

Benedenweg naast 143, Sint Pancras

Bestemmingsplan

projectnummer	1164
versie	Vastgesteld
datum	13 september 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Het project	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
3 Beleid	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	9
3.3.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030	10
3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030	10
3.4.3 Nota Parkeernormen 2016 en Parapluplan Parkeernormen	11
3.5 Conclusie beleidskader	11
4 Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	12
4.2 Bodemkwaliteit	12
4.3 Water	13
4.4 Natuur	13
4.5 Geluid wegverkeer	14
4.6 Bedrijven en milieuzonering	15
4.7 Luchtkwaliteit	16
4.8 Externe veiligheid	16
4.9 Verkeer en parkeren	16
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	18
5 Juridische planbeschrijving	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Verbeelding	19
5.3 Planregels	19
5.4 Handhaafbaarheid	21
6 Financiële uitvoerbaarheid	22
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.1 Overleg	23
7.2 Procedure	23

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ten noorden van het perceel Benedenweg 143 te Sint Pancras twee vrijstaande woningen te bouwen. In het geldende bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' van de voormalige gemeente Langedijk is het perceel bestemd als 'Tuin'. Omdat het bestemmingsplan op het perceel geen woningbouw toestaat, is het voornemen in strijd met het bestemmingsplan. Omdat sprake is van een ruim perceel en de realisatie van twee vrijstaande woningen ter plaatse vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewenste ontwikkeling is, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de bouw van de twee vrijstaande woningen op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt aan de westzijde van het dorp Sint Pancras. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sint Pancras, sectie A, nummer 2809. Het perceel heeft een oppervlakte van 800 vierkante meter.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (blauw gearceerd) en huidige kadastrale grenzen

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012', vastgesteld op 28 mei 2013. In dit bestemmingsplan is voor de gronden van het plangebied de bestemming 'Tuin' opgenomen. De gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gesitueerde hoofdgebouwen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water en oeverstroken. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ten behoeve van de bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgenomen bouw van twee vrijstaande woningen is in strijd met de bouw- en gebruiksregels die gelden op grond van het bestemmingsplan.

In aanvulling op het bestemmingsplan 'Sint Pancras 2012' geldt het 'Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk'. In dit parapluplan is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Sint Pancras wordt begrensd door de spoorlijn die Alkmaar verbindt met Den Helder en Hoorn. Sint Pancras neemt een aparte plek in door de afwijkende ondergrond en gebruik, omdat Sint Pancras op een uitloper van de strandwal is gebouwd en dus van oudsher een hogere ligging heeft ten opzichte van de omgeving. De eerste bebouwing vond plaats rond de oude Geest en zette zich later voort als eenzijdige lintbebouwing aan weerszijden van de Benedenweg in de richting van Alkmaar en via de Twuyverweg in de richting van Langedijk. In latere eeuwen is ook langs deze wegen bebouwing tot stand gekomen. De ontwikkeling van de tuinbouw in de 19e eeuw leidde onder meer tot verdichting van de bouw van woningen aan de Bovenweg en de Benedenweg. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en wordt gebruikt als tuin. In de omgeving is sprake van veelal vrijstaande woningen.



