



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Wijzigingsplan

Transitie landbouwlocatie naar vrijstaande
burgerwoning
Middelie 51, gemeente Edam-Volendam

Vastgesteld 26 februari 2018

Ussenstraat 2B 5341 PM Oss 0412-48 48 22

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Projectbeschrijving/Inleiding	3
1.1	Verzoek	3
1.2	Doel en motivering ruimtelijke onderbouwing	3
1.3	Ingediend initiatief	3
Hoofdstuk 2	Beleidskaders	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke aspecten	13
3.1	Hinder bedrijvigheid	13
3.2	Luchtkwaliteit	14
3.3	Bodemonderzoek	14
3.4	Waterparagraaf	15
3.5	Flora en fauna	15
3.6	Archeologie	16
3.7	Externe veiligheid	17
3.8	Kabels en leidingen, privaatrechtelijke belemmeringen	18
3.9	Wet geluidhinder	18
3.10	Geurhinder	18
3.11	Ontsluiting, parkeren en bereikbaarheid voor hulddiensten	18
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 5	Afweging/eindconclusie	20

1. Projectbeschrijving/Inleiding

1.1 Verzoek

Op het perceel Middellie 51 te Gemeente Edam-Volendam is thans nog een landbouwgebied gelegen, dat altijd bebouwd is geweest met stallen. Deze stallen zijn gesloopt. De eigenaar heeft het agrarische bedrijf beëindigd en zijn dochter, initiatiefneemster wenst een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Omdat meer dan 1000m³ aan agrarische opstallen is gesloopt, is dit toegestaan. Om dit mogelijk te maken biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen naar wonen.



Situatie op luchtfoto



Uitsnede nieuwe situatie

1.2 Doel en motivering van het wijzigingsplan

Het doel is om middels het wijzigen van de bestemming de agrarische bestemming te wijzigen in wonen.

Locatie

Op de locatie was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd, dat inmiddels niet meer in bedrijf is. De bedrijfsbouw is reeds gesloopt. Het plan vervat het bouwen van een nieuwe burgerwoning en de bestaande voormalige bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.



Plangebied op foto

1.3 Ingediend initiatief

Gewenst wordt om een vrijstaande burgerwoning op te richten met bijbehorende bouwwerken en de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning te bestemmen tot burgerwoning. Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid, het provinciale beleid of het overige gemeentelijke beleid. Hierover meer onder 2. Beleidskaders. Het initiatief is ook onderzocht op haalbaarheid op het gebied van milieutechnische aspecten en ruimtelijke aspecten. Uit dit onderzoek blijkt dat ook op grond van deze aspecten geen belemmeringen bestaan tegen het plan. Hierover meer onder respectievelijk 3. Ruimtelijke aspecten en 4. Uitvoerbaarheid.

2. Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit die per dezelfde datum zijn komen te vervallen.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden worden.

Het rijksbeleid is erop gericht om zoveel mogelijk bebouwing in het buitengebied te saneren, waar deze bedrijvigheid wordt beëindigd. Hiervoor in de plaats is het toegestaan om woningen te realiseren, mits dit het woonklimaat van derden niet belemmert. Door het saneren van de bedrijfslocatie wordt het leefklimaat van derden verbeterd, zodat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden het voorzien in bepaalde onderwerpen. Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in het oprichten van een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, grote woningbouwlocaties (het bouwen van meer dan 25 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

2.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland heeft in maart 2017 haar nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld.

In de daarbij behorende Verordening zijn algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke- als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Verder worden algemene regels gesteld aangaande:

- de Provinciale Planologische Commissie;
- de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling;
- de bedrijventerreinen en detailhandel;
- de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied;
- de vereiste ruimtelijke kwaliteit, verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied;
- de Groene Ruimte;
- de Blauwe Ruimte;
- energie;
- landbouw.

Het doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is:

- Een samenhangend stelsel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- Belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan;
- Sturing te hebben op het woonbeleid;
- Stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- Een vitaal platteland te hebben;
- Over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- Windenergie op landschappelijk aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- De winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 worden de provinciale belangen benoemd. De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de Provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. De drie provinciale hoofdbelangen zijn de al eerder genoemde 'ruimtelijke kwaliteit', 'duurzaam ruimtegebruik' en 'klimaatbestendigheid'.

