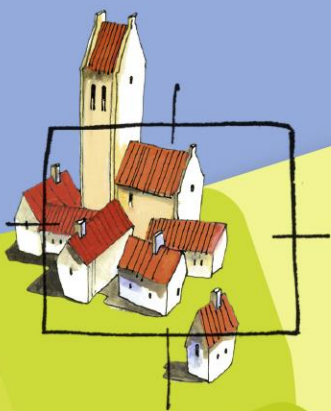


bestemmingsplan Kieft te Sint Pancras



TER VASTSTELLING



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Kieft te Sint Pancras

TER VASTSTELLING

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

7 mei 2019



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en planvoornemen	4
1.2 Ligging van plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planvoornemen	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.2.1 Stedenbouwkundige inpassing	7
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	10
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)	11
3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening	11
3.3.3 Provinciale Woonvisie 2010 - 2020	12
3.4 Regionaal beleid	12
3.4.1 Regionaal Actieprogramma regio Alkmaar (RAP)	12
3.4.2 Regionaal overleg	13
3.4.3 Conclusie	13
3.5 Gemeentelijk beleid	13
3.5.1 Geldend bestemmingsplan	13
3.5.2 Structuurvisie Langedijk 2012-2030	14
3.5.3 Woonvisie Langedijk 2014 - 2030	14
3.5.4 Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Langedijk 2011	15
3.5.5 Parkeerbeleid	16
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Water	17
4.2 Ecologie	17
4.3 Erfgoed	18
4.4 Hinder van bedrijven en voorzieningen	18
4.5 Geluidhinder	19
4.6 Externe veiligheid	20
4.7 Bodemkwaliteit	21
4.8 Duurzaamheid	21
4.9 Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit	22
4.9.1 Verkeerseffecten	22
4.9.2 Luchtkwaliteit	23
4.9.3 M.e.r.-verantwoording	24
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	25
5.1 Juridisch kader	25
5.2 Bestemmingsregels	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en planvoornemen

Op het perceel aan de A.V.H. Destreelaan 139 te Sint Pancras is momenteel één vrijstaande woning met ruime tuin aanwezig. Eigenaren en bewoners van dit perceel zijn voornemens aan de zuidzijde van dit perceel, ter plaatse van de Kieft, drie extra vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Het Perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012', vastgesteld op 28-05-2013. De gronden zijn bestemd voor 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin'.

Hoewel het voornemen binnen de huidige bestemming 'Wonen - Vrijstaand past, dienen woningen binnen deze bestemmingen binnen een bouwvlak te worden gebouwd en mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Het voornemen is hiermee niet mogelijk binnen de huidige bestemming. Om de drie extra woningen planologisch-juridisch toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op gronden behorende bij het perceel aan Kieft te Sint Pancras. Het gaat om een perceel dat is gesitueerd in een rustige woonwijk met vrijstaande woningen. Onderstaand is in een luchtfoto een indicatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. indicatie plangebied

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 nader in op het plan. Hierna zet hoofdstuk 3 het relevante overheidsbeleid uiteen. Hierbij komt het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau aan bod. Toetsing van de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van dit plan. De toelichting sluit af met een juridische toelichting van het plan in hoofdstuk 5 en een bespreking van de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de lintbebouwing van een rustige woonwijk met daarin overwegend vrijstaande woningen. In de buurt is veel groen aanwezig met veel bomen en planten die de percelen van elkaar scheiden. Aan de zuidelijke zijde loopt de doodlopende straat 'Kieft' waaraan tevens enkele vrijstaande woningen aanwezig zijn. Ten noordwesten van het plangebied loopt de A.V.H. Destreelaan. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als tuin en wordt omringd door een hoge coniferen haag. De in figuur 2 opgenomen foto geeft een goed beeld van hoe de wijk er op dit moment uitziet. Figuur 3 geeft een luchtfoto weer, waarbij het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, staat weergegeven.



