



Wijzigingsplan Middenweg 81A Breezand

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

29 november 2023

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.1911.BPBG2006hz047-va01

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Vigerende bestemmingsplan	5
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Planomgeving	8
3.3	Verkeer en Parkeren	8
4.	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	9
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020</i>	10
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie 2030</i>	12
4.3.2	<i>Verordening fysieke leefomgeving</i>	12
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	14
5.1	Natuur	14
5.2	Bodem	14
5.3	Geluid	15
5.4	Luchtkwaliteit	15
5.5	Water	15
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	15
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	15
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	16
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	16
5.6	Externe veiligheid	16
5.7	Kabels en leidingen	17

5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	17
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	18
5.10	Spuitvrijzone	18
5.11	Duurzaamheid	21
5.12	Cultuurhistorie.....	21
5.13	Archeologie.....	21
6.	Juridische aspecten	23
6.1	Doelstelling.....	23
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	23
6.3	Planopzet.....	23
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	23
6.4	Handhaafbaarheid	24
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	25

Bijlagen:

Bijlage 1: Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Middenweg 81A is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig met een aantal geschakelde bijgebouwen. De bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde van het perceel is inmiddels gesloopt.

De bestemming van het perceel is momenteel nog steeds agrarisch, maar de woning wordt door particuliere eigenaren bewoond.



Het plan betreft het voornemen om de agrarische bestemming van het perceel Middenweg 81A te wijzigen naar een woonbestemming. Er zullen verder geen wijzigingen op het perceel worden aangebracht.

Door de bestemming te wijzigen is het voor de huidige bewoners mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.

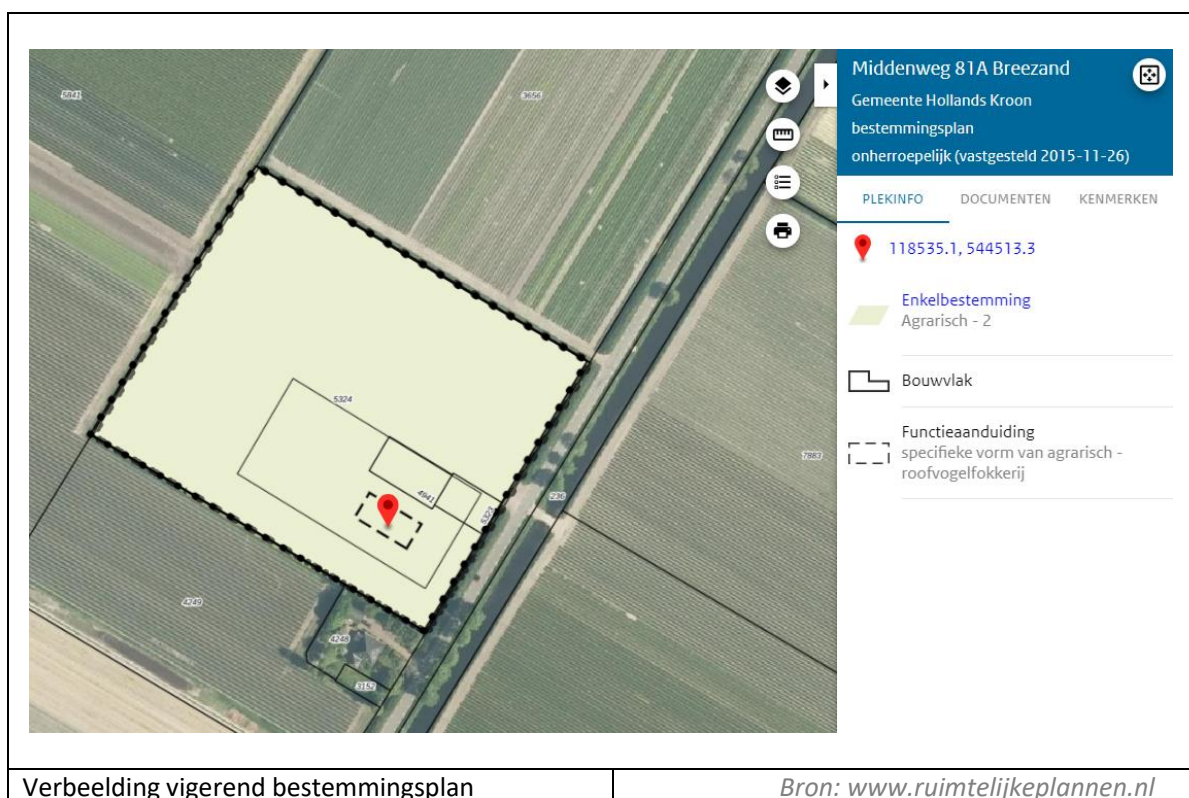
2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Middenweg 81A is gelegen binnen het gebied van het bestemmingsplan “Middenweg 81A Breezand” en het bestemmingsplan “Parkeren en Wonen”.

