

**Bestemmingsplan Bovenweg 112 in Sint
Pancras**



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Bovenweg 112 in Sint Pancras

O N T W E R P

Inhoud

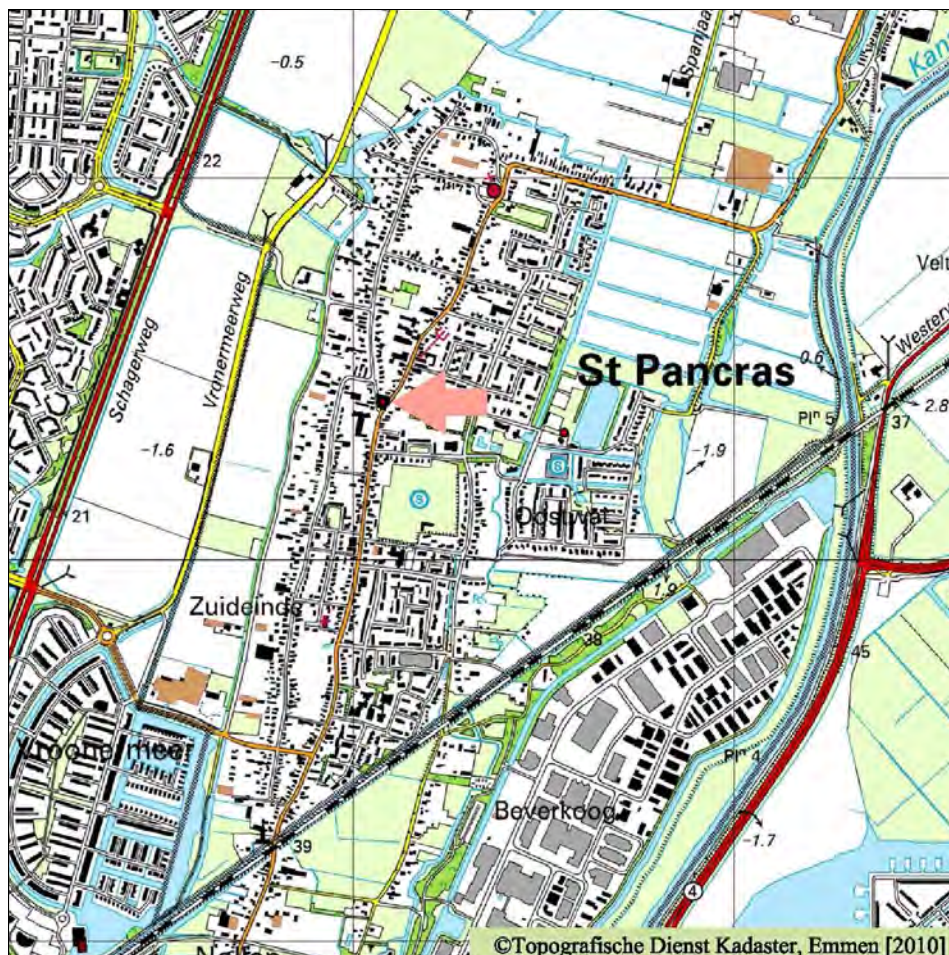
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

9 december 2011
Projectnummer 122.00.04.08.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Functionele karakteristiek	7
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	7
3	Ruimtelijk beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie 2000-2020	11
3.3.2	Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015	12
3.3.3	Woonvisie 2005-5015	12
3.3.4	Welstandsnota Langedijk	13
4	Planologische randvoorwaarden	15
4.1	Waterhuishouding	15
4.2	Cultuurhistorie	16
4.3	Ecologie	18
4.4	Geluidhinder	19
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Bodem	24
4.8	Bedrijven en (milieu)hinder	25
5	Planbeschrijving	27
6	Juridische aspecten	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Juridische vormgeving	29
6.3	Bestemmingen	31
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Overleg en inspraak	35
8.1	Overleg	35
8.2	Inspraak	35

Bijlagen

Inleiding



De gemeente Langedijk heeft het verzoek gekregen om medewerking te verlenen aan de vestiging van een woon-zorgvoorziening op het perceel aan de Bovenweg 112 in Sint Pancras. Hiervoor is de verbouw van het bestaande (bedrijfs)gebouw op het perceel tot negen woon-zorgeenheden noodzakelijk. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de vestiging van de woon-zorgvoorziening en de verbouw van het (bedrijfs)gebouw planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

AANLEIDING

De verbouw van het bestaande gebouw tot negen woon-zorgeenheden is inmiddels uitgevoerd en de woon-zorgvoorziening is hier inmiddels ook gevestigd. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook de bestaande feitelijke situatie mogelijk gemaakt.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft het perceel aan de Bovenweg 112. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Langedijk, sectie A, nummer 2808. Het plangebied ligt direct ten noorden van het knooppunt van de Bovenweg en de Kruisbosweg. In de figuur voor deze toelichting is op de overzichtskaart het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Dorp 1978 zoals dat op 12 oktober 1981 door de gemeenteraad is vastgesteld en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 december 1982. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Winkels (met bovenwoningen)'.

