



Wijzigingsplan Noord Zijperweg 81 Wieringerwaard

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

13 maart 2023

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.1911.BPBG2006wp012-va01

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Bestemmingsplan	5
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Planomgeving	7
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>	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH 2020 (OGV)</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
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	14
5.1	Cultuurhistorie	14
5.2	Archeologie	14
6.	Watertoets	16
6.1	Water	16
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	16
6.1.2	<i>Waterplan 2010-2015</i>	16
6.1.3	<i>Waterprogramma</i>	16
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	16
7.	Milieuaspecten	18
7.1	Natuur	18

7.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
7.1.3	<i>Soortenbescherming</i>	19
7.2	Bodem	19
7.3	Geluid	19
7.4	Luchtkwaliteit	20
7.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	20
7.5	Externe veiligheid	20
7.6	Kabels en leidingen.....	21
7.7	Bedrijven en milieuzonering.....	21
7.8	Milieueffectrapportage (MER)	22
7.9	Spuitsvrijzone	22
7.10	Duurzaamheid	23
8.	Juridische aspecten	24
8.1	Algemeen.....	24
8.2	Verbeelding	24
8.3	Planregels	24
8.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	24
8.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	25
8.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Slotregel</i>	25
8.4	Handhaafbaarheid.....	25
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
9.1	Economische uitvoerbaarheid.....	26
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
9.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	26

Bijlage:

Bijlage 1: Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Noord Zijperweg 81 in Wieringerwaard is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf is gestaakt en de initiatiefnemers hebben het voornemen om de agrarische bestemming op het perceel te wijzigen naar 'Wonen'.



Planlocatie

Bron: Google Maps

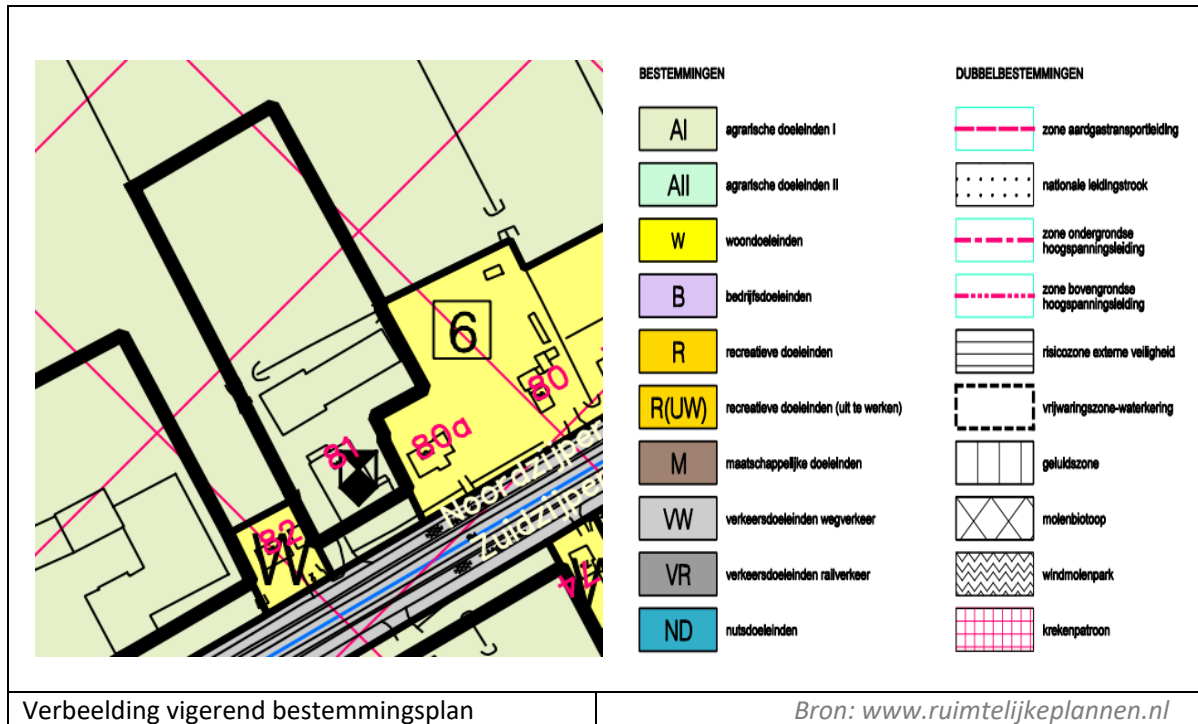
Door een bestemmingswijziging naar een woonfunctie wordt het mogelijk voor de initiatiefnemers om op het perceel te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.