Figuur 2. huidige situatie aan de Kieft. Bron: google maps



Figuur 3. luchtfoto plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt ruimte geboden voor de realisatie van drie extra woningen. De extra woningen vinden aansluiting bij de omliggende bebouwing door ze vrijstaand op de kavel te situeren. De tuin van de bestaande woning aan de A.v.H. Destreelaan wordt in de toekomstige situatie verkleind. De groenstrook die nu langs de Kieft loopt, blijft ook na inwerkingtreding van dit plan gehandhaafd. Onderstaand is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 4. situatietekening toekomstige situatie

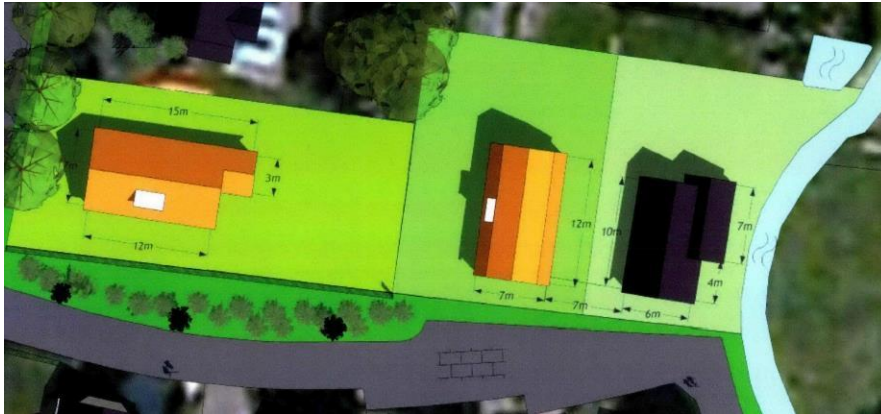
2.2.1 Stedenbouwkundige inpassing

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is in zowel het voorontwerp als het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen geweest voor het realiseren van 3 vrijstaande woningen. Als gevolg van het destijds geldende provinciaal beleid is de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling van het plan geschrapt.

De bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid is tot stand gekomen op basis van het collegebesluit d.d. 21 juni 2011.

De bestaande woningen aan de Kieft zijn destijds gerealiseerd in verband met de uitplaatsing van het bedrijf van Van der Plas. In het verleden zijn diverse verzoeken ingediend voor het bouwen van woningen aan de overzijde van de bestaande woningen aan de Kieft (achter de A.V.H. Destreelaan) te Sint Pancras. Deze verzoeken zijn destijds afgewezen op grond van onder andere het (toenmalige) Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Wel is de mogelijkheid geboden één woning te bouwen naast de bestaande woning aan de A.V.H. Destreelaan, met de voorkant gericht op de A.V.H. Destreelaan. Van deze mogelijkheid is toen geen gebruik gemaakt. In opdracht van het college zijn de bouw mogelijkheden op de locatie Kieft onderzocht en de voor- en nadelen op papier gezet. Dit is op

basis van een studie stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing "De Kieft /A.V. H. Destreelaan" uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat één woning aan de A. V. H. Destreelaan en twee woningen aan de Kieft kunnen worden gerealiseerd die bijdragen aan de ruimtelijke historische karakteristiek van de omgeving.



In het collegeadvies 21 juni 2011 is d.m.v. de studie stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing "De Kieft /A.V. H. Destreelaan" een stedenbouwkundige afweging gemaakt, die is gebaseerd op de onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten:

1. Door de bouw van drie woningen aan de Kieft komt een evenwichtiger straatbeeld tot stand, waardoor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.
2. Er vindt afronding van de straat de Kieft plaats door aan de overzijde van de drie bestaande woningen ook een drietal woningen te realiseren.
3. Bouwen in de 2e lijn is ook al gebeurd aan de zuidzijde van de locatie. Precedentwerking is dan ook niet van toepassing omdat een vergelijkbare situatie (in Sint Pancras) niet aanwezig is.
4. Woningbouw dient te worden afgestemd in aansluiting op dorpse structuur en uitstraling van Sint Pancras.
5. De woningbouw leidt niet tot verdere verdichting van het open gebied, immers tussentijds zijn twee nieuwe woningen gebouwd aan de A.V.H. Destreelaan 147 en 149.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is de wijzigingsbevoegdheid echter geschrapt, als gevolg van het destijds geldende provinciaal beleid. Na vaststelling van het bestemmingsplan is op 7 oktober 2014 wederom een verzoek ingediend voor de bouw van drie woningen aan de Kieft te Sint Pancras. Bij collegebesluit van 7 april 2015 is door het college wederom besloten om medewerking te verlenen aan de bouw van 3 vrijstaande woningen. Het collegebesluit van 7 april 2015 verwijst naar het collegebesluit van op 21 juni 2011, waarin het college heeft ingestemd met een stedenbouwkundig verantwoorde invulling.