GELDENDE
BESTEMMINGSPLAN

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van het rijk, de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna zijn in hoofdstuk 4 de planologische randvoorwaarden uiteengezet. Hierin is ook een samenvatting van de hiervoor noodzakelijke onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 5 is een beschrijving van het plan uiteengezet waarna in hoofdstuk 6 een toelichting op de juridische aspecten van het bestemmingsplan is opgenomen. Als laatste zijn in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet en in hoofdstuk 8 de resultaten van het overleg en de inspraak opgenomen.

LEESWIJZER

Bestaande situatie

2

2.1

Functionele karakteristiek

Het plangebied ligt direct ten noorden van het knooppunt van de Bovenweg en de Kruisbosweg. De Bovenweg is, samen met in het verlengde hiervan de Twuyverweg, de doorgaande weg door Sint Pancras. Het plangebied wordt voor het wegverkeer door de Bovenweg en Kruisbosweg ontsloten. In het plangebied was een brood- en banketbakkerij gevestigd. In de eerste bouwlaag van het bedrijfsgebouw was de brood- en banketbakkerij gevestigd. De ruimte onder de kap werd gebruikt voor wonen. Het gebruik van het plangebied was dan ook gericht op detailhandel en wonen.

2.2

Ruimtelijke karakteristiek

De gronden binnen het plangebied zijn vooral ingericht voor detailhandel en wonen. In het plangebied staat één bedrijfsgebouw van één bouwlaag met kap. Ook staan in het plangebied enige bomen en struiken. In figuur 1 is de bestaande situatie in het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Bestaande situatie in het plangebied

Ruimtelijk beleidskader

3

3.1

Rijksbeleid

Op 23 april 2004 is door het kabinet de “Nota Ruimte” vastgesteld. De nota is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer en achtereenvolgens op 17 maart 2006 door de Eerste Kamer aangenomen. In de “Nota Ruimte” heeft het kabinet haar beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020 uiteengezet. In de nota zijn de hoofdlijnen van het beleid opgenomen.

Uitgangspunt van het beleid is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Dit betekent dat de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting vooral een taak van de provincies en gemeenten is. Het beleid is vooral gericht op het bieden van ruimte voor ontwikkeling om zo krachtige steden en een levendig platteland te bevorderen.

Het kabinet zet in zijn beleid in op het bundelen van stedelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied op de beste manier gebruikt. Het kabinet biedt gemeenten ruimte voor het bouwen voor de eigen woningbehoefte. Dit is uitdrukkelijk een taak van provincies en gemeenten. Hiervoor is regionaal overleg noodzakelijk wat betreft onder andere de verdeling van de woningen.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het

landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 2 is dit in een overzicht weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieuqualiteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 2. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 1 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied in het bestaand bebouwd gebied.

Bestaand bebouwd gebied

In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.



Figuur 3. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Structuurvisie 2000-2020

De gemeenteraad heeft op 21 maart 2000 de “Structuurvisie 2000-2020” vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid voor de gemeente voor de periode tot 2015 uiteengezet. De structuurvisie is de basis voor op te stellen bestemmingsplannen van de gemeente.

In de structuurvisie merkt de gemeente op dat wat betreft het wonen het beleid is gericht op het verbeteren van de woonomgeving door voorzieningen hier te behouden of te vestigen, het bieden van uiteenlopend aanbod van woningen en het beheren van de woonomgeving.

3.3.2

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

In de periode januari-februari 2006 is door de gemeenteraden van de regio Noord-Kennemerland, waar de gemeente Langedijk onderdeel van is, de “Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015” vastgesteld. Hierin zetten de gemeenten hun beleid voor het wonen voor de periode 2005-2015 uiteen.

In de regionale woonvisie hebben de gemeenten bepaald welke woningen waar gebouwd mogen worden. Op grond van het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” moeten er in de regio in de periode tot 2025 ten minste 15.100 woningen worden gebouwd. Hoewel het aantal inwoners in deze periode naar verwachting kleiner is dan bij het opstellen van het ontwikkelingsbeeld werd verwacht, is er voorlopig nog geen aanleiding om het aantal van 15.100 te bouwen woningen te wijzigen. In de regio is nog steeds sprake van een onvoldoende aantal woningen.

In de regionale woonvisie merken de gemeenten op dat de gemeenten in beginsel woningen bouwen voor de eigen woningbehoefte. Uit de regionale woonvisie blijkt dat er in de gemeente Langedijk in de uitbreidingsgebieden voldoende mogelijkheden zijn om woningen voor de eigen behoefte van Langedijk te bouwen. Uitgangspunt is dat de helft van de te bouwen woningen in bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Ook blijkt dat het beleid van de gemeenten vooral ook gericht is op het bouwen van woningen voor jongeren en ouderen.