Onder het hoofdbelang 'ruimtelijke kwaliteit' kunnen de volgende ondergeschikte ruimtelijke belangen geschaard worden:

- behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
- behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
- behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

Onder het hoofdbelang 'duurzaam ruimtegebruik' kunnen de volgende ondergeschikte ruimtelijke belangen geschaard worden:

- milieukwaliteiten;
- behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Onder het hoofdbelang 'klimaatbestendigheid' kunnen de volgende ondergeschikte ruimtelijke belangen geschaard worden:

- voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
- voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
- voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen van de Provincie Noord-Holland zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan.

Klimaatverandering heeft grote ruimtelijke consequenties. Om hier adequaat op te kunnen inspelen, is klimaatbestendigheid als hoofdbelang van de Provincie benoemd. Voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat is het belangrijk dat de grote variëteit aan cultuur- en natuurlandschappen behouden wordt.

Het beëindigen van een agrarisch bedrijf en daarvoor een nieuwe vrijstaande burgerwoning bouwen, en de bestaande voormalige bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning, past binnen het provinciale beleid. Hiertoe is van belang dat het plangebied is gelegen binnen de bufferzones die de Provincie heeft vastgelegd. Binnen deze bufferzones is woningbouw onder voorwaarden toegestaan, mits de openheid van het gebied wordt vergroot of minimaal gelijk blijft. Omdat onderhavig initiatief erin voorziet om bestaande bouwmogelijkheden te beperken, en hiervoor slechts een enkele woning wordt terug gebouwd, is dit passend binnen de bufferzones. De openheid van het gebied neemt hierdoor significant toe.

Bestaand Stedelijk Gebied

Uitgangspunt is bij woningvraag om dit zoveel mogelijk te realiseren binnen Bestaand Stedelijk Gebied. De provincie moet nog akkoord gaan dat dit gebied als Bestaand Stedelijk Gebied mag worden aangemerkt. Bouwmogelijkheden binnen de bestaande bouwvlakken zijn wel mogelijk. Onderhavige locatie is voorzien van een bouwvlak.

De Provincie Noord-Holland zorgt dat ontwikkelingen, die buiten bestaand stedelijk gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen (Landschaps-DNA) van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Om dit te kunnen toetsen, is door de provincie de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.2.3) opgesteld.

Het toetsingskader voor de ruimtelijke en landschappelijke vormgeving wordt nader uitgewerkt in het provinciaal beeldkwaliteitsplan van de Provincie.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening, die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Ruimtelijke Verordening bevat regels, waaraan een ontwikkeling dient te voldoen. Hierbij is allereerst artikel 15 van belang, waarin wordt voorgeschreven dat een plan de kernkwaliteiten van het landschap niet mag aantasten en waarin is bepaald dat de openheid (waaronder licht en duisternis) dient te worden gerespecteerd. Vervolgens is artikel 17 van belang. Tenslotte is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie ook van belang.

Artikel 15

Artikel 15 van de Provinciale Verordening geeft een ruimtelijke kwaliteitseis voor nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden, de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuren, de historische structuurlijnen van het gebied, de openheid van het landschap (waaronder licht en duisternis) en de objecten die cultuurhistorisch waardevol zijn.

Als handleiding hiervoor is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld.

Ook geeft artikel 15 aan dat rekening dient te worden gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse, hoewel er geen sprake is van nieuwe bebouwing;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Toetsing aan artikel 15 en artikel 17

Hierbij is van belang dat de bedrijfslocatie wordt opgeheven en hiervoor een woonbestemming wordt toegevoegd. Voorts worden de bestaande bouwmogelijkheden sterk teruggebracht, wat de openheid van het landschap ten goede komt.

Lid 1 van artikel 17 is gericht op het voorkomen van ongewenste bedrijvigheid na beëindiging van het agrarisch bedrijf (zoals vestiging van een aannemersbedrijf met bijbehorende opslagbehoefte). Er worden geen bedrijfsmatige functies mogelijk gemaakt, behoudens een beroep aan huis.

Provinciale Milieuverordening

In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie. Deze regels gaan onder andere over milieubeschermingsgebieden (waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden). Op basis van deze regels verleent de provincie ontheffingen. Indien nodig zal de provincie handhavend optreden. Onderhavig plan is niet in strijd met de Provinciale Milieuverordening.

Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) 2009-2013

'Een beter milieu begint in Noord-Holland'. Leven in een gezonde, schone en veilige omgeving is hét uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan dit Provinciaal Milieubeleidsplan. In dit milieubeleidsplan wordt beschreven wat de provincie gaat doen om bij te dragen aan deze langetermijnvisie. De activiteiten in de komende vier jaar moeten er in ieder geval toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basis kwaliteit is bereikt. Deze basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren.

Er zijn twee overkoepelende doelen:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant.
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het PMP.

Provinciale Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 unaniem het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. In dit Waterplan wordt per thema behandeld wat de provincie zelf doet tot en met 2015 en wat de provincie verwacht van Rijk, Rijkswaterstaat, waterschappen, gemeenten, terreinbeheerders en bedrijfsleven.

Voor de planperiode 2010-2015 zijn twee speerpunten gekozen:

1. het aangrijpen van de zandige versterking van de Noordzeekust om de regio, ruimtelijk en economisch te versterken. Er is in totaal 13 miljoen euro gereserveerd voor het veiliger en aantrekkelijker maken van de Noord-Hollandse Kust en een kwaliteitsimpuls voor de badplaatsen;
2. de provincie gaat extra aandacht besteden aan de economische kant van het water.

De provincie noemt in het Waterplan een aantal uitgangspunten. Onderstaand worden een viertal uitgangspunten, met daarbij behorende toelichting, benoemd:

1. klimaatbestendig waterbeheer.

Klimaatverandering betekent voor Noord-Holland dat we te maken krijgen met veranderingen in temperatuur en neerslag, en een stijging van de zeespiegel. Niet alleen stijgt de gemiddelde temperatuur en neemt de gemiddelde neerslaghoeveelheid in de winter toe, ook extreme situaties met hevigere neerslag of hittegolven kunnen vaker voorkomen.

Deze effecten van klimaatverandering kunnen leiden tot verdroging, zoetwatertekorten, verzilting, pieken in wateroverschotten en toenemende verschillen in wateraanvoer tussen zomer en winter. Dit betekent dat de waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting voorbereid moeten zijn op de gevolgen van klimaatverandering;

2. water medesturend in de ruimte.

Water is een belangrijke sturende factor in de ruimtelijke ontwikkeling. Op sommige plekken, zoals in de omgeving van dijken, is water vanwege de veiligheid zelfs het belangrijkste sturende element.

3. centraal wat moet, decentraal wat kan. Met de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening is 'centraal wat moet, decentraal wat kan' de nieuwe sturingsfilosofie van het Rijk die we overnemen. De uitgangspunten van deze vernieuwingen zijn: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels. De kerngedachte is dat iedere overheidslaag zijn belangen zo optimaal en doelmatig mogelijk met eigen instrumenten behartigt;

4. gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering. Het Noord-Hollandse landelijke gebied zoals we dat nu ervaren is het resultaat van het leven met en de strijd tegen water. Denk aan de terpen, dijken, molens en droogmakerijen. Sinds 2007 heeft de provincie dankzij het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) een belangrijke regierol voor de inrichting en beheer van het landelijk gebied. Met het Rijk heeft de provincie uitvoeringsafspraken gemaakt voor de periode 2007-2013. De uitvoering van het waterbeleid vraagt maatwerk via een gebiedsgerichte aanpak.

Natuurbeheerplan 2013 Noord-Holland

In de afgelopen jaren is het Natuurbeheerplan met een jaarlijkse frequentie gewijzigd. In het Natuurbeheerplan zijn de Natura 2000-gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de ecologische verbindingzones, de landschapselementen en de agrarische gebieden met natuurwaarden, waaronder het weidevogelleefgebied, aangeduid.

Het Natuurbeheerplan bepaalt wat de huidige en de gewenste beheerdoelen zijn voor de Natura 2000-gebieden, de EHS en de agrarische natuurgebieden. Dit gebeurt in de beheertypenkaart en de ambitiekaart.