Gezien de stedenbouwkundige afweging wordt de langgerekte structuur van Sint Pancras niet aangetast. Verwezen wordt naar de bovenstaande punten 1 t/m 3.

Ook vindt geen verdere verdichting van het gebied plaats (aantasting van de doorkijk van de Kieft naar de achterliggende geestgronden). Verwezen wordt naar bovenstaand punt 5.

Ten opzichte van het ontwerpplan Kieft te Sint Pancras heeft wel een verschuiving van de bouwlakken plaatsgevonden. Er is beter rekening gehouden met de bestaande rooilijn langs de Kieft. De rooilijn van de nieuwe woningen aan de Kieft komt op 5,00 meter t.o.v. de straat te liggen. Deze afstand komt overeen met de afstand van de bestaande woningen aan de Kieft t.o.v. de straat. Tevens zijn de bouwlakken, daar waar mogelijk, op 3,00 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens gesitueerd. Deze afstand komt terug in alle bestemmingsplannen van Langedijk en is daarmee staand beleid. Hierbij wordt rekening gehouden met de eventuele situering van garages en opritten en het bijkomende effect van inschijnende koplampen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is het van belang na te gaan op welke wijze het plan zich verhoudt met het beleid op zowel Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hetzelfde geldt voor de afspraken die worden gemaakt in de regio. Deze zaken worden toegelicht in de hiernavolgende paragrafen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet op 13 nationale belangen. Hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, omdat zij beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Dit bestemmingsplan heeft met uitzondering van nationaal belang 13 geen raakvlakken met de belangen die de SVIR behartigt. Nationaal belang 13 houdt in dat de besluitvorming omtrent ruimte en infrastructuur transparant moet zijn en de afweging zorgvuldig. Navolgende paragraaf geeft weer hoe dit belang in voorliggend voornemen is verwerkt.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. Per 01-07-2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing.

De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Uit rechtspraak (ABRVS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor het toestaan van een bouwtitel voor drie extra woningen in de bebouwde kom van Sint Pancras feitelijk geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met deze reden hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen. Met het planvoornemen is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de *“Structuurvisie Noord-Holland 2040”* (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 21-06-2010) is het uitgangspunt ‘kwaliteit door veelzijdigheid’. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen (ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Door Provinciale Staten is op 1 maart 2017 de meest recente versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) vastgesteld. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. In de laatste wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt aangesloten bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden uitsluitend regels gesteld in aanvulling op de Ladder zoals die in paragraaf [3.2.2](#) is besproken.

Indien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals in paragraaf [3.2](#) is geconcludeerd, gaat het volgens de PRV om een kleinschalige ontwikkeling. Een kleinschalige ontwikkeling wordt in de PRV als volgt gedefinieerd: “nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening”. Artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening omschrijft een stedelijke ontwikkeling als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Artikel 5c van de PRV regelt hoe met kleinschalige ontwikkelingen wordt omgegaan.

Eerder is al geconcludeerd dat het voorliggende plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Daarom vormt artikel 5c 'kleinschalige ontwikkeling' van de PRV het toetsingskader. Hierin

staat dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen. Het planvoornemen is gesitueerd in een woonwijk v.a. Sint Pancras en is dan ook gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 5c verbindt voorwaarden aan kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, maar niet aan kleinschalige ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. De bepaling staat dan ook niet in de weg aan de ontwikkeling die het planvoornemen mogelijk maakt.

3.3.3 Provinciale Woonvisie 2010 - 2020

Op 27 september 2010 is de provinciale woonvisie 2010-2020 vastgesteld door Provinciale Staten. De doelstelling van deze provinciale woonvisie is:

“In 2020 beschikken alle inwoners van de provincie Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.”

De speerpunten van het beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De speerpunten moeten bereikt worden door samen met de regio's regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren. De hiernavolgende paragraaf bespreekt hoe dat voor de regio Alkmaar is gedaan waarbinnen het planvoornemen valt en hoe hierbij rekening is gehouden met het onderhavige plan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Actieprogramma regio Alkmaar (RAP)

De provincie Noord-Holland wil haar instrumenten vooral inzetten als procesleider, aanjager en expert. Vanuit de rol van procesleider is de provinciale woonvisie opgesteld en wordt aangestuurd op het maken van bestuurlijke afspraken in de RAP's. In deze actieprogramma's worden de speerpunten en opgaven uit deze woonvisie nader uitgewerkt.