3.3.3

Woonvisie 2005-2015

Op 10 januari 2006 heeft de gemeenteraad de “Woonvisie 2005-2015” vastgesteld waarin zij haar beleid voor het bouwen van woningen uiteen heeft gezet. Deze visie was voor de gemeente Langedijk ook de basis voor de door de gemeenten in de regio Noord-Kennemerland opgestelde regionale woonvisie.

Het beleid van de gemeente is onder andere gericht op:

- het bouwen van woningen voor de eigen woningbehoefte;
- het bieden van mogelijkheden voor alle (nieuwe) inwoners in zowel de wijk alsook in het dorp;
- in het bijzonder mogelijkheden bieden aan (onder andere) mensen met een zorgbehoefte;
- waarborgen van leefbare wijken en dorpen.

3.3.4

Welstandsnota Langedijk

Op 2 december 2003 is de “Welstandsnota Langedijk” door de gemeenteraad vastgesteld. In de welstandsnota zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen. Dit beleid is er op gericht om de ‘redelijke eisen van welstand’ te waarborgen.

In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Op de welstandsbeleidskaart ligt het plangebied in een gebied aangeduid als Dorpslinten.

Het welstandsbeleid voor dit gebied is gericht op het behouden en versterken van de bestaande situatie. Het gebied is aangeduid als bijzonder welstandsgebied.

In de welstandsnota is een overzicht van de welstandseisen voor het gebied alsook voor de gebouwen en dergelijke opgenomen. Welstandseisen zijn onder andere:

- De hoofdgebouwen zijn met de voorgevel op de weg gericht.
- De voorgevelrooilijn volgt de weg en in de voorgevelrooilijn zijn kleine verspringen opgenomen.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn wat betreft de plaats ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Er is sprake van vooral niet-samengestelde bouwmassa's van één tot twee bouwlagen met duidelijke kap.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn wat betreft schaal ondergeschikt.

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Waterhuishouding

In onder ander de Europese “Kaderrichtlijn water”, het “Nationaal Waterplan” en de adviezen van de “Commissie Waterbeheer 21e eeuw” is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

ONDERZOEK

In het (verbouw)plan voor de vestiging van de woon-zorgvoorziening is een uitbreiding van het bestaande gebouw van ongeveer 15 m² voorzien. HHNK heeft als uitgangspunt dat voor ontwikkelingen waarin een toename van het verharde oppervlak van ten hoogste 800 m² is voorzien de aanleg van vervangende waterberging niet noodzakelijk is. Op basis hiervan wordt de aanleg van vervangende waterberging niet noodzakelijk geacht.

Voor de afvoer van (huishoudelijk) afvalwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting op het riool.

Dit in overweging nemende worden onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de waterhuishouding niet verwacht.

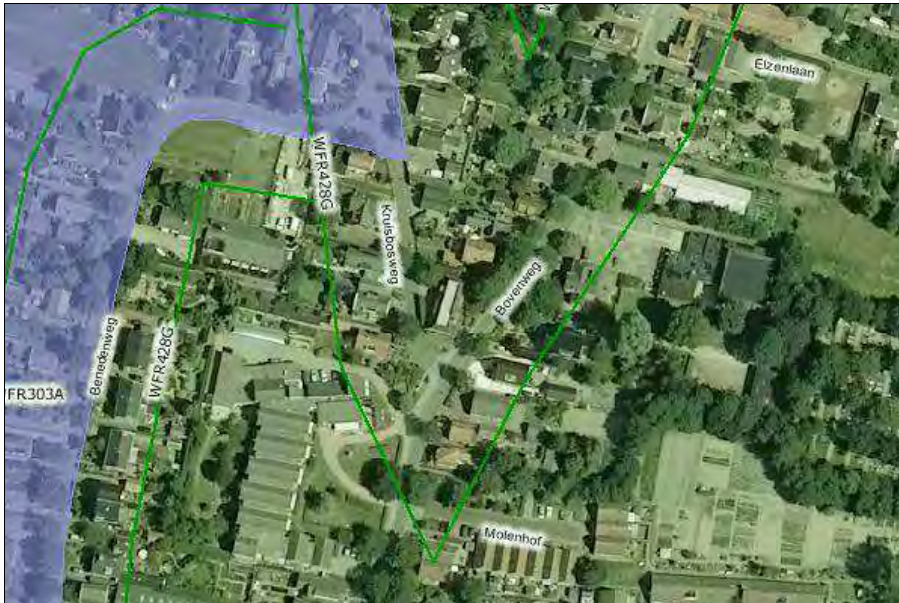
CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

4.2

Cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

ONDERZOEK De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de CHW-kaart is informatie over archeologische en cultuurhistorische waarden opgenomen. In figuur 4 is het voor het plangebied betreffende fragment van de CHW-kaart weergegeven.