Daarin heeft de planlocatie de bestemming ‘Agrarisch - 2’ met een functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – roofvogelfokkerij’.

Het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen is in strijd met het vigerende moederplan “Middenweg 81A Breezand”.



In artikel 3.7, lid c van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen ten behoeve van 1 woning met dien verstande dat:

1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
ad 1. De bestemmingswijziging heeft alleen betrekking op de bedrijfsbebouwing met het bijbehorende erf.
2. de wijziging geen betrekking kan hebben op het hergebruik van kassen;
ad 2. Er is geen sprake van kassen op het perceel.
3. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
ad 3. De bedrijfsvoering op het perceel is al gedurende langere tijd beëindigd.

Om de bestemming te kunnen wijzigen van agrarisch naar wonen moet een planologische procedure worden doorlopen. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

In het voorliggende wijzigingsplan wordt aangetoond dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren zijn tegen de bestemmingswijziging.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel Middenweg 81A is een agrarische bedrijfswoning met diverse geschakelde bijgebouwen aanwezig.

De woning is ver van de weg gelegen op een afstand van circa 14 meter en wordt op de Middenweg ontsloten door één brede uitrit.



Huidige situatie planlocatie

Bron: Google Maps

Rond de woning is een siertuin aangelegd en aan de oost- en zuidzijde loopt een waterloop langs het perceel.

Aan de zuidzijde van het perceel is de bedrijfsbebouwing inmiddels gesloopt, waardoor er veel doorzicht vanaf de Middenweg is ontstaan.

3.2 Planomgeving

Het perceel aan de Middenweg is gelegen aan de noordoostkant van de Anna Paulownapolder. Dit betreft een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is voor de teelt van bloembollen.

Het reliëf in het landschap wordt gevormd door de Balgzanddijk met het Balgzandkanaal aan de noordzijde, de Rijksweg N9 aan de oostzijde en de spoorlijn van Den Helder naar Alkmaar aan de zuidwestzijde.

Opvallend in het landschap is het Amsteldiep wat aan de noordzijde van de planlocatie is gelegen.

De Anna Paulownapolder kent een rationale met een rechthoekige verkaveling en rechte wegen. De Middenweg doorsnijdt de polder van noord naar zuid en is aangelegd langs een voormalige kreekkrug. Dit is de reden dat deze weg kronkelt en niet in de rechte lijn langs de oorspronkelijke verkaveling is aangelegd. De Middenweg vormt een verbinding tussen Anna Paulowna, Breezand en Den Helder.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant en alleen de erven rond de bedrijven en woningen hebben een groen karakter.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Middenweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.

In de huidige situatie is de woning in het bestemmingsplan een agrarische bedrijfswoning. Het aantal verkeersbewegingen zal in vergelijking met de bedrijfssituatie afnemen. De bedrijfsvoering is gestaakt en er worden momenteel alleen verkeersbewegingen van en naar de woning uitgevoerd. Het aantal verkeersbewegingen betreft volgens de CROW-norm gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per dag (vrijstaande woning).

De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.