Een belangrijk speerpunt van het RAP is dat wordt gewerkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarom wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaande stedelijke gebied liggen. Voor de omschrijving van het bestaande stedelijke gebied wordt de definitie van het Rijk in het Bro als uitgangspunt genomen. Hiermee wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van kernen.

Alhoewel de voorliggende ontwikkeling niet is opgenomen in het RAP past de ontwikkeling goed bij de hiervoor omschreven doelstelling. Het gaat immers om een project dat plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Het voorliggende plan past daarom goed bij de uitgangspunten van het RAP.

3.4.2 Regionaal overleg

Het in de vorige paragraaf besproken RAP wordt inhoudelijk vormgegeven in het Portefeuillehouders Overleg Regio Alkmaar (PORA). Het PORA is een samenwerkingsverband door de zeven gemeenten in de regio Alkmaar omtrent diverse onderwerpen waaronder ook wonen. Het onderwerp wonen wordt besproken in een aparte werkgroep. Hierin zijn alle deelnemende zeven gemeenten vertegenwoordigd door hun wethouder. De wethouders overleggen over een gezamenlijke aanpak en maken soms regionaal afspraken.

Het PORA Wonen heeft op 2 december 2015 de plannen voor de Kieft inhoudelijk behandeld en ingestemd met het (woningbouw)plan voor drie vrijstaande woningen aan de rand van Sint Pancras. Het verslag van de bijeenkomst van 2 december 2015 is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Alhoewel het plan dus niet expliciet is genoemd in het RAP, is hier regionaal wel over afgestemd in hetzelfde gremium als waarin het RAP wordt opgesteld. Hierdoor past het plan binnen de regionale beleidskaders.

3.4.3 Conclusie

Het bouwplan is regionaal besproken in het ambtelijk overleg van de werkgroep Wonen. Door maatschappelijke ontwikkelingen is het bouwplan opnieuw tegen het licht gehouden. Uit de studie blijkt dat de nieuwe invulling daadwerkelijk een welkome aanvulling is op de bestaande situatie. Met name de afronding van de straat de Kieft als geheel is van doorslaggevende betekenis.

Gelet hierop wordt geconcludeerd dat er geen provinciale en regionale belemmeringen zijn die in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het plan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012', vastgesteld op 28 mei 2013. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin' zonder bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De nieuwe woningen passen qua functie binnen de geldende bestemmingen. In de planregels is echter opgenomen dat de vrijstaande woningen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen een bouwvlak, daarnaast mag het bestaande aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan het huidige. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van het geldende bestemmingsplan, met daarin een kader waarbinnen de nieuwe woningen zullen worden gesitueerd, weer.



Figuur 5. plangebied volgens het bestemmingsplan "Sint Pancras 2012"

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het voornemen alsnog planologisch mogelijk te maken is het zaak een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarin de bestemmingen hetzelfde blijven, maar waarin de benodigde bouwvlakken worden aangebracht. Het voorliggende plan is de uitwerking hiervan.

3.5.2 Structuurvisie Langedijk 2012-2030

Op het plangebied is de "Structuurvisie 2012-2030" uit 2012 van toepassing. De gemeente Langedijk wil inspelen op de demografische ontwikkelingen. De gemeente kiest voor een dorps sfeer en landelijke uitstraling. Geen grote nieuwbouw buiten de bebouwde kom, maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal. Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor oud en jong bieden draagvlak voor voorzieningen en detailhandel. Daarnaast is het doel de langgerekte structuur van het karakteristieke lint te behouden en basis te laten zijn voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Om het lint vitaal te houden ligt er per dorp de nadruk om in het lint een cluster van voorzieningen te handhaven in nabijheid van eenpersoonshuishoudens voor jongeren en ouderen.