Op het perceel zullen de schuurkassen worden gesloopt, zodat op het perceel een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. Hierdoor kan een doorzicht worden gerealiseerd vanaf de weg naar de achtergelegen polder.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan

Het perceel Noord Zijperweg 81 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Anna Paulowna” vastgesteld op 19 januari 2009.



Het beoogde gebruik van de bestemming is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming ‘Agrarische doeleinden I’ heeft. De bestemming van het perceel dient te worden gewijzigd naar ‘Woondoeleinden’.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3, lid 9 onder f bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn, bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven, de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarisch bouwperceel te wijzigen naar ‘Woondoeleinden’ met dien verstande dat:

1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met bijbehorende erven;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 door een tweede woning te realiseren op een locatie buiten het oorspronkelijke bouwblok wanneer de ruimtelijke kwaliteit daarmee gediend is;
3. de wijziging geen betrekking kan hebben op het hergebruik van kassen;
4. de wijziging uitsluitend kan plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
5. de wijziging alleen kan plaatsvinden, indien de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarbij tenminste 800 m² en/of 1600 m² kassen of een combinatie

naar evenredigheid, niet zijnde met 'monument' aangeduide gebouwen, kan worden gesloopt;

6. voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ecologisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming;
7. de wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
8. voor het overige de bepalingen uit het bestemmingsplan voor 'Woondoeleinden' van toepassing zijn.

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd en het voornemen is om de bestemming te wijzigen naar wonen. Op het perceel zullen de schuurkassen worden gesloopt. Door de afstand van het perceel tot naastgelegen bedrijven en woningen zullen deze niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

De stolpboerderij op de planlocatie heeft een aanduiding 'Monument'. Een dergelijke aanduiding wordt niet in de regels verklaard, maar er dient wel rekening te worden gehouden met de monumentale status van het pand. Op de plankaart behorende bij het wijzigingsplan zal een aanduiding 'Monument' worden opgenomen.

Conclusie: *In het wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor een bestemmingswijziging wordt voldaan.*

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel Noord Zijperweg 81 is in de huidige situatie een stolpboerderij aanwezig met aan de achterzijde een bedrijfshal, een schuurkas en een bijgebouw. Rond de stolp is een siertuin aangelegd en voor de bedrijfshal is erfverharding aangebracht. Het perceel wordt ontsloten door middel van een uitrit op de Noord Zijperweg.



Bestaande situatie	
--------------------	--

3.2 Planomgeving

De planlocatie is gelegen in de lintbebouwing langs de Noord Zijperweg. De weg vormt een verbinding tussen de dorpskernen van Wieringerwaard en Oudesluis en wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer.

De planlocatie is gelegen binnen de polder Wieringerwaard en dit betreft een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is voor de tuin- en akkerbouw.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de dijken rondom de polder en het Waardkanaal en Kanaal Alkmaar – Kolhorn aan de oost- en zuidzijde van het gebied.

Diverse wegen doorsnijden de polder, zoals de Noord- en Zuid Zijperweg, Barsingerweg, Walingsweg, Sluizerweg en de Waardpolderhoofdweg en deze zijn zeer herkenbaar in het landschap. Ook de vele brede waterlopen zijn karakteristiek en vormen een belangrijk onderdeel in dit polderlandschap.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen binnen de kern van Wieringerwaard is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

3.3 Verkeer en Parkeren

De Noord Zijperweg behoort tot de secundaire linten in het buitengebied en is een belangrijke ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer van- en naar de dorpskern Wieringerwaard. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.

