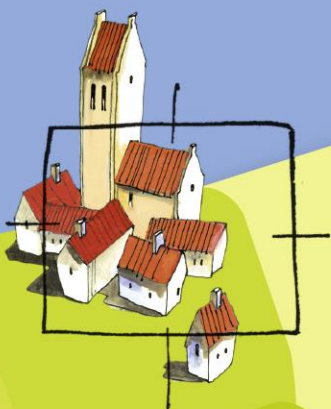


Wijzigingsplan Korte Bosweg 53 't Zand



VASTGESTELD



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Wijzigingsplan Korte Bosweg 53 't Zand

V A S T G E S T E L D

Inhoud

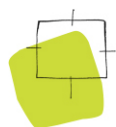
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

27 juni 2017

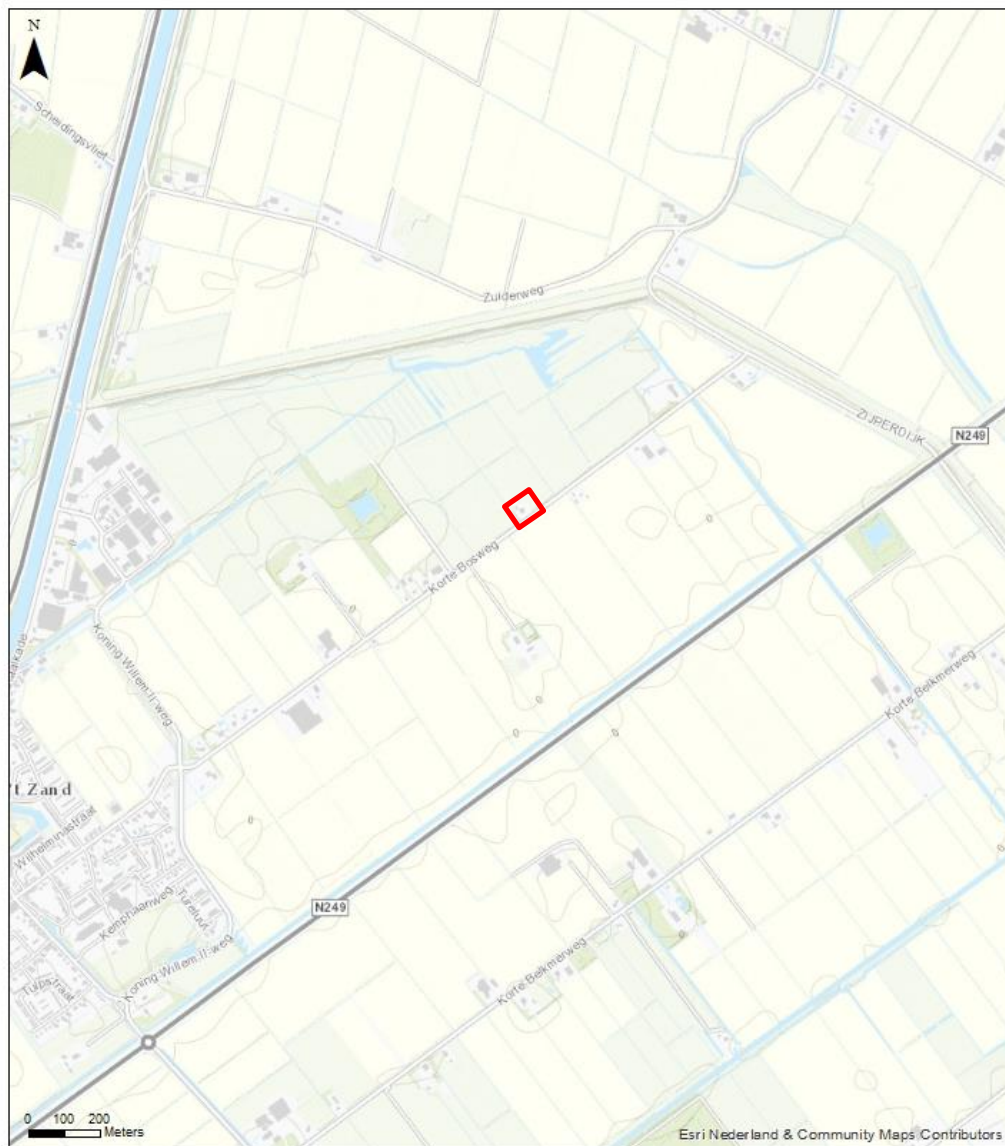
Projectnummer 218.35.50.02.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Leeswijzer	10
2	Planvoornemen	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
3	Toetsing	15
3.1	Beleid	15
3.1.1	Provinciale beleidskader	15
3.1.2	Gemeentelijk beleid	16
3.2	Planologische randvoorwaarden	17
3.2.1	Ontwikkelingsmogelijkheden en woonfunctie	18
3.2.2	Erfgoed	18
3.2.3	Milieusituatie	19
3.2.4	Water	20
3.2.5	Externe veiligheid	20
3.2.6	Ecologie	20
3.2.7	Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit	21
4	Uitvoerbaarheid	23
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
4.2	Economische uitvoerbaarheid	23
5	Juridische toelichting	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Planregels	25