3.5.3 Woonvisie Langedijk 2014 - 2030

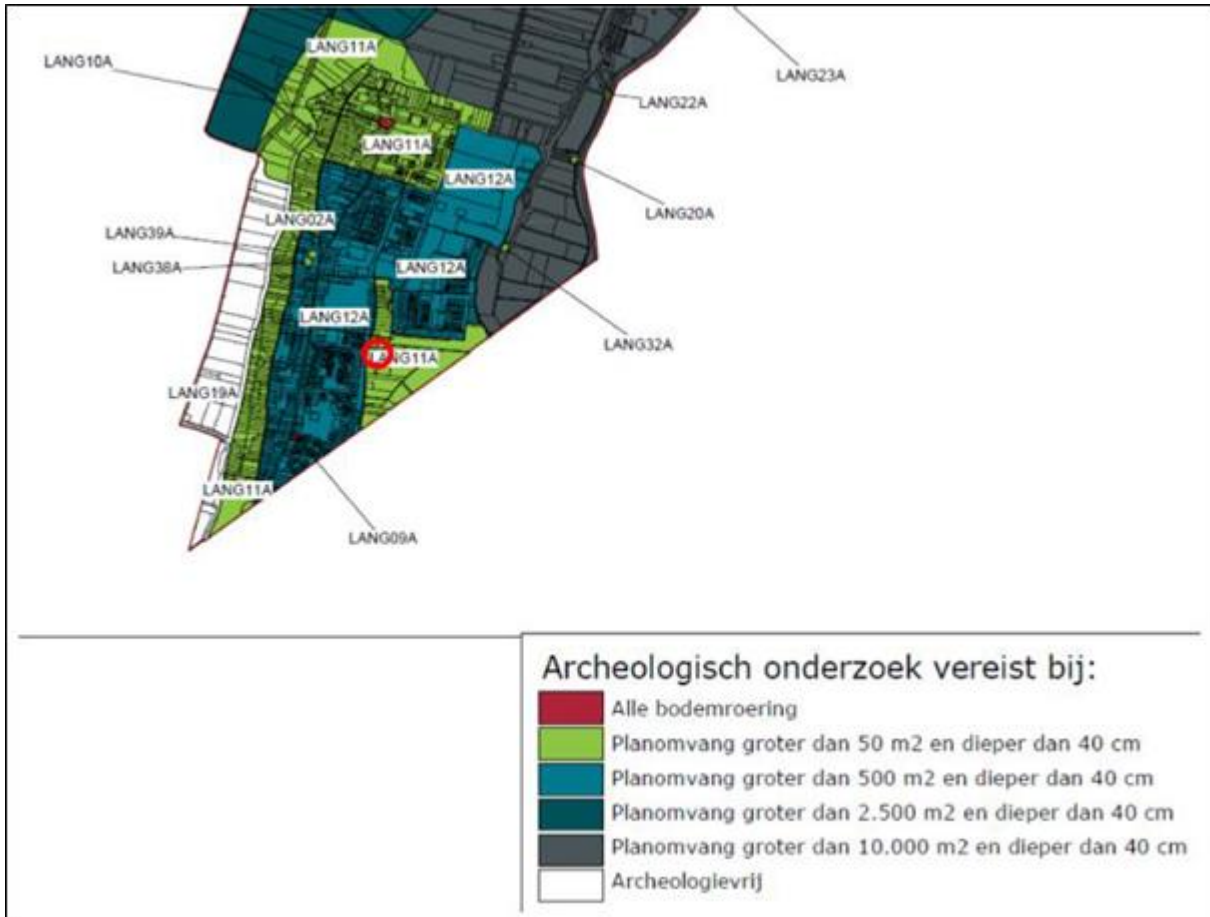
Het beleid zoals vastgelegd in de "Woonvisie 2005-2015" (vastgesteld in 2006) voldeed niet meer aan de huidige omstandigheden. Met deze reden is een nieuwe woonvisie opgesteld, Woonvisie Langedijk 2014 - 2030. Sinds de kredietcrisis eind 2008 is er heel wat veranderd in de woningbouwmarkt. In de woonvisie uit 2006 werd nog uitgegaan van een 'maakbare' woningmarkt. Een hoog sociaal programma voor de periode 2005-2009 werd geëist. Dit was mogelijk vanwege de opbrengsten uit de vrije sector. De opbrengsten uit de vrije sector zijn tegenwoordig lager en onzekerder, maar de vraag naar sociale woningbouw (betaalbare koop en sociale huur) is eerder toe- dan afgenomen. Er is thans sprake van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Vraaggestuurd bouwen is nu het uitgangspunt in de woningbouwmarkt.