Afbeelding 2.3: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

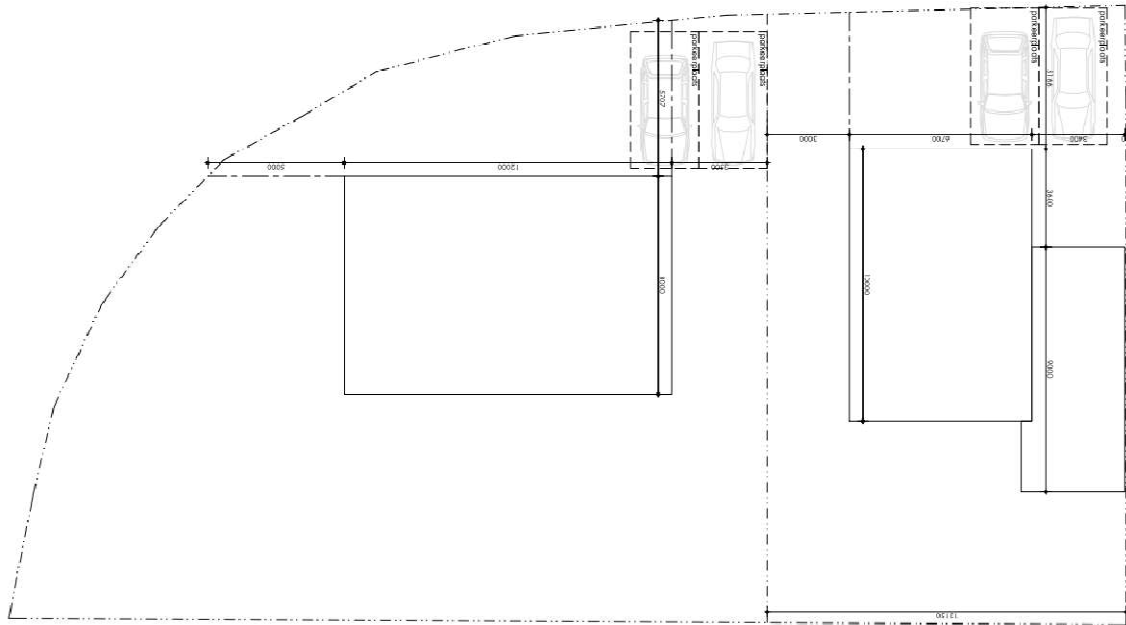
Het planvoornemen ziet op het mogelijk maken van twee vrijstaande woningen op het perceel. De woningen worden elk apart richting de straat georiënteerd. De rooilijn van de westelijke woning wordt vanwege de nabijheid van de bocht in de Benedenweg, iets terugliggend georiënteerd ten opzichte van de bebouwing op het buurperceel met nummer 143.

Het oostelijke bouwvlak heeft een breedte van 12 meter en diepte van 8 meter. Voor het westelijke bouwvlak is al een ontwerp-tekening beschikbaar. Dit bouwvlak heeft een breedte van circa 6,7 meter en diepte van 10 meter.

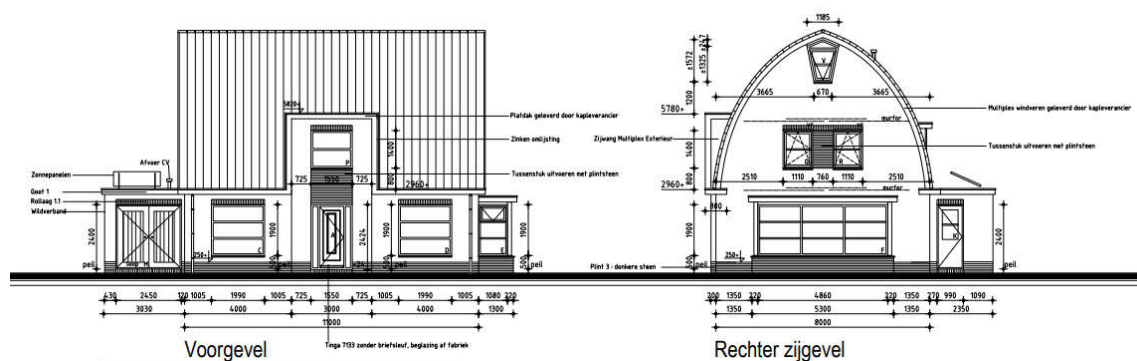
De woningen worden maximaal 8,5 meter hoog met een goothoogte van maximaal 3,5 meter. Beide woningen komen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrenzen te staan. Vrijstaande bijgebouwen mogen maximaal 5 meter hoog worden. De percelen worden aan de noordzijde ontsloten op de Benedenweg. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de voorzijde van de woningen. Hier is ruimte voor het creëren van voldoende parkeerplaatsen.