De huidige uitrit op de planlocatie blijft gehandhaafd, waarbij de verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen gemiddeld 2 tot 8 keer per dag bedragen. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting levert dit geen probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed aangelegd.

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. Het perceel aan de Noord Zijperweg is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Op de planlocatie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de woning (CROW-norm 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande woning in het buitengebied).

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- al 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.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

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.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Bij de ontwikkeling van het plan zal alleen de bestemming worden gewijzigd van agrarisch naar wonen. Bovendien zal een deel van de bedrijfsgebouwen (schuurkassen) worden gesloopt, waardoor het plan geen extra verstedelijking tot gevolg heeft.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

De hoofdambitie binnen deze visie 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.

Door de bestemmingswijziging naar wonen vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling op het perceel plaats en kan er gewoond worden overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Conclusie: *Een bestemmingswijziging naar wonen is in overeenstemming met het provinciaal beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH 2020 (OGV)

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening staat aangegeven dat een ruimtelijk plan kan voorzien in de functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Het is mogelijk om de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen, want er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Dat wordt in dit wijzigingsplan aangetoond.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Omgevingsverordening het plan te ontwikkelen.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is vastgesteld op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten en bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad is in de OGV verankerd in artikel 6.59. Het gebied van de Wieringerwaard valt binnen het 'Aandijkingenlandschap' dat een karakteristieke opbouw heeft, met een helder raster van lange, geknikte polderlinten, dwarswegen en kruisdorpen.

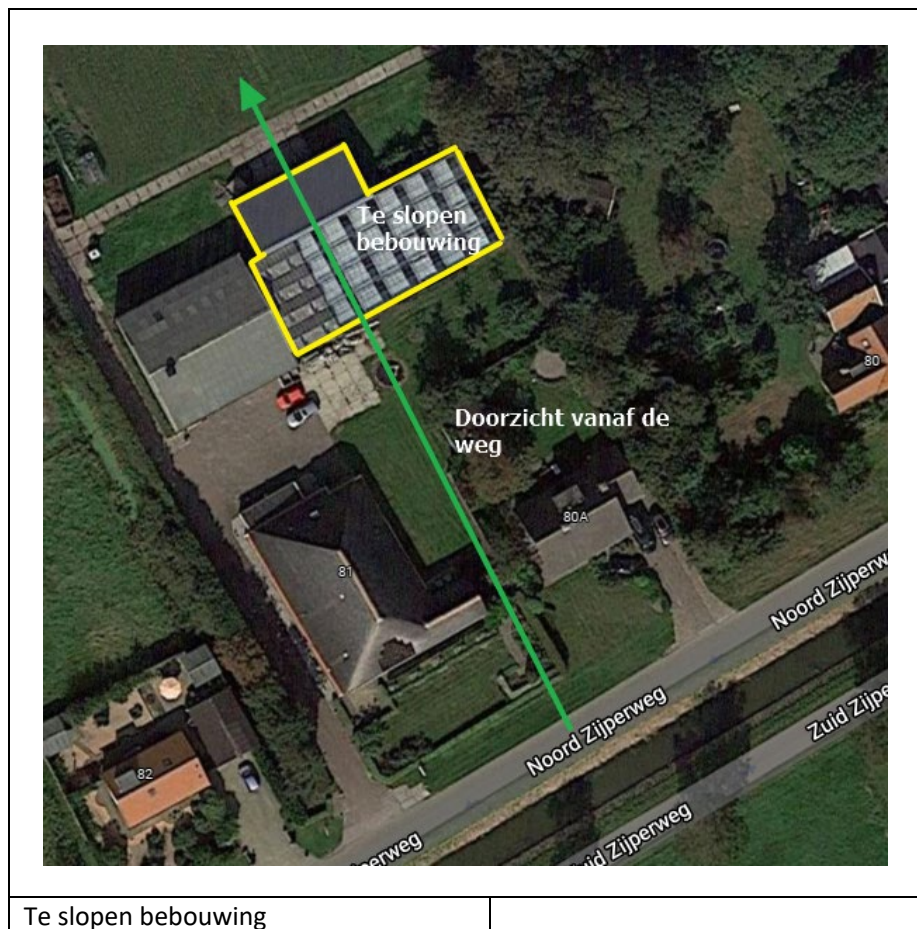
Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten. Hierdoor zijn de landschappelijke begrenzingen scherp en contrastrijk.