Figuur 4. Fragment van de CHW-kaart

Uit de informatie van de CHW-kaart blijkt dat er in het plangebied geen archeologische en cultuurhistorische waarden bekend zijn. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel archeologische en cultuurhistorische waarden bekend zijn:

- Het historisch dorp Sint Pancras. (Mogelijke) archeologische waarden in en op de gronden van de historische stad of het historisch dorp zijn belangrijk voor de kennisontwikkeling over de (ruimtelijke) ontwikkeling van Broek op Langedijk.
- De geestnederzetting. Geestnederzettingen zijn een kenmerk van het wonen op de strandwallen. De geestnederzetting is goed behouden en waar te nemen.

Om inzicht te krijgen in de archeologische waarden in het plangebied van het bestemmingsplan Sint Pancras is in juli 2006 door Cultureel Erfgoed Noord-Holland (CENH) een archeologisch (bureau)onderzoek uitgevoerd. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Sint Pancras. De resultaten van het archeologisch (bureau)onderzoek zijn opgenomen in het rapport Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied Sint Pancras met als kenmerk SCENH-rapport cultuurhistorie 61.

Uit de resultaten blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan archeologische waarden worden verwacht. Het plangebied ligt in het Gebied op de strandwal ten zuiden van Vijzellaan en Rozenlaan. Voor dit gebied geeft CENH het advies om bij ontwikkelingen met een oppervlakte van ten minste 500 m² en een diepte van ten minste 0,40 m een (aanvullend) archeologisch onderzoek uit te voeren.

Op grond van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen met een oppervlakte van ten minste 500 m² mogelijk. Het uitvoeren van een (aanvullend) archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor archeologische waarden belemmerd.

4.3

Ecologie

WET- EN REGELGEVING De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK Zoals in de inleiding is opgemerkt is het plan voor de verbouw van het bestaande gebouw inmiddels al uitgevoerd en is de woon-zorgvoorziening hier ook al gevestigd. Dit en de situatie in en in de directe omgeving van het plangebied in overweging nemende, worden onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden niet verwacht.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden belemmerd.

4.4

Geluidhinder

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

WET- EN REGELGEVING

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)-zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai op een gevel van een woning of ander geluidsgevoelig gebouw binnen een geluidszone 48 dB is.

Op grond van de Wgh kan het college van burgemeester en wethouders (B en W) voor woningen in stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. De ten hoogste toelaatbare hogere waarde is 63 dB.

In het Besluit geluidhinder (Bgh) is bepaald dat wanneer een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is vastgesteld, B en W maatregelen aan de gevel van het geluidsgevoelige gebouw moeten treffen om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai binnen verblijfsruimten te beperken. De ten hoogste toegestane geluidsbelasting is afhankelijk van het precieze gebruik van de verblijfsruimte.

Op de wegen in de directe omgeving van het plangebied is een snelheid van ten hoogste 30 kilometer per uur toegestaan. Bij deze wegen is op grond van de Wgh geen geluidszone aanwezig. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de naar de wegen gekeerde gevels van het woningen op grond van de Wgh niet noodzakelijk is.

ONDERZOEK

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zoals dat uitgangspunt is van de Wro moet het bestemmen van gronden met een voor wegverkeerslawaaai gevoelige bestemming worden voorkomen wanneer hier ter plaatste vanwege wegverkeerslawaaai een geluidsbelasting wordt verwacht waardoor mogelijk sprake is van geluidhinder. De afstand tussen het plangebied en de Bovenweg en Kruisbosweg en de verkeersdruk op vooral de Bovenweg in overweging nemende is er in het plangebied mogelijk sprake van geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaai.

Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de naar de Bovenweg en Kruisbosweg gekeerde gevels van het woon-zorggebouw is in juni 2009 door Akoestisch Adviesburo Stoop & Partners een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport Akoestisch onderzoek geluidsbelasting bouwplan zorggebouw Sint Pancras met als kenmerk 2009032v1.0.

Uit de resultaten blijkt dat de gezamenlijke geluidsbelasting op de gevels van het woon-zorggebouw ten hoogste 61 decibel is.

De vraag is nu of er sprake is van een goed woon- en leefmilieu. Uitgangspunt hiervoor is de Wgh. De geluidsbelasting van ten hoogste 61 decibel ter plaatse van de gevels van de woning is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in de Wgh.