Door de hoekligging is er sprake van een bijzonder situatie en is in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundige, ruimtelijk enige verbijzondering in woningbouw mogelijk en gewenst. Dit maakt de door initiatiefnemer voorgestelde gebogen dakvorm als getoond op afbeelding 2.3 mogelijk.

De gebruikelijke bijgebouwenregeling is van toepassing. Dat betekent dat 50 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak wordt toegestaan en in beginsel tot op of nabij de zijdelingse perceelsgrens kunnen worden gebouwd.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie



Afbeelding 2.3: Ontwerptekening oostelijke kavel

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Het bouwplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen zullen voldoen aan de duurzaamheids-eisen zoals die gelden om het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“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.”

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan worden twee extra woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van inbreiding op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied dat nu in gebruik is als tuin.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Er zijn geen regels uit de Omgevingsverordening NH2020 voor de ontwikkeling van toepassing. De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

3.3.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;

1. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
2. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
3. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
4. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
5. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
6. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
7. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Betekenis voor het project

Het project maakt geen onderdeel uit van de harde plancapaciteit of concrete zachte plancapaciteit. Zoals hiervoor aangegeven is er nog ruimte voor het vaststellen van nieuwe plannen. De ontwikkeling waarbij twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de gemaakte afspraken in het RAP.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Langedijk 2012-2030

Op 18 september 2012 is de gemeentelijke structuurvisie 2012 – 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat de opgave is om voor de komende decennia het aanbod van woningen continu af te stemmen op de vraag. Langedijk stuurt hierbij op de totstandkoming van geschikte woningen voor zorgbehoevenden, jongeren en lagere inkomensgroepen. Daarnaast moet worden ingespeeld op de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens door middel van vernieuwende concepten en dichtbij de dagelijkse voorzieningen. Belangrijke opgave is geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar zorgvuldige inbreiding op kleine schaal.

Ruimtelijk is voor Langedijk de grote opgave om de kenmerkende structuur te behouden en basis te laten zijn voor nieuwe initiatieven. Basis ook voor het benutten van kansen in het licht van demografische ontwikkelingen. De gemeente streeft naar behoud door ontwikkeling.

Betekenis voor het project

De realisatie van twee woningen op een perceel via inbreiding binnen de bebouwde kom, geeft invulling aan de uitgangspunten uit de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Langedijk 2014 – 2030

In de Woonvisie Langedijk 2014 – 2030 is aangegeven dat momenteel sprake is van een markt die zich moet richten op de consument en zijn wensen en mogelijkheden. Het is nu de tijd voor 'vraaggestuurd bouwen'. Het is een uitdaging om hierop in te spelen gezien de financiële middelen. Daarnaast moet echter niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en er niet te eenzijdig moet worden gebouwd. De nieuwbouw moet bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit.

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

Betekenis voor het project

Het onderhavige bouwplan vindt plaats door middel van particulier opdrachtgeverschap (vraag-gestuurd bouwen) en sluit dus goed aan bij de wensen van de bewoners en zorgt voor variëteit. De woningen zijn passend binnen de woningbouwopgave tot 2030.

3.4.3 *Nota Parkeernormen 2016 en Parapluplan Parkeernormen*

De gemeenteraad van Langedijk heeft op 13 december 2016 de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. In de Nota Parkeernormen 2016 zijn beleidsregels opgenomen voor het realiseren van parkeervoorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. In het Parapluplan Parkeernormen is een koppeling gelegd naar de Nota Parkeernormen. Uitgangspunt is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan of toenemen.