De Wieringerwaard is met enige grandeur ingericht, met indrukwekkende boerderijen, molens en vaarten. De Wieringerwaard is een productiepolder en heeft een strokenverkaveling aan de geknikte lanen en linten. In de belangrijkste as, de Noord Zijperweg/Sluizerweg is een dubbele weg gecombineerd met een vaart, beplanting en herenboerderijen. Hoewel er in deze polders nooit een ruilverkaveling heeft plaatsgevonden is er van de oorspronkelijke verkavelingsstructuren veel verloren gegaan.

De polderlinten vormen binnen de aandijkingen de dragers voor de bebouwing. Een aantal polderlinten in de Wieringerwaard hebben laanbeplanting, wat de polder enige allure geeft. Hier vormen de vele stolpen aan de Noord Zijperweg en de Barsingerweg samen stolpenstructuren. Dit geldt ook voor de losstaande stolpen aan de Westfrieze Omringdijk. Stolpen bepalen het beeld binnen de polderlinten. Tussen de stolpen staat relatief weinig bebouwing. Deze bebouwing beperkt zich tot één bouwlaag met kap zoals oude landarbeiders- en tuinderswoningen.

Binnen de polder Wieringerwaard dient de specifieke verkavelingsstructuur en openheid behouden te blijven.

Door de bestemmingswijziging worden geen wijzigingen aangebracht aan de verkaveling op de planlocatie waardoor de cultuurhistorische waarden op het perceel gewaarborgd zijn.



Het slopen van de schuurkassen zorgt ervoor dat een ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel wordt geboekt, waarbij er een doorzicht wordt gerealiseerd vanaf de weg richting de achtergelegen polder.

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 keuze 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. Dit heeft een positief effect op het leefklimaat rond het plangebied.

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

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

De polder Wieringerwaard ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied in en rondom de polder Wieringerwaard bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruigten.

Het gebied van de Wieringerwaard werd al vroeg in de geschiedenis bewoond, maar na de vele stormen die woedden rond de 12^e eeuw werd bewoning onmogelijk. Pas in 1610 werd de polder drooggelegd en raakte het gebied weer bevolkt. De grenzen van de polder werden gevormd door de Zuiderzee, de dijksloten langs de buitenzijde van de Westfriese Omringdijk en de Slikkerdijk van de Zijpe.

In het noorden van de polder ontstond langzaam een lintdorp wat steeds verder uitgroeide tot het dorp Wieringerwaard.

Door ruilverkaveling is het landschap veranderd. De oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is de polder Wieringerwaard een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld. De Westfriese Omringdijk, de grote wateren aan de randen van de polder en het dorp Wieringerwaard vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische structuur van het perceel, omdat er geen wijzigingen aan de verkaveling wordt aangebracht.

De stolpboerderij op de planlocatie heeft een monumentale status. Door het verwijderen van de schuurkassen treedt er een kwalitatieve winst op met betrekking tot de inrichting van het agrarische erf rondom de stolp. Door bebouwing rond de stolp te verwijderen wordt het unieke karakter van deze woning versterkt.