In het facetbestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Hollands Kroon. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving 'Wonen' voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het plan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen. Volgens de CROW-norm moeten bij een vrijstaande woning in het buitengebied minimaal 2,8 (3) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor 3 parkeerplaatsen.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op de planlocatie wordt alleen de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg en het betreft dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er geen toetsing aan de Ladder hoeft plaats te vinden.

Conclusie: *Voor de ontwikkeling van het plan heeft de Ladder geen directe consequenties.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

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

Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging een toekomstgerichte ontwikkeling plaats, waarbij mogelijk wordt om te wonen in een particuliere woning. De woning is dicht bij de voorzieningen van Anna Paulowna en Breezand gelegen, wat zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening staan de voorwaarden beschreven die betrekking hebben op een functiewijziging van bestaande bebouwing op een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.

- ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijven niet;
- de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden;
- een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

Bij de ontwikkeling van het plan op het perceel aan de Middenweg wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. De bestaande agrarische bedrijfswoning met de geschakelde bijgebouwen wordt gehandhaafd, maar de overige bebouwing op het perceel is inmiddels gesloopt. De woning, bijgebouwen en erf komen binnen het bestemmingsvlak met een woonbestemming te liggen.

De planlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied landelijk gebied. In artikel 6.59 staan de ruimtelijke kwaliteitseisen beschreven voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen het landelijk gebied. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie waarin de ambities en ontwikkelingsprincipes van het toepasselijke ensemble staan beschreven (paragraaf 4.2.3).

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De planlocatie aan de Middenweg is gelegen binnen het ensemble Koegrass – Anna Paulownapolder. Belangrijk bij de ontwikkeling van een plan zijn de ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het landschap. De kwaliteiten van het ensemble waarbinnen de planlocatie is gelegen, zijn verdeeld in drie categorieën:

- aardkundige en landschappelijke karakteristiek;
- openheid en ruimtebeleving;
- ruimtelijke dragers.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een aandijkingenlandschap. De Anna Paulownapolder is een open polder met een geheel eigen karakter. Het contrast binnen de polder wordt gevormd door de rechthoekige verkaveling met rechte wegen en waterlopen en de kronkelige wegen op de kreekgruggen, zoals bijvoorbeeld de Middenweg. De verkaveling is afwisselender van vorm en maat in vergelijking met andere polders door deze voormalige kreekstructuren.

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van een aandijkingenlandschap. Het zijn de dijken en bomerijen die binnen de polder Anna Paulowna de grote open ruimte begrenzen, zoals de Zijperzeedijk en de Waddendijk/Balgzanddijk. Deze begrenzingen zijn landschappelijk gezien scherp en contrastrijk.

De wegen binnen de polder vormen een ruimtelijke drager, zoals ook de Middenweg. Doordat de bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde van het perceel is gesloopt, is er veel meer openheid en doorzicht vanaf de Middenweg ontstaan. Dit betekent dat de ontwikkeling van het plan een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit op het perceel en de landschappelijke kwaliteiten binnen dit ensemble.

Conclusie: *De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 2030

De omgevingsvisie is een integrale visie en vormt het fundament voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. Uitdagen om initiatieven te nemen en te realiseren; dat is het doel van deze omgevingsvisie. Een inspiratie- en koersdocument, een kompas voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Kenmerkend in de visie is het 'ja, tenzij' principe.

Hoofdrichtingen van de beleidskeuzes voor de onderwerpen zijn:

- de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en transformeren;
- binnen ruimtelijke plannen dient de initiatiefnemer zelf zorg te dragen voor landschappelijk inpassing;
- leegstand moet worden tegengegaan, omdat dat vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Een van de opties is herbestemming. Hoe om te gaan met het overschot aan waardevolle en minder waardevolle bebouwing in de toekomst, is een strategisch vraagstuk. Er moeten keuzes gemaakt worden, aangezien het op termijn onmogelijk zal zijn ieder pand een nieuwe bestemming te geven;
- duurzaamheid is leidend en een verbindend principe.