Betekenis voor het project

Op eigen terrein kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte (zie paragraaf 4.9). In de omgevingsvergunning wordt vastgelegd dat parkeren ten behoeve van de woningen op eigen terrein moet plaatsvinden.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het Rijks- en provinciaal beleid en invulling geeft aan de relevante beleidskaders op regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeenteraad heeft op 15 februari 2011 de Beleidsnota Cultuurhistorie 2011 en de bijbehorende Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Op basis van deze beleidsnota hebben de gronden een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij een bouwplan/grondroering van meer dan 2.500 m² waarbij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm plaatsvinden. Het bouwplan is kleiner dan de opgenomen verstoringsoppervlakte. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden en er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied.

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen opleveren voor het bouwplan en de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het onderzoek zijn zowel in de bodem als het grondwater geen verontreinigingen geconstateerd. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning.

¹ Verkennend bodemonderzoek Benedenweg (naast) 143 te St. Pancrs, Grondslag BV, 5 oktober 2021

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl². Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats. Er is sprake van een toename aan verhard en bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Het toekomstig bebouwd en verhard oppervlak bedraagt met twee woningen echter minder dan 800 m² waardoor watercompensatie als gevolg van een toename in bebouwd en verhard oppervlak niet aan de orde is

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In dit kader is voor het plan een quickscan natuur³ uitgevoerd.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Met betrekking tot stikstofdepositie volgt uit door de voormalige gemeente Langedijk uitgevoerd onderzoek dat ten aanzien van bouwplannen met 2 woningen geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen plaatsvindt.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of bijzonder provinciaal landschap.

² Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 22 oktober 2021

³ Benedenweg te Sint Pancras – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot BV, 20 september 2021

Soortenbescherming

Uit het onderzoek naar soortenbescherming volgen de onderstaande conclusies:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huisemus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.
- In de bebouwing en bomen rondom het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Aanvullend onderzoek en het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming is om niet noodzakelijk. Tijdens de uitvoering van het plan is de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming van toepassing.

4.5 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Het plan voorziet in het mogelijk maken van twee nieuwe woningen. De omliggende wegen hebben geen zone op grond van de Wet geluidhinder omdat deze vallen onder het 30km/uur-regime. Op de Benedenweg is sprake van een lage verkeersintensiteit. Geluidbelasting als gevolg van wegverkeer zal niet leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat. Zonodig kan in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen inzichtelijk worden gemaakt wat de gevelbelasting en benodigde gevelwering is.

Er is wel akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met het naastgelegen aannemersbedrijf (Benedenweg 145). Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan. Conclusie van het onderzoek is dat er een geluidsscherm van minimaal 2 meter hoog noodzakelijk is langs de oprit. Dit scherm moet doorlopen tot aan de voorgevel van de te bouwen woning waarvan het perceel grenst aan het bedrijfsperceel. Wanneer het geluidsscherm wordt gerealiseerd is er sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid en wordt het bedrijf door de realisatie van een woning niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering gehinderd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze afstanden gelden voor woningen in een rustig woongebied.

Aan de Benedenweg 145 is een aannemersbedrijf gevestigd. Dit is een categorie 2-bedrijf. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dit bedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen in een rustig woongebied. Het aspect geluid is hierbij maatgevend. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Door middel van akoestisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt of ter plaatse van de beide woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of het bedrijf door realisatie onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt gehinderd.

Uit het onderzoek volgt dat bestaande woningen in de nabijheid van het bedrijf feitelijk al bepalend zijn voor de maximale geluidemissie.

Het aannemersbedrijf heeft een noordelijke ingang welke in hoofdzaak wordt gebruikt voor transport en laden en lossen. De zuidwestelijke ingang (t.p.v. de bedrijfswoning) wordt met name door personenauto's gebruikt en een enkel bestelbusje. Deze noordelijke oprit grenst aan het perceel en aan de Kruisbosweg 2 en 4. Langs de oprit en de tuin van de nieuwe woning wordt een scherm geplaatst van minimaal 2m hoog (en minimaal 10 kg/m²). Dit scherm loopt minimaal 10m door langs de zuidelijke tuingrens.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is gekeken naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor is in eerste instantie gekeken naar de richtwaarden uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Uitgangspunt is vervolgens of de richtwaarde van een rustige woonwijk realiseerbaar is, te weten 45 dB(A).