De beheertypenkaart geeft alle bestaande, beheerwaardige (agrarische) natuur en landschap weer. Van de beheerders wordt verwacht dat zij hun beheer uitvoeren gericht op de instandhouding van de beheertypen. Voor een deel van alle natuur, agrarische natuur en landschap bestaat de ambitie om het huidige gebruik of het beheer te veranderen. Dit is vastgelegd in de ambitiekaart. Het verschil tussen de beheertypenkaart en de ambitiekaart laat zien waar een verbetering van de natuurkwaliteit mogelijk en wenselijk is. Onderhavig plangebied is niet binnen de contouren van de beschermde gebieden gelegen. Wel ligt het gebied in de omgeving van het Habitatrichtlijngebied Oostzanerveld, aangewezen in het kader van Natura 2000. Omdat de bedrijvigheid afneemt en slechts één woning wordt terug gebouwd, is er geen sprake van verstoring van het beschermde gebied.

Verder is de toetsing aan het nut en noodzaak van belang:

Nut en Noodzaak

Het nut van het omzetten van de bedrijfsbebouwing naar een woonbestemming is erin gelegen dat een bedrijf wordt opgeheven. Bovendien, door het saneren van bouwmogelijkheden in de vorm van bedrijfsbebouwing zal ook het woon- en leefklimaat worden verbeterd voor de woningen die in de omgeving zijn gelegen.

De noodzaak tot omzetten is een vervolg op het eerder besproken nut: Immers, indien de bedrijfsbebouwing niet zal worden omgezet naar een woonfunctie, zal in een nieuw bestemmingsplan deze bedrijfsbebouwing wederom moeten worden bestemd naar een bedrijfsmatige functie. Dit, terwijl een woonfunctie hier ter plaatse veel beter passend is in de omgeving en meer rust en woongenot zal geven voor de woningen in de omgeving. Als bijkomend noodzakelijk punt is de grote woningbehoefte in de metropoolregio Amsterdam, waar dit initiatief positief aan bijdraagt.

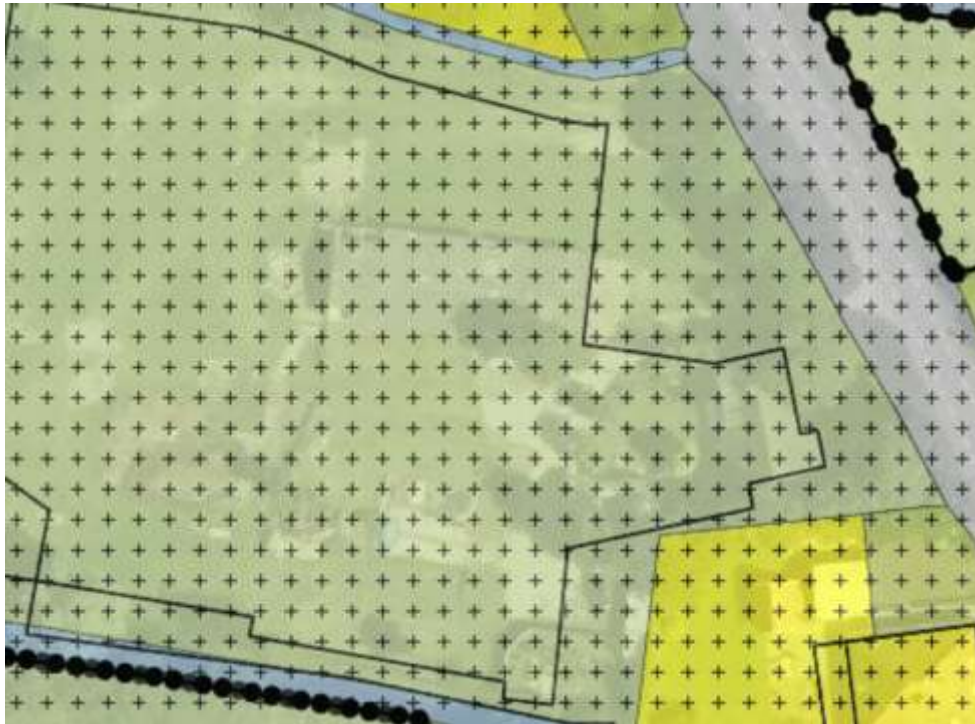
2.2.3 Conclusie Provinciaal beleid

Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Dorpskernen 2016” van de Gemeente Edam-Volendam” waarin het perceel de bestemming “Agrarisch met waarden” en een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden. Ook is een bouwvlak gelegen op het perceel, echter voor agrarische bebouwing. De bedoeling is om een nieuw bouwvlak te maken voor de nieuwe woning.