Het wijzigen van de bestemming naar wonen sluit aan bij de bovengenoemde beleidskeuzes. Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel en wordt leegstand voorkomen. Dit heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat rond de planlocatie.

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

4.3.2 Verordening fysieke leefomgeving

In de Verordening fysieke leefomgeving zijn de regels die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Niet alle regels voor de fysieke leefomgeving mogen in een verordening worden opgenomen, omdat er beleidsregels zijn die hun grondslag vinden in de landelijke regelgeving. Deze beleidsregels mogen niet in een zelfstandige gemeentelijke verordening worden opgenomen, maar moeten bijvoorbeeld worden opgenomen in een Omgevingsplan. Om één integraal stuk te maken, zijn alle beleidsstukken of uitvoeringsbesluiten die horen bij de Verordening fysieke leefomgeving, en straks meegaan naar het Omgevingsplan,

toegevoegd als bijlage bij de Verordening fysieke leefomgeving. Zo zijn voor iedere burger de regels voor de fysieke leefomgeving op één plek te vinden.

In dit wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels uit de Verordening fysieke leefomgeving overgenomen. Dit is in overeenstemming met de lijn die de gemeente Hollands Kroon heeft uitgezet met betrekking tot de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij een woning.

Conclusie: *Het plan is in lijn met de Verordening fysieke leefomgeving.*

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Natuur

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

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

Bij de ontwikkeling van het plan worden geen activiteiten uitgevoerd die een inbreuk kunnen maken op de Wet Natuurbescherming. Immers, de bestaande woning met bijbehorende bijgebouwen blijft gehandhaafd en alleen de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen.

Zowel voor de gebieds- als soortenbescherming geldt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn door de bestemmingswijziging.

Conclusie: *Gelet op de aard en de omvang van het plan is onderzoek op grond van de Wet Natuurbescherming niet nodig.*

5.2 Bodem

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

In dit geval is er sprake van een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen, maar de functie van de woning blijft ongewijzigd. Er treedt geen verandering op in de milieusituatie. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen (2017) is de bovengrond van de locatie ingedeeld in deelgebied B5/02, "Overige woongebieden/recentere bebouwing en bedrijven buitengebied". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur.

In het historische bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen.

Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal (Topotijdreis) blijkt dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen, die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Er zijn naar verwachting geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg. Op basis van de beschikbare informatie blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik.*

5.3 Geluid

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

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

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie en de functie van de woning gehandhaafd blijft.

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

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan

waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.5.3 Waterprogramma

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

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Middenweg 81A in Breezand (bijlage 1). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er geen waterschapsbelang is bij de ontwikkeling van het plan.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er een afname van de verharding heeft plaatsgevonden door het verwijderen van de bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde van de planlocatie. Het plan betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel en de bebouwing. Er worden geen wijzigingen op het perceel aangebracht of werkzaamheden uitgevoerd. Conform het beleid van HHNK zijn er geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging.

Waterkwaliteit

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

5.6 Externe veiligheid

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

voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

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

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

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Middenweg gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

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

Conclusie:

- *Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- *Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*
- *Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen buisleidingen aanwezig waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen. Aan de bestaande situatie op de planlocatie wordt niets gewijzigd.

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

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging van agrarisch naar wonen op de planlocatie kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

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

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig. Op het perceel Middenweg 81 is de dichtstbijzijnde woning aanwezig. De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen heeft geen negatief effect op het woon- en leefklimaat in deze woning.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan treedt er geen belemmering op voor de dichtstbijzijnde particuliere woning.*

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

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

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

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

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit wijzigingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht.