Niet alleen is de verhouding van vraag en aanbod in de markt veranderd maar speelt vergrijzing ook een rol. De vergrijzing leidt ertoe dat met name het aantal huishoudens de komende decennia toeneemt. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit.

Het voorliggend plan komt tegemoet aan het streven om flexibel te zijn in het woningaanbod. Omdat de concrete invulling van de drie woningen nog niet geheel vaststaat, bestaat de mogelijkheid om de woningen geschikt te maken voor diverse groepen. De woonvisie van Langedijk staat daarom niet in de weg aan onderhavige ontwikkeling.

3.5.4 Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Langedijk 2011

Op 15 februari 2011 heeft de gemeenteraad de *“Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Langedijk 2011”* samen met de Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Voorts is er in 2014 een advies ten behoeve van de Beleidsnota opgesteld. In de aangepaste beleidsnota heeft de gemeente Langedijk haar beleid voor cultuurhistorie uiteengezet. Het streven naar een zorgvuldige omgang met het archeologisch erfgoed leidt tot verscheidene aanbevelingen die een verplicht en facultatief karakter hebben. Op de archeologische beleidskaart is weergegeven welke regels in de verschillende gebieden in de gemeente voor archeologie van toepassing zijn. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze beleidskaart weer. Het plangebied ligt in een gebied waar archeologisch onderzoek wordt vereist bij een planomvang groter dan 50 m² en ingrepen dieper dan 40 cm. In dat kader is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden besproken in hoofdstuk 4.



Figuur 6. uitsnede archeologische beleidskaart Langedijk, plangebied weergegeven in rood

3.5.5 Parkeerbeleid

Voor dit planvoornemen is het vigerende parkeerbeleid van toepassing. In paragraaf 4.9.1 wordt nader ingegaan op de uitwerking van het parkeerbeleid in het planvoornemen. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat op eigen terrein wordt voorzien in de aanwezige parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Onderzoek

Het perceel waarop de ontwikkeling betrekking heeft ligt in het gebied dat valt onder werking van de Keur en WVO regelgeving van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In het kader van het wateradvies is d.d 11 april 2017 een watertoets aangevraagd bij het HHNK. De resultaten van de watertoets zijn bijgevoegd in de bijlage bij deze toelichting. Uit de resultaten van de watertoets komt naar voren dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding waardoor kan worden volstaan met standaardmaatregelen. Het is niet vereist compenserende maatregelen te nemen.

Conclusie

Het aspect water staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 21 april 2017 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de resultaten. Een uitgebreidere rapportage is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is, gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan, een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wnb op voorhand niet nodig.

Geadviseerd wordt om vestiging van rugstreeppad tijdens de uitvoering van de plannen te voorkomen. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

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

4.3 Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Onderzoek

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Sint Pancras 2012" is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing in het plangebied. In deze dubbelbestemming wordt bepaald dat voor het bouwen van bouwwerken archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, behalve als de oppervlakte van de bebouwing niet groter is dan 50 m² en de bodem niet dieper dan 40 centimeter wordt geroerd. Het planvoornemen maakt een oppervlakte aan bebouwing mogelijk van circa 250 m². Dit is meer bebouwing dan 50 m². Aanvullend archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk.

Archeologisch adviesbureau De Steekproef heeft in april 2017 archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat zich geen archeologische waarden in de bodem van het plangebied bevinden. Daarnaast hoeven in de diepere ondergrond geen archeologische resten worden verwacht. Archeologisch vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast hoeft bij verdere planvorming geen rekening te worden gehouden met archeologische waarden in het plangebied.

Conclusie

Gelet op de conclusies van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen archeologische en cultuurhistorische belemmeringen zijn die in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Hinder van bedrijven en voorzieningen

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen worden rondom milieubelastende functies van bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en

gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Bij het bepalen van de ruimtelijke scheiding wordt uitgegaan van de grootste richtafstand die betrekking heeft op de functies.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een opvoergemaal van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De afstand van het gemaal tot het dichtstbijzijnde bouwvlak bedraagt ongeveer 20 meter. De afstand van het gemaal tot de dichtstbijzijnde bestemmingsgrens (achtertuin meest oostelijke woning) bedraagt ongeveer 8 meter. Het gemaal wordt vooral in de zomer gebruikt. Het gemaal moet voldoen aan de onderstaande milieugeluidseisen:

07:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 07:00 uur
50 db(A)	45 db(A)	40 db(A)

Gezien het beperkte gebruik van het gemaal wordt geen overlast verwacht. Mocht dit wel het geval zijn (met name bij gebruik van de tuin van de dichtstbijzijnde woning) dan kunnen de pomptijden eventueel met een tijd klok gereguleerd worden in overleg met de bewoners.