Uitsnede bestemmingsplan

Het oprichten van een burgerwoning is niet toegestaan.

Het geldende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar wonen. Omdat bedrijfsbebouwing is gesloopt, kan hier aan medewerking worden verleend. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van de Algemene Wijzigingsbevoegdheid:

31.2 Wijzigingsbevoegdheid II: agrarisch met waarden-wonen

31.2.1 Toepasselijkheid wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen:

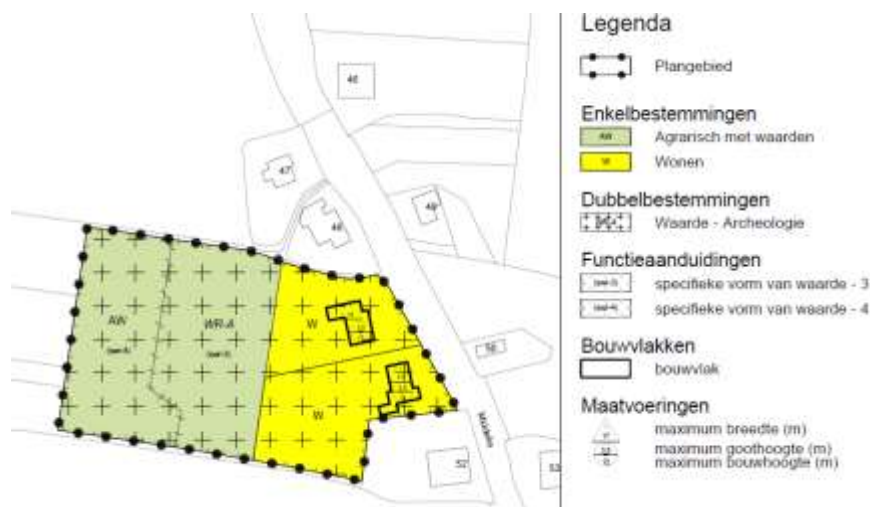
- a. de gronden gelegen binnen het bouwvlak van de bestemming '[Agrarisch met waarden](#)' (artikel [5](#)) wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)' (artikel [21](#)), waarbij aangetoond dient te worden dat omliggende bedrijven door de wijziging niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en waarbij de Provincie Noord-Holland geraadpleegd zal worden;
- b. de bestemming '[Wonen](#)' (artikel [21](#)), met uitzondering van het binnen die bestemming opgenomen bouwvlak, wijzigen in de bestemming '[Agrarisch met waarden](#)' (artikel [5](#)), met dien verstande dat de wijziging alleen geldt voor dat gedeelte van deze gronden waar van agrarisch gebruik sprake is.

31.2.2 Voorwaarden aan wijziging

Bij de wijziging in de bestemming "Wonen" als bedoeld in lid [31.2.1](#) onder a. worden de volgende regels in acht genomen:

- het betrokken agrarisch bedrijf wordt/is beëindigd en voortzetting daarvan, in redelijkheid, niet meer te verwachten is;
- de resterende achterliggende gronden dienen te worden toegevoegd aan de productiegronden van het veenweidegebied.
- bij de sloop van tenminste 500 m² bestaande in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing mag 1 woning worden gebouwd;
- bij de sloop van tenminste 1000 m² bestaande in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing mogen 2 woningen worden gebouwd;
- de landschappelijke en cultuurhistorische effecten van de wijziging in een beeldkwaliteitsplan zijn beschreven en verbeeld.

Voor a en b en c geldt dat hieraan wordt voldaan; de agrarische activiteiten zijn beëindigd en er is 1000m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden die buiten de bestemming Wonen zijn gelegen zijn bestemd tot Agrarisch gebruik:



Voor wat betreft de beeldkwaliteit is het volgende van belang:

De nieuwe woning is gelegen binnen de rooilijn van de overige, bestaande woningen en vormt hiermee een lint. Door te kiezen voor een solitaire bouwmassa wordt aangesloten bij de bestaande bouwmassa's in de omgeving. De naastgelegen woning betreft ook een vrijstaande woning met een groen erf. Dit is een kenmerkende structuur in de omgeving:



Bestaande bedrijfswoning 51



Tegenover gelegen solitaire woningen en erven, met kenmerkende groene erven en hagen