Maatregelen om de geluidsbelasting te beperken zijn niet voldoende of geschikt. Dit betekent dat wanneer de Wgh in deze situatie wel van toepassing zou zijn, er een aanvraag hogere waarde gedaan zou worden. Op grond van de Wgh kan B en W voor woningen in stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. De ten hoogste toelaatbare hogere waarde is 63 decibel. De hogere waarde zou in deze situatie zeer waarschijnlijk worden vastgesteld. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Om inzicht te krijgen in de noodzakelijke te treffen maatregelen aan de gevels van het woon-zorggebouw om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai binnen de verblijfsruimten te beperken tot de ten hoogste toegestane geluidsbelasting is in juni 2009 door Akoestisch Adviesburo Stoop & Partners een (aanvullend) akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het (aanvullend) akoestisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport Akoestisch onderzoek geluidisolatie bouwplan zorggebouw Bovenweg 112 Sint Pancras met als kenmerk 2009032v1.0.

Uit de resultaten blijkt dat met de in het rapport opgenomen bouwwijze van de gevels er naar de beoordeling van Stoop & Partners geen sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toegestane geluidsbelasting binnen de verblijfsruimten. De gevels van het woon-zorggebouw weren het geluid voldoende.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai belemmerd.

4.5

Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ of PM₁₀.

Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekenende mate' afname van de luchtkwaliteit. De resultaten van de NIBM-tool zijn in bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

ONDERZOEK

In het plan is de bouw van negen woon-zorgeenheden voorzien. Over de toename van het aantal motorvoertuigen per (week)dag vanwege woon-zorgeenheden is geen informatie bekend. Om toch enig inzicht te krijgen in de verwachte toename van de negen woon-zorgeenheden zijn deze vergeleken met 'normale' woningen. Verwacht wordt echter dat de toename van het aantal motorvoertuigen per (week)dag kleiner zal zijn.

Op basis van de uitgave nr. 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden van het CROW wordt een aantal van ten hoogste 5,2 motorvoertuigen per (week)dag per woning (centrum-dorps) verwacht. Dit betekent dat een toename van het aantal van ten hoogste 47 motorvoertuigen per (week)dag vanwege de negen woon-zorgeenheden wordt verwacht.

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO₂ en PM₁₀ achtereenvolgens 0,03 en 0,01 microgram per m³ is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m³. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO₂ of PM₁₀ vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.6

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van één per miljoen jaar (10⁻⁶) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- één per honderdduizend jaar (10⁻⁵ per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- één per tien miljoen jaar (10⁻⁷ per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- één per miljard jaar (10⁻⁹ per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens 10⁻⁴, 10⁻⁶ en 10⁻⁸ aanvaardbaar geacht. Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

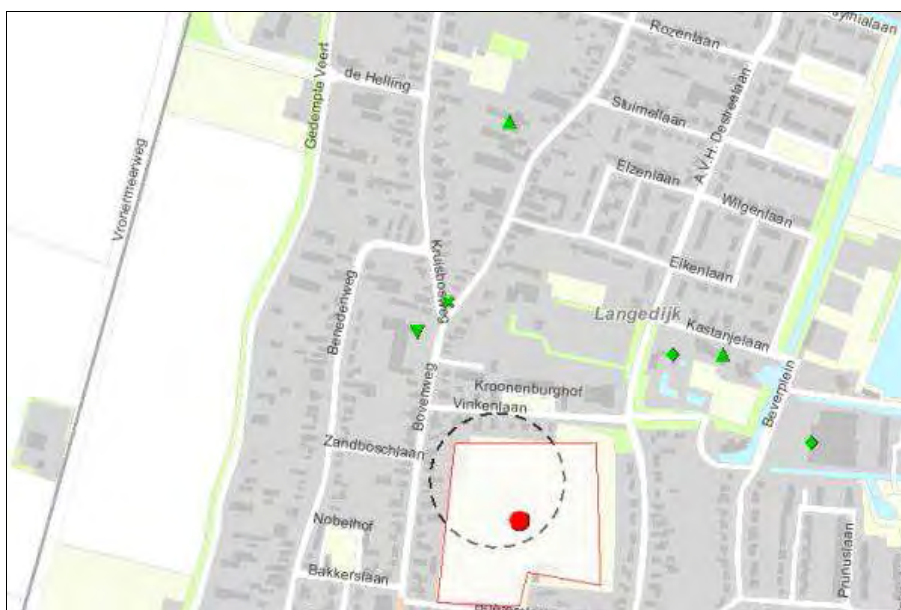
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvg) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In figuur 5 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

ONDERZOEK



Figuur 5. Fragment van de risicokaart

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risico's bekend zijn. In de directe omgeving van het plangebied is wel een risico bekend. Het betreft het Zwembad De Bever dat op het perceel aan de Kastanjelaan 1 in Sint Pancras is gevestigd. Het risicovolle onderdeel van dit bedrijf is de opslag van chloorbleekloog. Bij dit onderdeel is een risicozone aanwezig van

80 meter waarbinnen het plaatsgebonden risico groter is dan de grenswaarde (10^{-6}). Buiten de risicozone is het plaatsgebonden risico kleiner. Het plangebied ligt niet binnen deze risicozone.