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Aan de Korte Bosweg 53 in 't Zand, gemeente Schagen, staat een voormalige boerderij met hoofdgebouw, bijschuur en kleine schuur. De agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd waarmee het hoofdgebouw slechts nog wordt gebruikt ten behoeve van wonen. Het plan is om het hoofdgebouw, de kleine schuur en de bijschuur op te knappen en te verbeteren, zonder al te veel wijzigingen worden de percelen hiermee weer in nette staat gebracht.

Binnen de huidige bestemming van het perceel 'Agrarisch met waarden' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (2016) is het niet mogelijk om het perceel enkel te gebruiken ten behoeve van wonen.

Binnen de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in onder andere de bestemming 'Wonen'. Aan de hand van deze wijzigingsbevoegdheid kan het planvoornemen juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2

Plangebied

Het planvoornemen betreft het kadastrale perceel 13 sectie A, aan de Korte Bosweg in 't Zand in de gemeente Schagen. Navolgend figuur geeft de locatie weer.



Figuur 1. Weergave plangebied Korte Bosweg 53 't Zand. (Bron: GoogleEarth, 2016)

1.3

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het planvoornemen. In hoofdstuk 3 is beoordeeld of het plan past binnen het relevante beleidskader en is het plan getoetst aan de wet- en regelgeving. Hoofdstuk 4 bespreekt de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 5 geeft de toelichting op de juridische vormgeving van het plan.

P l a n v o o r n e m e n

2

2.1

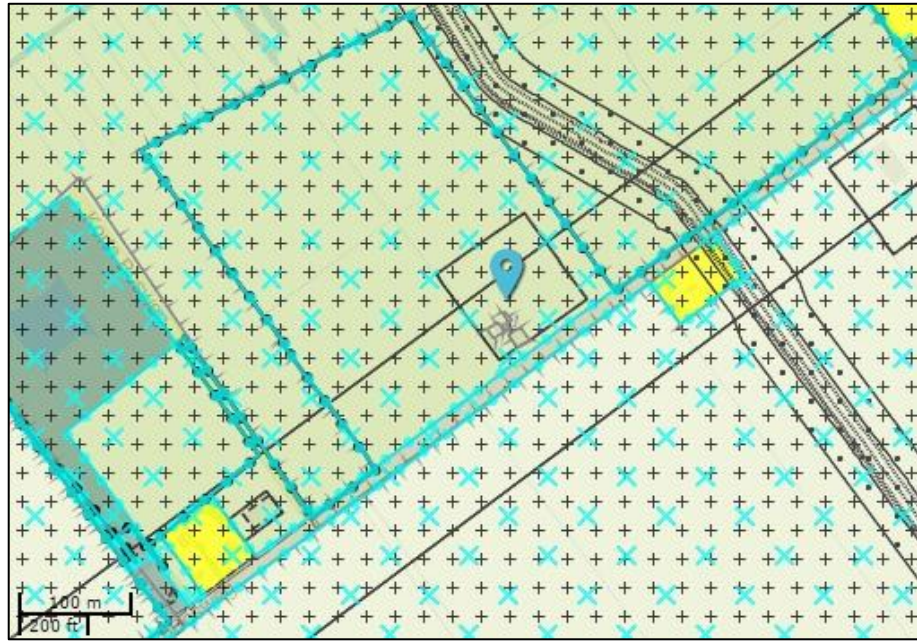
Huidige situatie

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als agrarisch grond en staan er op de aan de weg gelegen zijde een hoofdgebouw, een bijgebouw en een kleine schuur. Aan de voorzijde van het hoofdgebouw ligt een brede sloot. Navolgend figuur geeft de huidige bebouwde situatie weer.