Conclusie: *De toekomstige activiteiten op de planlocatie hebben geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.*

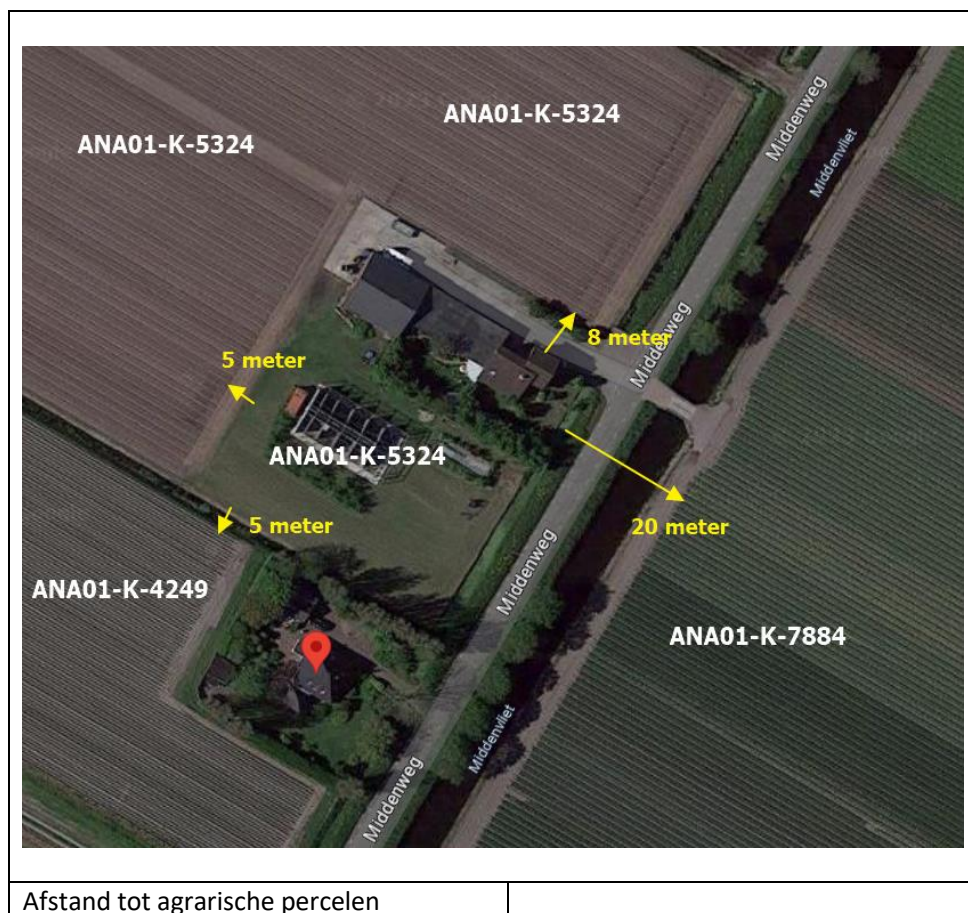
5.10 Spuitvrijezone

Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de woning op de planlocatie in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omringende agrarische percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie de verplichting die het Activiteitenbesluit in het leven heeft geroepen voor driftreducerende technieken, nog niet is betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Rond de planlocatie zijn agrarische percelen gelegen binnen een afstand van 50 meter tot aan de bestaande woning. Op deze percelen worden bollen geteeld en de verwachting is dat de bollenteelt de komende jaren wordt voortgezet.

Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie de agrariërs rond de planlocatie al rekening moeten houden bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen met de aanwezigheid van de bestaande woning op het perceel.



Aan de zuidwestzijde wordt de woning op de planlocatie grotendeels afgescheiden van het agrarische perceel door de bebouwing op het perceel Middenweg 81. Deze bebouwing zorgt voor een buffer tussen het agrarische perceel en de planlocatie waardoor mogelijke drift van gewasbeschermingsmiddelen wordt gereduceerd.

Over een geringe lengte wordt de planlocatie afgescheiden van het agrarische perceel door een waterloop. Doordat een spuitvrijzone van 1,5 meter langs de waterloop moet worden aangehouden is de totale afstand circa 5 meter tussen de planlocatie en het agrarische perceel waar bloembollen worden geteeld.