Het uitgangspunt is een acceptabel woonklimaat te realiseren. In de omgeving van de Kieft is geen bedrijvigheid aanwezig die het woonklimaat beïnvloedt. Derhalve vormt de milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. Een onderzoek naar het wegverkeerslawaai kan achterwege blijven wanneer de ontwikkeling van het plangebied deel uitmaakt van een dertig kilometer per uur zone. Langs het plangebied zijn uitsluitend wegen aanwezig waarop niet harder dan dertig kilometer per uur mag worden gereden. Formeel behoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen onderzoek plaats te vinden. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aandacht aan het aspect geluidhinder te worden geschonken. Daarom is bij dit planvoornemen ervoor gekozen om wel een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uit te voeren.

In de nabijheid van het plangebied loopt de spoorlijn Heerhugowaard – Hoorn. De afstand van het plangebied tot deze spoorlijn bedraagt circa 250 m. Aanvullend akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Onderzoek

Voor het onderzoek is met name de A.V.H. Destreelaan van belang, omdat de Kieft een doodlopende weg waar amper verkeer aanwezig is. Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren woningen aan de wettelijke eisen wat betreft geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaaai voldoen. Het onderzoek met daarbij de precieze gegevens is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

De Wet geluidhinder verzet zich niet tegen het planvoornemen. Er bestaan daarom geen bezwaren vanuit het perspectief van geluidshinder die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

4.6 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen moeten door dit besluit genoemde inrichtingen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Onderstaand figuur geeft een uitsnede van de risicokaart weer met daarbij in het groen het plangebied en in het rood de dichtstbijzijnde risicobron, het zwembad van Sint Pancras.



Figuur 7. uitsnede Risicokaart

Het zwembad dat deels zichtbaar is op bovenstaande kaart ligt op 300 meter afstand van het plangebied. Uit de informatie die de risicokaart geeft over het zwembad, blijkt dat het hier niet gaat om een Bevi-inrichting. Hierdoor werkt de aanwezigheid van het zwembad niet belemmerend voor de onderhavige ontwikkeling. Uit de risicokaart van Noord-Holland blijkt voor het overige dat het plangebied niet binnen een toetsingsafstand van een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen, een hoge druk gasleiding of een transportleiding voor brandbare vloeistoffen of een risicovol bedrijf is gelegen. Het plangebied ligt ook niet binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf ingevolge het Besluit Externe Veiligheid (BEVI). Het plan zelf maakt geen risicovol bedrijf mogelijk dat op korte afstand van (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen ligt. Hierdoor zijn er geen factoren met betrekking tot de externe veiligheid die belemmerend zouden kunnen werken voor het realiseren van de drie woningen.

4.7 Bodemkwaliteit

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

Door Bodembelang BV is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in het plangebied, met als doel de milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te leggen en te beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde woonbestemming. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Uit het rapport blijkt dat in zowel de boven/ als ondergrond geen verstoringen zijn aangetroffen. Het onderzoek concludeert dan ook dat geen nader onderzoek vereist is en dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Gelet op deze conclusie wordt geconcludeerd dat het plan ook wat betreft het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

Conclusie

Gelet op het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan ook wat betreft het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

4.8 Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: energiezuinigheid, gezondheid,

externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen. Voor vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers van Noord-Holland Noord tegenwoordig bij het [duurzaam bouwloket](#) terecht. De gemeente Langedijk participeert hierin.

4.9 Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit

4.9.1 Verkeerseffecten

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

De gemeente beschikt over een *“Nota parkeernormen Langedijk 2016”*. Deze parkeernota sluit aan bij publicatie nr. 317 *“Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”* (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Hierin zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven en ook parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte.

In navolgende zijn de verkeerseffecten vanwege het planvoornemen in het plangebied kort in beeld gebracht. Het college van B en W heeft besloten dat de gemeente Langedijk wordt gezien als een 'matig stedelijk gebied' in een zone die kan worden aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Daarom wordt in dit plan van deze uitgangspunten uitgegaan.