Figuur 2. Huidige bebouwing Korte Bosweg 53 't Zand

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' geldt op de percelen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', de gebiedsaanduiding 'overige zone - weidevogelleefgebied' en hebben de percelen een bouwvlak. De agrarische gronden aan de noordzijde van het bouwvlak hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.



Figuur 3. Uitsnede plangebied bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (2016)

'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering; bedrijfswonen; behoud en/of herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden.

'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'

De voor 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van het aldaar in of op de grond archeologische waarden. Daarnaast zijn ze bestemd voor de overige bestemmingen die op de gronden zijn toegewezen.

'Overige zone - Weidevogelleefgebied'

Voor de gronden met de aanduiding 'Overige zone - Weidevogelleefgebied' geldt dat werkzaamheden die een peilverlaging tot gevolg hebben of kunnen hebben, slechts toelaatbaar zijn indien daarvoor het graslandkarakter en de functie van de gronden als broed- en fourageergebied voor weidevogels niet worden aangetast of verstoord.

2.2

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden het hoofdgebouw, het bijgebouw en de kleine schuur opgeknapt en verbeterd. Daarnaast krijgen de gronden rondom het hoofdgebouw (47x47 meter) de bestemming 'Wonen'. De omliggende agrarische gronden blijven de bestemming 'Agrarisch met waarden' behouden

waarbij het huidige bouwvlak verdwijnt. De aanwezige archeologische bestemmingen zijn ook in de toekomstige bestemmingen van toepassing.

In de bestemming 'Wonen' zijn, zoals in het moederplan, de gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

Ten behoeve van het wonen wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Het gaat dus slechts om een functiewijziging.

Toetsing 3

3.1

Beleid

3.1.1

Provinciale beleidskader

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040. Op 23 mei 2011 hebben de Provinciale Staten de eerste herziening van de Structuurvisie Noord-Holland vastgesteld.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 1 januari 2017 treedt de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland in werking. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen, waaronder het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is het geheel van bebouwd gebied met stedelijke functies.

Met het planvoornemen verandert niets aan de bestaande bebouwing er is dan ook geen sprake is van nieuwe verstedelijking,

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen.

Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. Het plangebied ligt in het Aandijkingelandschap. Het staat bekend om de grote mate van openheid in het landschap met een verdichting van bebouwing rond de kruispunten. Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.

Met het planvoornemen vinden geen aanpassingen plaats aan het omliggende landschap. Het is dan ook in overeenstemming met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Conclusie

Het plan past binnen de provinciale beleidskaders.

3.1.2

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', vastgesteld op 18 mei 2016. Het heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4', de gebiedsaanduiding 'Overig zone - weidevogelleefgebied' en een bouwvlak. In het voorgaande paragraaf zijn de mogelijkheden van deze bestemming reeds besproken.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de mogelijkheid om de agrarische bouwvlakken op te heffen indien na gehele bedrijfsbeëindiging geen andere agrariër zich meer te plaatse vestigt. De bestemming 'Agrarisch met waarden' mag dan omgezet worden in onder andere de bestemming 'Wonen'. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de locatie niet blijvend geschikt is/wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarisch bedrijven;
- b. de nieuwe functie van de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarisch een overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;
- c. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het wijzigingsplan;
- d. buitenopslag niet is toegestaan;
- e. eventuele extra parkeerplaatsen op eigen terrein (op het bouwperceel) worden gerealiseerd;
- f. ten hoogste een vloeroppervlakte van 650 m² mag worden gebruikt voor deze doeleinden, met dien verstande dat voor in pandige opslag van volumineuze goederen, alsmede voor paardenpensions het vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing kan worden aangehouden;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting niet is toegestaan;
- h. de wijziging niet mag leiden tot toename van bebouwing;
- i. de bestaande boerderij mag worden gesplitst, met dien verstande dat maximaal één extra woning mag ontstaan;
- j. het geen voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft waar bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken dan wel de regeling Ruimte voor Ruimte;
- k. als het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot categorieën

- 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels;
- l. overtollige bebouwing moet worden gesloopt;
- m. aangetoond wordt dat de wijziging van de bestemming uitvoerbaar is.