De nieuwe woning zal stedenbouwkundig worden ingepast in de ruimtelijke omgeving. Hiertoe zal ook de welstandscommissie een oordeel hierover geven. De bedoeling is om een woning te bouwen die er als volgt uit ziet (wel zal er nog een carport worden aangebracht):



3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Hinder bedrijvigheid

3.1.1 Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Tabel 1. Richtafstanden SvB (bron: bedrijven en milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

3.1.2 Beoordeling en conclusie

Het gebied betreft gemengd gebied. In de omgeving zijn veehouderijen aanwezig. Met name rundveebedrijven met een zone van 50 meter afstand tot nieuwe woningen. Hieraan wordt ruim voldaan. De nieuwe woning wordt niet opgericht binnen een dergelijke zonering. Doordat het wijzigingsplan de agrarische functie beperkt, ontstaat een positieve situatie voor de woningen in de omgeving. Het initiatief heeft voordelen op het gebied van bedrijfszonering. De woning zal geen (agrarische) bedrijven beperken. Ook wordt het oprichten van een woning niet beperkt door een agrarisch bedrijf. Hierdoor kan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

3.2 Luchtkwaliteit

3.2.1 Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

3.2.2 Beoordeling

In Nederland zijn de waarden van NO₂ en PM₁₀ in het bijzonder van belang. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³. Volgens de RIVM kaarten is de NO₂ concentratie in het gebied in 2016 tussen de 10 en 15 µg/m³ en is dit in 2020 nog steeds het geval. De PM₁₀ concentratie is in 2016 lager dan 18 µg/m³. Dit geldt ook nog voor het jaar 2020.

Verder wordt in de Regeling niet in betekenende mate dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Door onderhavige ontwikkeling zal de luchtkwaliteit niet significant afnemen. Er komen geen nieuwe verkeersbewegingen door onderhavig initiatief. Het aantal bedrijfsbewegingen zal immers geheel worden gesaneerd. Het initiatief blijft verder onder de NIBM-normen.

3.2.3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Ook op het gebied van luchtkwaliteit kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

3.3 Bodemonderzoek

3.3.1 Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.2 Beoordeling en conclusie

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat een planologische procedure, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd. In 2012 is gebleken dat het perceel niet verontreinigd is en dat het geschikt is als woning met tuin. Het onderzoek is bijgevoegd.

3.4 Waterparagraaf

3.4.1 Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

3.4.2 Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

Het plan is verder niet relevant voor de waterhuishouding omdat er verharding verdwijnt en voldoende oppervlaktewater aanwezig is om overtollig hemelwater op te vangen.

3.4.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving uit de Wet Natuurbescherming, die een vervanging is van de Flora-en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

3.5.2 Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. In juridische zin komt de Natura 2000 voort uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen; in Nederland vertaald in de Natuurbeschermingswet.

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Planten en dieren trekken zich weinig aan van de landsgrenzen en daarom is het van belang om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. In Nederland zijn in totaal 162 gebieden en 4 gebieden op de Noordzee aangemerkt om onderdeel uit te maken van het Nederlandse Natura 2000 netwerk.

De staatssecretaris wijst een gebied aan als Natura 2000 gebied door middel van een aanwijzingsbesluit. Hierin staan de natuurwaarden en de instandhoudingsdoelen. Voor elk Natura 2000-gebied wordt een beheerplan opgesteld, in overleg met de eigenaren, gebruikers en andere betrokken overheden. In de directe omgeving is geen dergelijk netwerk aanwezig.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dieren- en plantensoorten. De werkingssfeer van deze wet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

3.5.3 Conclusie

Deze ontwikkeling zal niet van invloed zijn op flora en fauna. Ook is geen sprake van aantasting van de Natura-2000 gebieden.

3.6 Archeologie

3.6.1 Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming.

3.6.2 Beoordeling en conclusie

Uit de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart blijkt een archeologische verwachting op het perceel aanwezig te zijn. Bouwwerken mogen tot 50m² zonder archeologisch onderzoek worden opgericht. De nieuwe bebouwing zal deze vrijstellingsgrens overschrijden. Om deze reden is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen archeologische verwachtingen aanwezig zijn op het perceel.

3.7 Externe Veiligheid

3.7.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

3.7.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

3.7.3 Beoordeling

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, distributieroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/ bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico. Naast de aanwezigheid van stationaire bronnen kan transport van gevaarlijke stoffen een rol van belang vormen bij externe veiligheid.