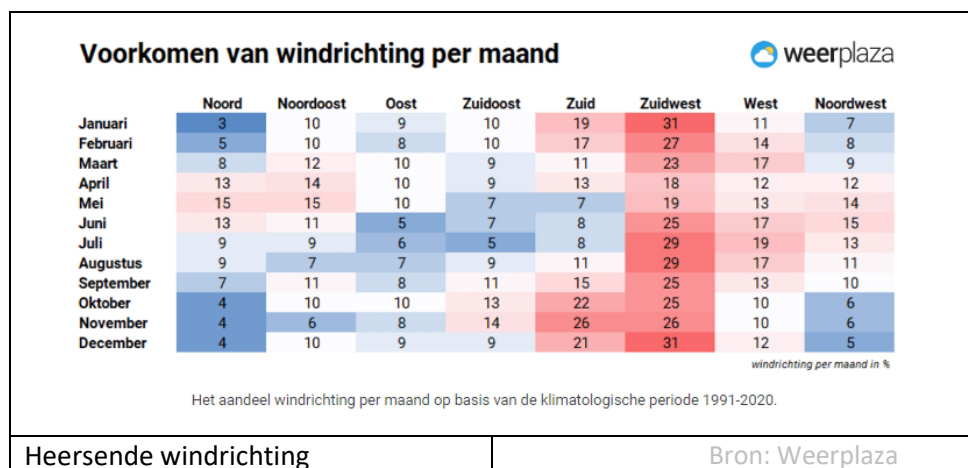
Ten westen van de planlocatie is een breed pad aanwezig langs het bollenperceel. Dit pad is noodzakelijk om het bollenperceel te bereiken. Op dit pad worden geen bollen geteeld en dit

zorgt ervoor dat binnen een strook van 5 meter breed geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Aan de noordzijde van de planlocatie is een brede uitrit gelegen tussen de woning en het naastgelegen agrarische perceel. De breedte van de uitrit is circa 8 meter. Op deze strook worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast

Aan de oostzijde wordt de planlocatie van het dichtstbijzijnde agrarische perceel afgescheiden door twee waterlopen en de Middenweg. Op het agrarische perceel is een breed pad aanwezig dat noodzakelijk is om het perceel te bereiken. De totale afstand aan deze zijde tussen de planlocatie en het agrarische perceel bedraagt 20 meter.

Door agrariërs wordt altijd opgelet wat de windrichting is bij bespuitingen. Dit is niet alleen van belang in het kader van de volksgezondheid, maar de gewasbeschermingsmiddelen moeten op de bloembollen terecht komen voor een effectieve werking tegen ziekten en plagen. De kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden en gewasbeschermingsmiddelen zijn hoog en er dient op een zo efficiënt mogelijke manier gespoten te worden.



Zuidwestenwind is de meest overheersende windrichting in Nederland. Voor het perceel aan de noord- en oostzijde geldt dat drift richting de planlocatie gezien de windrichting klein te noemen is.

Vanaf het perceel aan de west- en zuidzijde is het wel mogelijk dat drift optreedt richting de planlocatie. Door de aanwezigheid van de bebouwing op het perceel Middenweg 81 zal een groot gedeelte van de drift vanuit zuidwestelijke richting worden gereduceerd.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie te realiseren, zal rond de planlocatie een wintergroene haag van 3 meter hoog en 1,0 meter breed worden aangeplant. Deze groene hagen kunnen de drift van gewasbeschermingsmiddelen reduceren.

De aanduiding van de haag wordt op de verbeelding bij dit wijzigingsplan opgenomen. Het behoud van de haag wordt in de regels gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de haag te allen tijde te handhaven.

Het gebruik van het perceel voor de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien de hagen worden gehandhaafd.

Conclusie: Door de toepassing van wintergroene hagen rond de planlocatie zal het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie worden verbeterd.

5.11 Duurzaamheid

De agrarische bestemming van de planlocatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het voor de huidige- en toekomstige bewoners mogelijk om in de woning te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het wijzigingsplan. Door deze toekomstgerichte ontwikkeling blijft de woonfunctie gehandhaafd en kan mogelijk worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen.