Op het perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd, inmiddels zijn deze activiteiten beëindigd en worden het hoofdgebouw en bijbehorende schuur alleen nog gebruikt ten behoeve van wonen. Met deze reden willen de initiatiefnemers graag de bestemming veranderen in 'Wonen' en het bouwvlak verwijderen. Het gaat hier om een functiewijziging waarmee volledige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten aan de orde is. In paragraaf 3.2 is aan de voorwaarden b, c, e en m getoetst, aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Woningbouwbeleid

Het woningbouwbeleid is op regionaal niveau vastgelegd in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (kortweg KWK). Het betreft hier een convenant over de ruimte voor woningbouw tot 2020 waaraan de gemeenten en de provincie Noord-Holland zich hebben verbonden op 28 oktober 2015.

In het onderhavige geval bestond in de oude situatie een bedrijfswoning, die met dit wijzigingsplan omgezet wordt naar een gewone woning. Dit heeft dus geen invloed op de woningvoorraad. Het plan is niet in strijd met het woningbouwbeleid.

3.2

Planologische randvoorwaarden

Op grond van de voorwaarden uit het bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan te worden getoetst. Vanuit het geldende bestemmingsplan geldt dat aan onder andere onderstaande voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de nieuwe functie van de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarisch en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;
- b. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het wijzigingsplan;
- c. eventuele extra parkeerplaatsen op eigen terrein (op het bouwperceel) worden gerealiseerd;
- d. aangetoond wordt dat de wijziging van de bestemming uitvoerbaar is.

Deze paragraaf gaat toont aan dat met die wijzigingsplan voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden.

3.2.1

Ontwikkelingsmogelijkheden en woonfunctie

Bedrijfshinder

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering of na milieutechnisch onderzoek kan en mag hiervan worden afgeweken.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de voormalige gemeente Zijpe. Op ruim 100 meter afstand ligt de dichtstbijzijnde woning aan de Korte Bosweg 60 en aan de Korte Bosweg 56 ligt op ruim 230 meter de dichtstbijzijnde bedrijvigheid. De bedrijvigheid betreft een agrarisch bedrijf.

In de huidige situatie is reeds een (bedrijfs)woning aanwezig die net als een woning beschouwd kan worden als een hindergevoelig functie. In de nieuwe situatie verandert dan ook niets aan de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijvigheid of de woonfunctie van naastgelegen woningen. Het planvoornemen is dan ook wat betreft bedrijfshinder uitvoerbaar.

3.2.2

Erfgoed

Archeologie

Op de gronden van dit wijzigingsplan gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. Hiervoor geldt dat bij bouw- of graafwerkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 0,50 meter (waarde 4) en 2500 m² en dieper dan 0,50 meter (waarde 5) onder het maaiveld aanvullend archeologisch onderzoek vereist is.

Met het planvoornemen vinden geen bouw- of graafwerkzaamheden plaats. Wat betreft archeologie is het plan dan ook uitvoerbaar.

Cultuurhistorie

Met het planvoornemen worden geen gebouwen gesloopt en blijft de karakteristieke stolpboerderij bestaan. Daarnaast vinden geen aanpassingen plaats aan het omliggende landschap. Het planvoornemen is wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar.

3.2.3

Milieusituatie

Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied is gelegen aan de Korte Bosweg waarop een maximale snelheid van 60 km/uur is toegestaan. De [Geluidskaart](#) van het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu¹ geeft een indicatieve geluidbelasting op de woning van 46-50 Lden in dBA. De indicatieve geluidskwaliteit kan hiermee beschouwd worden als goed. Met de functiewijziging van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' verandert er feitelijk niets, er vinden geen bouw of sloopwerkzaamheden plaats. Met deze reden hoeft geen aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de daadwerkelijke geluidbelasting op de woning. Wat betreft wegverkeerslawaaai is het planvoornemen uitvoerbaar.

Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

Ten behoeve van de bodemkwaliteit is de bodemkaart van het [Bodemloket](#) geraadpleegd. Op deze kaart is voor het betreffende perceel weergegeven dat geen informatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

In het plangebied is geen historische activiteit bekend die zou kunnen leiden tot eventuele bodemvervuiling, noch sprake van uitgevoerd bodemonderzoek.

¹ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, raadpleegbaar via: www.rivm.nl/geluid. De kwaliteitsindicatie kan niet worden gebuikt in het kader van normtoetsing en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De indicatie kan afwijken van de waarde die bij een meer uitgebreid onderzoek ter plaatse zou worden vastgesteld.

Voor het plan bestaat dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat in dit gebied sprake is van bodemvervuiling die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

3.2.4

Water

Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht de initiatiefnemer tot het overwegen van de belangen van de waterbeheerder in het plan of project. In het kader hiervan is een digitale watertoets aangevraagd.

Uit deze digitale watertoets komt naar voren dat het planvoornemen geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Het advies van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Het plan is wat betreft de waterhuishouding uitvoerbaar.

3.2.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG of aardgas. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen.

Ten behoeve van de externe veiligheid is de [Risicokaart](#) geraadpleegd. Uit de risicokaart komt naar voren dat het plangebied op ruim 150 meter gelegen is tot een Aardgasleiding NEN 3650-leiding. Het plangebied valt echter niet in de risicocontour van de aardgasleiding. Hiermee is het plan wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar.

3.2.6

Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen beschermde gebieden noch maakt het plangebied deel uit van gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland. Verder is er geen sprake van een extern effect op beschermd Natura 2000-gebied. Invloed op beschermde natuurgebieden is dan ook niet aan de orde.

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet bepaalt dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Met de wijzigingsprocedure wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt zonder dat die tot ruimtelijke ingrepen leidt. De functiewijziging van dit plan zal dan ook geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het perceel.

Er is geen sprake van onevenredige invloed op de natuurlijke waarden in en in de omgeving van het plangebied, het plan is wat betreft ecologie dan ook uitvoerbaar.

3.2.7

Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit

Met het planvoornemen vindt een functiewijziging plaats van de reeds bestaande bebouwing. Deze functiewijziging levert geen extra verkeersbewegingen of vraag naar extra parkeergelegenheden op. Daarmee heeft dit planvoornemen dan ook geen effect op de luchtkwaliteit.

Betreffende verkeer, parkeren en luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Uitvoerbaarheid



4.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan wordt in ontwerp ter inzage gelegd. Tevens wordt het voor overleg toegestuurd aan de overlegpartners als Provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De eventuele reacties zijn in deze paragraaf vermeld.

Vooroverlegreacties

Het wijzigingsplan is voor het vooroverleg toegestuurd aan de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Door deze partijen zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

Inspraak

Het wijzigingsplan heeft als ontwerp zes weken, van 8 mei 2017 tot en met 19 juni 2017, ter inzage gelegen. Op het plan zijn geen zienswijzen binnengekomen.

4.2

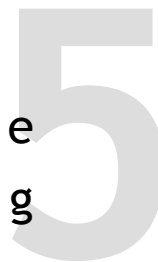
Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de initiatiefnemer om het perceel alleen nog te gebruiken ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. De kosten voor de noodzakelijke onderzoeken die zijn uitgevoerd, worden gedragen door de initiatiefnemer.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer die ook het plan uitvoert. Gemeente Schagen is bij de uitvoering van het plan niet betrokken.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan vindt zijn juridische grondslag in lid 4.8.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', dat is vastgesteld op 18 mei 2016. Dit lid bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan zijn de meest recente versies toegepast van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2

Planregels

Voor de gronden binnen het plangebied gelden na de wijziging de volgende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe':

- 'Agrarisch met waarden' (artikel 4);
- 'Wonen' (artikel 30);
- 'Waarde - Archeologie 4' (artikel 40);
- 'Waarde - Archeologie 5' (artikel 41);

De bouwregels van deze enkel- en dubbelbestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan. Ook de algemene regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' zijn van overeenkomstige toepassing.