5.9.2 Situatie plangebied

Uit de informatie uit de Risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er in het plangebied en in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.



Zowel in het plangebied als in zijn directe omgeving worden geen gevaarlijke stoffen over de weg, over het water, over het spoor of door buisleidingen vervoerd.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

3.7.4 Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

3.8 Kabels en Leidingen, privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief. Er gelden geen verdere erfdienstbaarheden die relevant zijn. Ook gelden geen beperkingen op grond van de Belemmeringenwet privaatrecht. Aantasting van bezonning of privacy is niet aan de orde.

3.9 Geluid

3.9.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer het een geluidsgevoelig object betreft dat mogelijk wordt gemaakt.

3.9.2 Beoordeling en Conclusie

Er wordt weliswaar een nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt, echter deze wordt geprojecteerd langs een weg waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden. In het kader van de Wet geluidhinder is dan geen akoestisch onderzoek nodig. Wel dient te worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is benodigd dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit waarbij binnenwaarden van 33 dB niet mogen worden overschreden. Op basis van een indicatieve berekening wordt de geluidbelasting van de gevel ca 50 dB. Hierdoor is een geluidswering van minimaal 20 dB ($50-30 \text{ dB} = 20 \text{ dB}$) nodig, zodat de in het Bouwbesluit vastgestelde binnenwaarde van maximaal 33 dB wordt behaald. Hieraan zal worden voldaan.

3.10 Geurhinder

Op grond van geurhinder bestaan geen belemmeringen voor dit initiatief. Het naastgelegen bedrijf is beëindigd en de stallen zijn gesloopt. In de omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig met een zone die over dit perceel zijn gelegen. Bovendien zijn ten linker en ten rechterzijde, evenals de overzijde reeds geurgevoelige objecten aanwezig die een veehouderij reeds zouden beperken.

3.11 Ontsluiting, parkeren en bereikbaarheid hulpdiensten

De ontsluiting wijzigt verder niet, behoudens dat de huidige ontsluiting zal worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe woning. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is optimaal. Er worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein opgericht, wat voldoende is.

3.12 Duurzaamheid

Sinds 1 januari 2015 worden in het Bouwbesluit de volgende eisen gesteld met betrekking tot energiezuinigheid en milieu:

1. Minimale isolatiewaarden voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: $R_c > 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor de gevel, $R_c > 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor het dak en $R_c > 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor de vloer;
2. Een gemiddelde U-waarde van maximaal $1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale U-waarde van $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor een kantoorfunctie is de eis $\text{EPC} < 0,8$ en voor een bijeenkomstfunctie $\text{EPC} < 1,1$;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor kantoorgebouwen (eventueel met nevenfuncties) met een gebruiksoppervlakte groter dan 100 m^2 .

Hoe te voldoen:

Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan gekozen worden voor een SBK-bewijs of voor een berekening uit te voeren met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.2 Uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Het wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is op 26 februari 2018 ongewijzigd vastgesteld.

4.2.1 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of kans bestaat op planschade. Dit is niet het geval.

5. Afweging/eindconclusie

Er bestaan geen stedenbouwkundige of ruimtelijke bezwaren tegen onderhavig initiatief. Zoals is omschreven is het initiatief niet in strijd met het rijks-, provinciale-, of gemeentelijke beleid. Er bestaan geen belemmeringen op het gebied van milieu zoals geluid, bodem, bedrijfszonering. Daarnaast is het plan economisch uitvoerbaar.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de regels van dit wijzigingsplan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het wijzigingsplan Middelie 51 met identificatienummer NL.IMRO.0385.WPMiddelie51-VG01 van de gemeente Gemeente Edam-Volendam

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Toepassingsregel wijzigingsplan

2.1 Regels bestemmingsplan “Dorpskernen 2016” van de Gemeente Edam-Volendam” (NL.IMRO.0385.BP01243-VG02) van toepassing.

Dit wijzigingsplan ziet alleen toe op een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan “Dorpskernen 2016” van de Gemeente Edam-Volendam”. De regels van het moederplan blijven ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 3 Slot Regel

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het “**wijzigingsplan Middelie 51 te Gemeente Edam-Volendam**” van de gemeente Gemeente Edam-Volendam

Behorende bij het besluit van 27 februari 2018