuwe woning(en). Het geluidsniveau mag in principe de 50 dB(A) niet te boven gaan. Een onderzoek naar het geluidsniveau kan achterwege blijven als een weg of een gebied als 30 km/uur-zone is ingericht. Het gehele plan Twuyverhoek is ingericht als 30 km/uur zone. Op basis van het voornoemde kan onderzoek naar de geluidsbelasting achterwege blijven.

Spoorweglawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben spoorwegen een zone. Voor het spoor bij Langedijk bedraagt de zone 200 meter ter weerszijde van de spoorlijn en wordt gemeten van de buitenste spoorstaaf. Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat in deze zone akoestisch onderzoek moet worden verricht naar spoorweglawaaï. De uiterste zuidoostelijke hoek van woongebied Twuyverhoek waarin de Veldregel is gesitueerd, ligt op ruim 300 meter van de spoorweg

6.6 Externe Veiligheid

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

7. Watertoets

7.1 De Waterbeheerder van het plangebied

De Veldregel valt, zowel voor het waterkwantiteitsbeheer, als voor het waterkwaliteitsbeleid onder de jurisdictie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

7.2 Wateraspecten huidige en toekomstige situatie

De Veldregel maakt onderdeel van de moderne woonwijk Twuyverhoek die in de afgelopen jaren is gerealiseerd. Voor de ontwikkeling zijn met het Hoogheemraadschap afspraken gemaakt over het oppervlaktewater, de riolering en dergelijke. De kavel aan de Veldregel past geheel binnen de gemaakte afspraken.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voor de bouw van een 2/1 kapwoning past binnen het woningbouwprogramma – die door het college van Langedijk is vastgesteld – die voorziet onder andere in een 2/1 kap woning of vrijstaande woning voor deze kavel. In het Uitwerkingsplan Twuyverhoek is deze ontwikkeling dan ook voorzien. Er zijn dan ook geen belangen van derden in het geding.

De kosten voor de uitvoering van het plan komen voor rekening van initiatiefnemer. Dit betekent dat het plan voor de gemeente uitvoerbaar is.

9. Juridische vormgeving

De regels zijn gebaseerd op het “Uitwerkingsplan Twuyverhoek”.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingregels – “Wonen – Dubbel”;
3. Algemene regels;
4. Overgangsregels en slotregels.

Voor de bouw van deze 2/1 kapwoning aan de Veldregel zal een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure worden gevolgd. De omgevingsvergunning inclusief het besluit wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, op ruimtelijke plannen geplaatst.