Onderzoek

De ritproductie per weekdagemaal en parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte, behorende bij de in het plangebied te realiseren woonfunctie, is in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt.

Verkeersgeneratie (per woning)

	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	
sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6	
matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6	
weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6	
niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6	

Verkeer

Het toevoegen van drie woningen leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking (van motorvoertuigbewegingen) van en naar het plangebied. Uitgaande van een worst-case scenario moet worden gerekend met een toename van 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dit betekent een toename van bijna 26 motorvoertuigen per weekdagemaal op de toevoerende A.V.H. Destreelaan en Kieft (en de daar aan voorafgaande overige wegen) als gevolg van het planvoornemen. Deze toename is niet van een dusdanige orde van grootte dat hierdoor problemen voor de verkeersafwikkeling worden verwacht.

Parkeren

De parkeerbehoefte in het plangebied neemt als gevolg van het planvoornemen toe. Het aantal benodigde parkeerplaatsen in het plangebied op grond van parkeercijfers in de Nota parkeerbeleid 2016 van de gemeente Langedijk is 2,2 per woning. Dit betekent dat in totaal 7 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De parkeeroplossing wordt op eigen erf gevonden. Er zal voldoende ruimte voor het parkeren worden geboden en daarnaast wordt in de planregels geborgd dat niet eerder kan worden gebouwd dan nadat er voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd.

4.9.2 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Projecten met een invloed van 'niet in betekenende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³

(Grenswaarde planjaar 2016 is 1.236 auto's, dan wel 80 vrachtwagens per weekdagemaal) vrijgesteld van toetsing. PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Onderzoek

Voor woningbouw geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Pas dan worden voldoende verkeersbewegingen gegenereerd om een betekenende verslechtering in luchtkwaliteit te veroorzaken. Eerder is al onderzocht dat de bouw van drie woningen leidt tot een verkeerstoename van 26 bewegingen. Hierdoor kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek in het kader van dit project zal dan ook niet nodig zijn.

Conclusies

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.9.3 M.e.r.-verantwoording

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.- (beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het planvoornemen omvat de nieuwbouw van drie woningen en betreft daarmee een kleinschalige ontwikkeling waarbij drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het planvoornemen geeft dan ook geen aanleiding voor onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Juridisch kader

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP2012 voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan. Bestemmingsplanregels zijn hierdoor altijd als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen: de begrippen en de wijze van meten. Dit houdt in dat belangrijke begrippen worden omschreven en nader wordt toegelicht hoe precies wordt gemeten. Hierdoor wordt verzekerd dat uiteenlopende interpretaties de naleving van de regels niet in de weg staan. Voor dit wijzigingsplan geldt dat is aangesloten bij de inleidende regels van het moederplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels terug te vinden die gelden voor de verschillende bestemmingen. De verbeelding en regels van een bestemmingsplan in samenhang bezien vertellen welke regels waar precies gelden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In aanvulling op de bestemmingsregels geven de algemene regels bepalingen die voor het totale plangebied gelden. Voor dit wijzigingsplan geldt dat de algemene regels van het moederplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De regels van het bestemmingsplan sluiten altijd af met regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel. Het overgangsrecht wordt wettelijk voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en bevat daardoor altijd exact dezelfde formulering. De slotregel vertelt hoe een bestemmingsplan mag worden geciteerd.

5.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming regelt het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijden van de woonpercelen. In principe geldt in deze bestemming dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gerealiseerd. Deze komen qua maatvoering overeen met de situaties dat deze zonder omgevingsvergunning zijn toegestaan (conform bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht).

Er geldt echter een afwijkende regel. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van een overkapping.

Artikel 4 Wonen - Vrijstaand

Deze bestemming heeft als hoofdfunctie wonen. De hoofdgebouwen mogen alleen in de bouwvlakken worden geplaatst, per bouwvlak mag 1 woning worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een woning mag respectievelijk niet meer dan 3,5 en 8,5 meter bedragen. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erkers en overkappingen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m².

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het overleg ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Met alle om- en aanwonenden van de Kieft is door de initiatiefnemer contact opgenomen. De plannen zijn bij 8 van om- en aanwonenden thuis voorgelegd en met de overige om- en aanwonenden is telefonisch en per mail contact geweest. In de Nota Inspraak en overleg zijn de resultaten hiervan opgenomen. De nota is als bijlage opgenomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.