5.12 Cultuurhistorie

Net als de gehele Noordkop heeft de omgeving van Anna Paulowna lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Belangrijk bij de ontwikkeling van het gebied zijn de periodes waar in de zeespiegel rees en daalde. Tijdens de laatste zeespiegelrijzing is een uitgebreid geulenstelsel tot ontwikkeling gekomen en de hoofdgeul hiervan was het Oude Veer. Korte tijd na de grootste uitbreiding van de getijdengeulen zijn zavelige- en kleiige afzettingen bedekt met een pakket zand. Deze zandafzetting heeft de zandbodem van het westelijke deel van de Anna Paulownapolder gevormd.

Vermoedelijk vestigden zich in de Romeinse tijd en de vroege Middeleeuwen de eerste bewoners. De invloed van de zee was op dat moment gering zodat men zonder speciale voorzieningen kon wonen. Na deze periode steeg de zeespiegel weer en konden de inwoners zich slechts handhaven op de hoogstgelegen gronden op een terp. Aan de ontwikkeling van terpen komt een einde als een begin wordt gemaakt met de aanleg van zeewerende dijken. De Anna Paulownapolder is drooggelegd in 1846. In de polders werd de situering van de bebouwing bepaald door de wijze van verkavelen. De verkaveling wordt gekenmerkt door een wegpatroon van rechte parallel aan elkaar gelegen wegen die op een hoofdas uitkomen. Tussen de wegen ligt steeds een belangrijke tochtsloot. Het landschapsbeeld wordt in sterke mate bepaald door de lintbebouwingen langs de polderwegen. De bebouwing is een mix van woonhuizen en bedrijfsgebouwen, variërend in omvang en materiaalgebruik. Erfbeplanting is summier aanwezig en is ondergeschikt aan de bebouwing. De zandgrond aan de westkant van de Anna Paulownapolder bleek in beginsel niet geschikt voor agrarisch gebruik, maar in de 20^e eeuw ontwikkelde hier de bollenteelt. Het gebied is uitgegroeid tot het grootste aaneengesloten bollengebied van Nederland.

Bij de ontwikkeling van het plan worden er geen wijzigingen aangebracht aan de verkavelingsstructuur of waterlopen. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarden op het perceel gewaarborgd zijn. Door de sloop van de bebouwing aan de zuidzijde van het perceel is de openheid op het perceel vergroot en is een brede zichtlijn vanaf de Middenweg ontstaan.

Conclusie: *Op de planlocatie worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.*

5.13 Archeologie

Op de planlocatie is geen beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Op de locatie is de bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde inmiddels gesloopt en verder betreft het alleen een bestemmingswijziging van het perceel. Dit betekent dat de ontwikkeling van het plan geen negatief effect heeft op mogelijk voorkomende archeologische waarden.

Conclusie: *De bestemmingswijziging heeft geen negatieve invloed op archeologische waarden.*

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het wijzigingsplan Middenweg 81A Breezand.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het wijzigingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen de planlocatie.

Op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit wijzigingsplan is de bestemming 'Wonen' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan Middenweg 81A (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen;

Het wijzigingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het wijzigingsplan vervangt op de planlocatie het bestemmingsplan 'Middenweg 81A Breezand' vastgesteld in 2015.

6.3 Planopzet

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning en zijn direct bindend.

Als de aanvraag past binnen dit wijzigingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen.

6.3.1 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het wijzigingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het wijzigingsplan Middenweg 81A Breezand van de gemeente Hollands Kroon.

6.4 Handhaafbaarheid

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

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een wijzigingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan "Middenweg 81A Breezand", 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 op de planlocatie. Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan "Middenweg 81A Breezand" 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.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpwijzigingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Nadat het ontwerpwijzigingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

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

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

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

7.2.1 Overleg belanghebbenden

De bewoners van het perceel Middenweg 81 zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de bestemming. Zij hebben zich akkoord verklaard met de ontwikkeling van het plan.