Door de sloop van de schuurkassen ontstaat een doorzicht vanaf de weg op de achtergelegen polder verbeterd. Bij de ontwikkeling van het plan worden de cultuurhistorische waarden op het perceel juist versterkt.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan heeft een positief effect op de cultuurhistorische waarden op de planlocatie.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Wieringerwaard welke in de zestiende eeuw is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. In het dorp Wieringerwaard is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

Op het perceel aan de Noord Zijperweg is een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied III' aanwezig voor de bescherming van archeologische waarden.

Dit betekent dat bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter het archeologisch belang dient te worden betrokken. Er moet onderzoek worden gedaan of de bouwwerken de archeologische waarden op het perceel niet aantasten.

Door de bestemmingswijziging en de sloop van schuurkassen zullen de archeologische waarden niet worden aangetast. Op de locatie van de schuurkassen is de grond al geroerd tijdens de bouwwerkzaamheden.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan levert geen risico's op voor mogelijk aanwezige archeologische waarden.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 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.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.2 Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het 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. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.3 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.

6.1.4 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 Noord Zijperweg 81 in Wieringerwaard (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 het plan een beperkte invloed heeft op het waterschapsbelang.

Verharding en compenserende maatregelen

Het betreft hier alleen bestemmingswijziging van de planlocatie en de sloop van schuurkassen. Er is hierbij geen sprake van een verhardingstoename. Het is niet nodig om compenserende waterberging te graven.

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.

7. Milieuaspecten

7.1 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 plangebied:

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

7.1.2 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

Om te beoordelen of het planvoornemen effecten heeft op de stikstofdepositie, en daarmee op Natura 2000 gebieden, kan het toekomstige gebruik beoordeeld worden met behulp van het rekeninstrument Aerius. Dit programma berekent hoeveel ruimte er is voor nieuwe (economische) ontwikkelingen, in dit geval een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de sloop van schuurkassen.

Per 1 juli 2021 is een wijziging opgetreden in de wetgeving voor stikstofreductie en natuurverbetering. Dit betekent dat er een partiële vrijstelling geldt voor de volgende activiteiten:

- a. *het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;*
- b. *het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.*

De vrijstelling geldt alleen voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw en aanleg van werken en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. Dit betekent dat voor de (tijdelijke) sloopwerkzaamheden geen stikstofdepositie-analyse hoeft te worden uitgevoerd. Voor de gebruiksfase geldt dat er een vermindering van de stikstofemissie optreedt als gevolg van de beëindiging van het bedrijf en de woonsituatie in de stolpboerderij wijzigt niet.

In het kader van de gebiedsbescherming is geen onderzoek nodig naar de mogelijke effecten van het plan op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden, omdat er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, waarbij extra stikstof zal worden uitgestoten.

7.1.3 Soortenbescherming

De ontwikkeling van het plan heeft geen negatief effect op beschermde plant en/of diersoorten op het perceel. De reden is dat de te slopen schuurkassen ongeschikt zijn als verblijfplaats voor vogels, zoogdieren of amfibieën. De wanden bestaan uit damwandplaten en hierop is een glazen dak aanwezig. De gevels van de schuurkassen zijn afgedicht en het glazen dak zorgt ervoor dat de kassen niet geschikt zijn als natuurlijke habitat voor beschermde diersoorten.

De sloop van de schuurkassen zal buiten het broedseizoen plaatsvinden, waardoor met zekerheid kan worden gesteld dat er geen negatief effect zal optreden voor beschermde diersoorten door de ontwikkeling van het plan. Verder wordt alleen de bestemming op het perceel gewijzigd.

Conclusie: *Het is op basis van de bovenstaande informatie niet waarschijnlijk dat er verboden van de Wet natuurbescherming zullen worden overtreden en het uitvoeren van een verkennend onderzoek is dan ook niet aan de orde.*

7.2 Bodem

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

In dit geval zal de functie van het perceel wijzigen van agrarisch naar wonen, maar er treedt er geen verandering op in de bodemkwaliteit voor de bestaande bedrijfswoning. Weliswaar wordt de woning omgevormd naar een burgerwoning, maar de woonfunctie blijft gelijk. Dit betekent dat er geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is voor de bestemmingswijziging.