Op de risicokaart is de woon-zorgvoorziening aangeduid als risicogevoelige voorziening. Dit betekent dat risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied in beginsel niet aanvaardbaar worden geacht. Dit in overweging nemende worden de mogelijke (groeps)risico's van ongevallen in de directe omgeving van de woonzorg-zorgvoorziening aanvaardbaar geacht.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen belemmerd.

4.7

B o d e m

WET- EN REGELGEVING Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

ONDERZOEK De provincie Noord-Holland heeft het zogenoemde bodemloket ontwikkeld. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet wor-

den uitgevoerd. In figuur 6 is het voor het plangebied betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen.



Figuur 6. Fragment van de bodemkaart

Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in het plangebied geen bodemonderzoek of -saneringen zijn uitgevoerd. Ook blijkt dat er in het plangebied geen bedrijven bekend zijn waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

CONCLUSIE

4.8

Bedrijven en (milieu)hinder

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

WET- EN REGELGEVING

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. (Milieu)hinder van bedrijven wordt dan ook niet verwacht.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen belemmerd.

CONCLUSIE

Planbeschrijving

5

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de vestiging van een woon-zorgvoorziening in het plangebied planologisch mogelijk gemaakt.

Om de vestiging van de woon-zorgvoorziening in het bestaande gebouw in het plangebied mogelijk te maken is verbouw noodzakelijk. In het (verbouw)plan is de bouw van negen woon-zorgeenheden voorzien. Daarbij is ook een uitbreiding van het gebouw voorzien van ongeveer 15 m².

Juridische aspecten



6.1

Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels voor de bestemmingsplanprocedure opgenomen. De in de Wro en het Bro opgenomen procedure wordt voor het voorliggende bestemmingsplan gevolgd. Voor de afwijking van de bouwregels is de procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Tevens is het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. In bijlage II van het Bor is het omgevingsvergunningvrije bouwen opgenomen.

6.2

Juridische vormgeving

De Wro en het Bro zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Op 1 oktober 2010 is de Wabo en het Bor in werking getreden. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijkingsmogelijkheden van de bouw- en of gebruiksregels.

Daarnaast moet een bestemmingsplan samen gaan met een toelichting, waarin de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en het verslag van de inspraak zijn opgenomen.

In het Bro is een omschrijving opgenomen van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels.

De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wro. Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro vervallen. Zo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

HET DIGITALE BESTEMMINGSPLAN

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STR12008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

6.3

Bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, samen met maatschappelijke voorzieningen voor de zorg. Als hoofdgebouw mogen alleen woongebouwen worden gebouwd. Deze moeten binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak worden gebouwd. Het ten hoogste aantal woningen dat in het woongebouw mag worden gerealiseerd, is op de verbeelding weergegeven. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de op de verbeelding weergegeven hoogte zijn. Er mogen geen bijgebouwen worden gebouwd.

MAATSCHAPPELIJK

De gronden aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming is gericht op het, zo mogelijk, voorkomen van bouwwerken op deze gronden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingen mogen onder voorwaarden worden gebouwd.

TUIN

Economische uitvoerbaarheid



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het verzoek medewerking te verlenen aan de vestiging van een woon-zorgvoorziening op het perceel aan de Bovenweg 112 in Sint Pancras en de verbouw van het bestaande (bedrijfs)gebouw op het perceel. De noodzakelijke kosten voor het plan voor de verbouw van het (bedrijfs)gebouw en het voorliggende bestemmingsplan met inbegrip van de noodzakelijke onderzoeken zullen door de verzoeker worden gedragen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenoemd exploitatieplan vaststellen. Het plan voor de verbouw van het (bedrijfs)gebouw tot negen woon-zorgeenheden is geen bouwplan op grond van artikel 6.2.1. van het Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de verzoeker worden gedragen. Omdat de verbouw van het bestaande gebouw inmiddels al is uitgevoerd en de woon-zorgvoorziening hier ook al is gevestigd wordt planschade niet verwacht.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Overleg en inspraak



8.1

Overleg

In september 2011 is het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan voor overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verstuurd naar verschillende in het artikel bedoelde besturen en diensten. Van de volgende besturen en diensten is een overlegreactie ontvangen:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Een afschrift van de overlegreactie is in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Hierna is een samenvatting en de reactie van de gemeente op de overlegreactie opgenomen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het HHNK merkt in haar overlegreactie op dat zij geen opmerkingen op het bestemmingsplan heeft.