Voor het bedrijf gelden voor de bestaande woningen verder de regels van het Activiteitenbesluit, te weten 50, 45 en 40 dB(A) voor respectievelijk dag- avond en nachtperiode. Er is een berekening gemaakt van de bijdrage van transportbewegingen, de geveldelen en andere stationaire bronnen. De bestaande woningen zijn daarbij maatgevend.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_Ar;L_t) is in de representatieve bedrijfssituatie 45 dB(A) of lager. Piekniveaus (L_Amax) voldoen in de dagperiode en in principe ook in avond en nacht. Alleen op de oostgevel van de oostelijke woning is dat niet het geval. Voorstel is de oostgevels van die woning doof uit te voeren. Op een dove gevel vindt geen toetsing plaats aan de geluidnormen. Daarmee kan het bedrijf dan de oprit gewoon gebruiken. Realisatie van het plan geeft dan een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid en het bedrijf wordt door de realisatie niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat de betreffende gevel 'doof' wordt uitgevoerd.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.8 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.9 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Het plangebied wordt ontsloten op de Benedenweg. Dit is een 30 km/u weg die aan de westzijde via De Helling en De Kruissloot aansluit op de provinciale weg en aan de oostzijde via meerdere wegen aansluit op de Bovenweg.

De verkeersgeneratie neemt volgende kencijfers van de CROW toe met circa 16 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een zeer beperkte toename, wat een gering en verantwoord effect zal hebben op de omliggende ontsluitingswegen.

In het plangebied geldt het 'Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk'. In dit plan is een regeling voor parkeernormen opgenomen. Uitgangspunt van het beleid is dat parkeerproblemen niet mogen ontstaan door nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande problemen niet mogen toenemen. De regeling voor parkeervoorzieningen gaat er dan ook vanuit dat deze in beginsel op het eigen terrein worden gerealiseerd.

De parkeernorm voor een vrijstaande woning is 2,2 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats bedoeld is voor bezoekersparkeren). Op het perceel is voldoende ruimte om de parkeerplaatsen aan te leggen.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in de volgende tabel opgenomen.

Projectnaam	Benedenweg naast 143, Sint Pancras
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van 2 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Tuin
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.

bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Uitsluitend tijdelijke effecten tijdens de bouw.
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Tuin
- Wonen – Vrijstaand
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming)

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
 - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn primair bestemd voor tuinen bij de woningen. Hier is in eerste instantie alleen bebouwing in de vorm van uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

- Artikel 4: Wonen – Vrijstaand

De als 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3,5 respectievelijk 8,5 meter. De woning moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 500 m² moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 6: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 7: Algemene bouwregels

In dit artikel 7 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, regels opgenomen voor dakkapellen en dakopbouwen.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 10: Overige regels

In de overige regels zijn regels opgenomen waarmee is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Tevens zijn aanvullende specifieke gebruiksregels opgenomen die gelden voor het gebied waar het plangebied onderdeel van uit maakt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 12: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. De resultaten van het overleg zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

7.2 Procedure

De initiatiefnemer heeft de plannen reeds besproken met omwonenden en het naastgelegen bedrijf. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Wel is door enkele burens verzocht om niet te heien. Er zal niet geheid worden. Daarnaast is aandacht gevraagd voor het voorkomen van wateroverlast door de grond niet op te hogen. De gronden worden niet opgehoogd. De eigenaren van het bouwbedrijf hebben aangegeven niet beperkt te willen worden in de bedrijfsvoering. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat hier aan kan worden voldaan.

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 20 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijze' is de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. Als gevolg van de zienswijze is de 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm' op de verbeelding aangepast.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.