Conclusie: *Het is niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit te onderzoeken.*

7.3 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 geluidsgevoelige of geluidsbelastende 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 geluidsgevoelige functie.

Een woning is een geluidsgevoelige functie. Bij de ontwikkeling van het plan wordt de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen, maar de woonfunctie wordt niet gewijzigd. Dit is de reden dat er geen onderzoek hoeft plaats te vinden voor wegverkeerslawaaï.

Conclusie: *Het aspect geluid staat de uitvoering van de plannen niet in de weg.*

7.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

7.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

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 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. De verkeersintensiteit rond het perceel aan de Noord Zijperweg 81 zal afnemen nu het agrarische bedrijf is gestaakt. Er is alleen nog sprake van woon-werkverkeer door de bewoners. Duidelijk is dat de toename van de emissies voor NO₂ en PM₁₀ ruim onder de 3%-grens van 1,2 µg/m³ blijven. Als gevolg van het plan zal de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. Er hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden.

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

7.5 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 het 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 voor de Noord Zijperweg 81 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 het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- *er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
- *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

7.6 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied 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.

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

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De bestemmingswijziging van het perceel Noord Zijperweg 81 kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven en woningen 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 bedrijven en woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Op het perceel Noord Zijperweg 83 en Zuid Zijperweg 75 zijn agrarische bedrijven aanwezig. Deze bedrijven worden in de huidige situatie al belemmerd door de woning op de planlocatie en hier treedt geen wijziging in op door de bestemmingswijziging.

Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter in het kader van het milieuaspect geluid en 10 meter voor stof, geur en gevaar. De werkelijke afstand tussen de woning op de planlocatie en deze bedrijven is meer dan 30 meter. Duidelijk is dat de betreffende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering door de ontwikkeling van het plan.

Voor de particuliere woningen op de percelen Noord Zijperweg 80a en 82 geldt dat door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen het woon- en leefklimaat verbeterd.

7.8 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. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

7.9 Spuitvrijzone

Aan de achterzijde van de woning op de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn in de woning, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden.

In de huidige situatie worden de agrariërs, waarbij het land in eigendom is, al belemmerd door de aanwezigheid van de bestaande woning. De belangen van de omringende agrariërs worden niet beperkt door de ontwikkeling van het plan. Bovendien vormt de huidige bebouwing een buffer tussen de woning en de agrarische percelen.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie te realiseren, zal een haag van 1,5 meter hoog en 1,0 meter breed rond de planlocatie worden aangeplant. 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 ten allen tijde te handhaven.

7.10 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon staat aangegeven dat:

- duurzaamheid een leidend en verbindend principe is;
- slimme energie de toekomst heeft.

De bestaande situatie op het perceel blijft gehandhaafd en er worden geen wijzigingen aangebracht aan de woning of het bedrijfsgebouw.

De initiatiefnemer zal attent worden gemaakt op het Duurzaam Bouwloket, zodat bij mogelijke toekomstige aanpassingen hier advies kan worden gevraagd om de woning te verduurzamen.

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van initiatief juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de 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.

8.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. 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.

8.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komt de volgende bestemming voor:

- *Wonen*

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen en dit geeft recht op een directe bouwtitel. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Woningwet. 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 van het wijzigingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

8.3.1 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.

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Anna Paulowna” zijn van toepassing op het plan, met dien verstande dat, uitsluitend ten behoeve van het wijzigingsplan, tevens de in het wijzigingsplan vervatte regels van toepassing zijn.

8.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel

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

8.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een wijzigingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan “Noord Zijperweg 81 Wieringerwaard”, 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 van het wijzigingsplan “Noord Zijperweg 81 Wieringerwaard” 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.

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 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.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

9.2.1 Overleg belanghebbenden

Het plan is besproken met de omgeving en er zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Het wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.