8.2

Inspraak

Op grond van artikel 3.1.6 Bro moet in een toelichting bij een bestemmingsplan een omschrijving worden opgenomen van de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan Dorp 1978. De herziening is beperkt tot ondergeschikte wijzigingen van de geldende bestemmingsplannen. Op basis hiervan is de keuze gemaakt om geen mogelijkheid te bieden voor inspraak op het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Op grond van de Wro is het bieden van de mogelijkheid voor inspraak op bestemmingsplannen ook niet verplicht. Ook op grond van de inspraakverordening is het bieden van de mogelijkheid tot inspraak bij ondergeschikte wijzigingen van bestemmingsplannen niet verplicht.

Vanzelfsprekend wordt iedereen op grond van artikel 3.8 Wro de mogelijkheid geboden zienswijzen op het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan in te dienen.

B i j l a g e n

Bijlage 1:
NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		47
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bijlage 2: Overlegreactie

Van: Swolfs, Ezra [E.Swolfs@hhnk.nl]

Verzonden: vrijdag 30 september 2011 16:31

Aan: Klazema, Mike

Onderwerp: Reactie bestemmingsplan Bovenweg 112 - Sint Pancras

Geachte heer Klazema,

Middels deze mail laten wij u weten geen opmerkingen te hebben op de inhoud van het bestemmingsplan Bovenweg 112 te Sint Pancras.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Dhr. E. (Ezra) Swolfs

Regioadviseur Noord Kennemerland

Afdeling Planvorming

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Afdeling Planvorming / Cluster Planadvies

Bezoekadres:

Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard

Postadres:

Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

1. 072 - 582 7201

7. 072 - 582 7010

*. e.swolfs@hhnk.nl

8. www.hhnk.nl

**Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt**

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Maatschappelijk	11
Artikel 4	Tuin	13

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5	Anti-dubbelregel	17
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	19

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8	Overgangsrecht	23
Artikel 9	Slotregel	24

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan Bovenweg 112 in Sint Pancras van de gemeente Langedijk;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0416.BSPSPD1978herz003-on01 met bijbehorende regels;
- c. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- d. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- g. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- h. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- i. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- j. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- k. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

- l. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- m. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- n. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- o. **kampeermiddel:**
een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomen of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- p. **mobiel en/of demontabel kampeermiddel:**
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een (kleinschalig) kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;
- q. **maatschappelijke voorzieningen:**
levensbeschouwelijke, medische, sociale, culturele en educatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- r. **overkapping:**
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;
- s. **peil:**
 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- t. **seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- u. **vast kampeermiddel:**
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
- v. **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- w. **woongebouw:**
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, wordt buiten beschouwing gelaten:

- a. galerijen, balkons en luifels, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. (brand)trappen en trappenhuizen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.

Overschrijdingen van niet meer dan 1 m worden niet meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2 sub e van dit plan.

Bij de toepassing van het bepalen van de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in artikel 2 onder b worden bouwdelen als dakkapellen en dakopbouwen niet meegerekend.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in combinatie met maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van zorggerelateerd wonen,

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en oeverstroken.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. als gebouwen mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
 2. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 3. het aantal woningen mag ten hoogste het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen;
 4. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter bevordering van de samenhang van het stedenbouwkundige beeld en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning.

Artikel 4

Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. water en oeverstroken.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat er geen overkappingen binnen de bestemming mogen worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2 onder a, voor het bouwen van een uitbouw, met dien verstande dat:
 1. de diepte van een uitbouw niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 2. de breedte van een uitbouw maximaal $\frac{2}{3}^e$ deel van de bestaande gevelbreedte mag bedragen, tot een maximum van 4 m;
 3. de bouwhoogte van een uitbouw maximaal gelijk is aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdbouw + 0,30 m.
- b. De onder a bedoelde afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 5

Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6

Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit plan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen. In ieder geval de volgende gebruiksvormen worden als strijdig gebruik aangemerkt:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor ondergronds bouwen.

Artikel 7

Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
1. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 4. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en openbare lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
 5. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte per gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt.
- b. De onder a bedoelde afwijkingen bij een omgevingsvergunning mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de sociale veiligheid.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 8

Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

8.2 Overgangsrecht gebruik

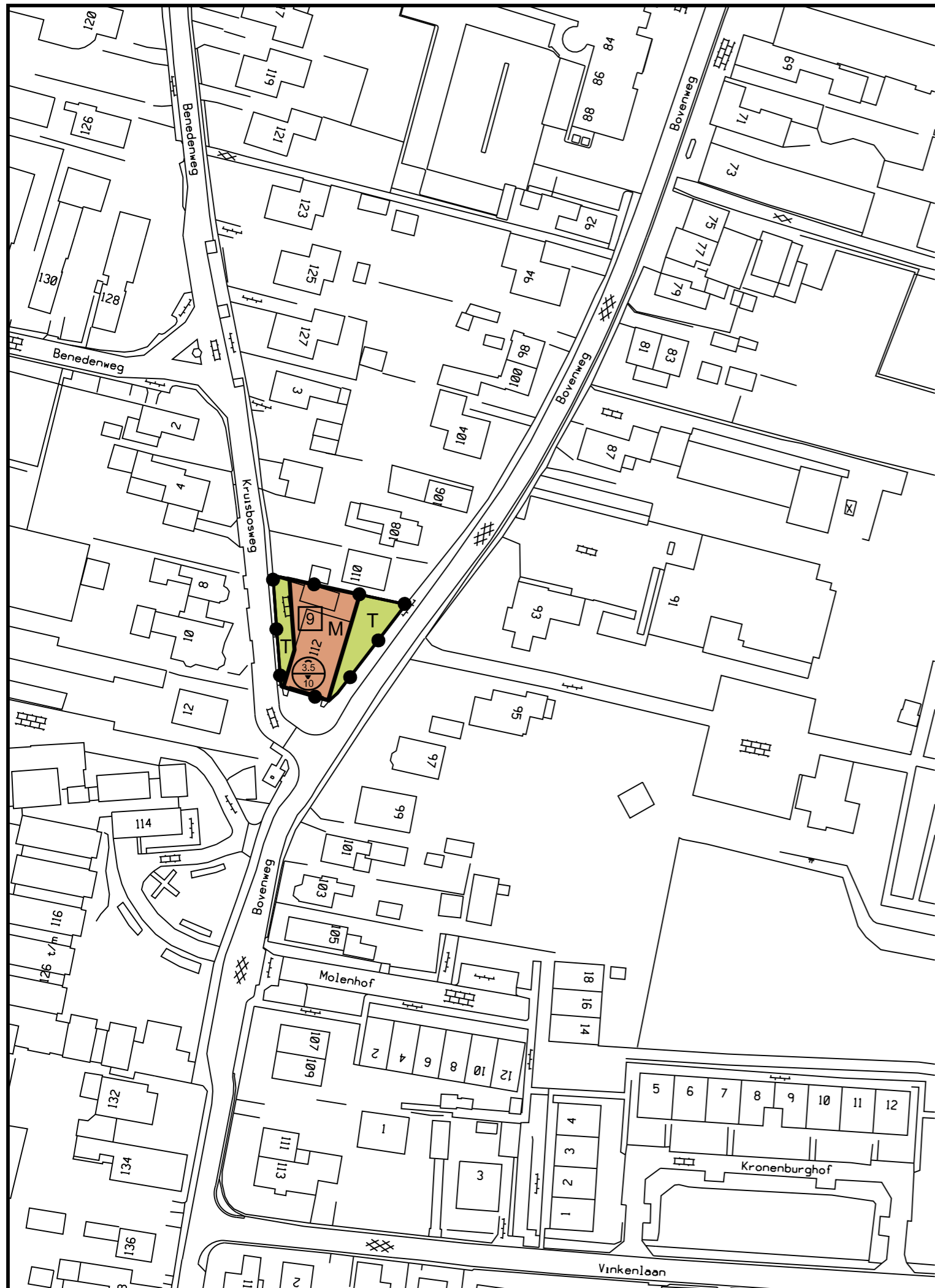
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 9

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Bovenweg 112 in Sint Pancras”.



Legenda

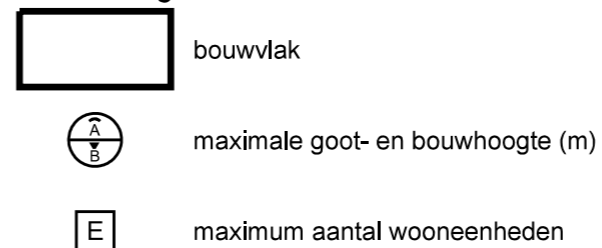
Plangebied



Bestemmingen



Aanduidingen



Verklaring



	Gemeente Langedijk
	Bestemmingsplan Bovenweg 112 in Sint Pancras
	Verbeelding
<p>datum: 09-12-2011 schaal: 1 : 1000 status: ontwerp projectnr.: 122.00.04.08.00 gezien: MdJ NL.IMRO.0416.BPSPD1978herz003-on01</p>	<p>BügelHajema Plek voor ideeën</p> <p>BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 E leeuarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl</p>

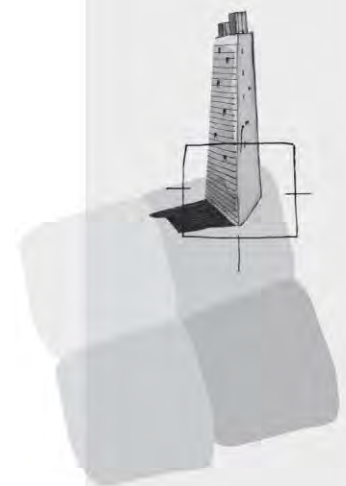
Colofon

Opdrachtgever
gemeente Langedijk

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
122.00.04.08.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort