

Koningsweg 91, Hippolytushoef

Bestemmingsplan

projectnummer 1022
versie Vastgesteld
datum 17 februari 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project.....	5
3	Beleid	6
3.1	Inleiding.....	6
3.2	Rijksbeleid.....	6
3.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
3.3	Provinciaal beleid	6
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	6
3.4	Gemeentelijk beleid	7
3.4.1	Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	7
4	Milieu- en omgevingsaspecten	8
4.1	Bodemkwaliteit	8
4.2	Water.....	8
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	9
4.4	Geluid	10
4.5	Verkeer en parkeren	10
4.6	Luchtkwaliteit.....	10
4.7	Externe veiligheid.....	11
4.8	M.e.r.-beoordeling	11
4.9	Duurzaamheid.....	11
4.10	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	11
5	Juridische planbeschrijving	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Verbeelding	13
5.3	Planregels	13
5.4	Handhaafbaarheid	15
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	16
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	17
7.2	Procedure bestemmingsplan	17

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Hippolytushoef' en het bestemmingsplan Hippolytushoef 2013. Voor beide percelen geldt de bestemming Bedrijf waarbij de woning is aangeduid als 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de loods en de bedrijfspercelen in de omgeving zijn bedrijven in ten hoogste categorie 2 toegestaan.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) 'De woning Koningsweg 91 is rood omcirkeld.'

Naast het bestemmingsplan 'Hippolytushoef' gelden ter plaatse van het plangebied ook twee zogenaamde facetbestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon' heeft betrekking op de bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan. In het facetbestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

Op het perceel, kadastraal bekend als Wieringen E1977, is een in 2006 gebouwde “boerderette” aanwezig die in bedrijfswoning in gebruik is geweest. Het perceel was oorspronkelijk verbonden met het perceel E1978 waarop een loods aanwezig is. De loods werd gebruikt voor de opslag van een viskar (vishandel). Dit bedrijf is beëindigd.

Het voornemen is om in de loods een schildersbedrijf te vestigen waarbij de bedrijfsactiviteiten uitsluitend zullen bestaan uit opslag en een kantine. Deze activiteiten zijn passend binnen het bestemmingsplan.

Daarnaast is het voornemen om de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te nemen. De woning wordt hiermee losgekoppeld van het bedrijf. Gelet op de aparte ontsluiting van de loods via de Molenwiek is deze splitsing ruimtelijk aanvaardbaar. Daarnaast beschikt het overgrote deel van de woningen aan de Koningsweg, waaronder verschillende woningen die aan het bedrijventerrein grenzen, al over een woonbestemming. Alleen de woningen Koningsweg 89, 91 en 93 hebben een bedrijfsbestemming. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische aspecten.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto met toekomstig gebruik

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met onderhavig wijzigingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020. Op 17 november is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en is niet gelegen in het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Daarnaast ligt het plangebied niet in een Bijzonder Provinciaal Landschap. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige wijzigingsplan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het voorkomen van 'te veel' leegstand noodzakelijk is omdat het vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Om de kans op leegstand te verminderen biedt de gemeente flexibiliteit in ruimtelijke plannen om eenvoudig van functie te wisselen.

Betekenis voor het project

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie. Met de bestemmingswijziging kan het nieuwe gebruik van de woning worden mogelijk gemaakt en wordt leegstand voorkomen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Omdat geen sprake is van een ruimtelijke ingreep zijn de aspecten archeologie, cultuurhistorie en natuur niet relevant. Hieronder is voor de overige aspecten aangegeven wat de betekenis is voor het plan.

4.1 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie aan dat de gronden voldoende onderzocht danwel gesaneerd zijn.

Er vinden als gevolg van de functiewijziging geen bodemingrepen plaats. Er is geen sprake van de toevoeging van nieuwe gevoelige functies, wonen is ter plaatse reeds toegestaan. Op het perceel is in 2004 bodemonderzoek uitgevoerd waarbij is vastgesteld dat er geen sprake was voor beperkingen bij het gebruik. De locatie heeft in het bodemloket ook de status “voldoende onderzocht”. Er kan van worden uitgegaan dat de bodem geschikt is voor een woonfunctie.

4.2 Water

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

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

Betekenis voor het plan

Voor gebruikswijzigingen, zoals in het onderhavige geval, geldt dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen waterschapsbelang heeft. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

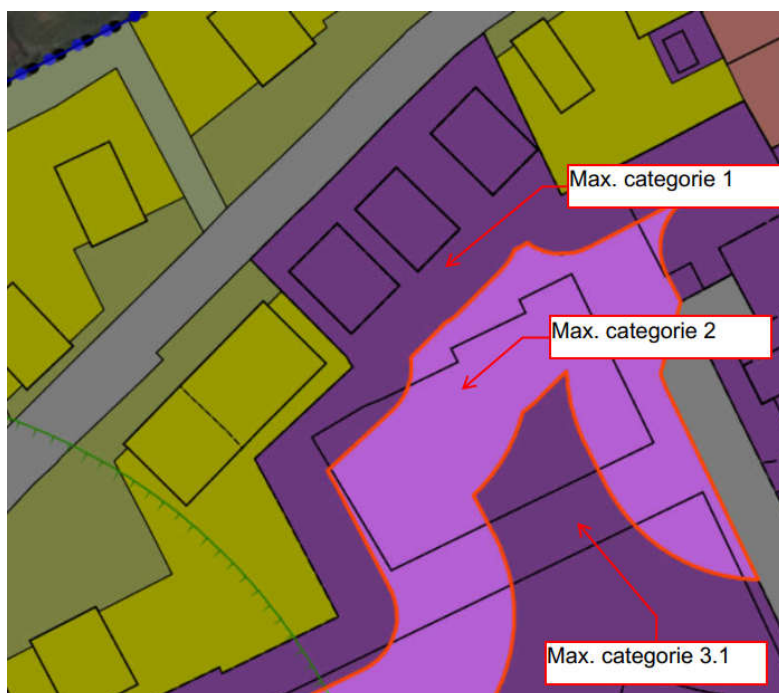
De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De richtafstanden uit de VNG-brochure gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengd gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van functiemenging of ligging nabij drukke wegen of een industrieterrein en is daardoor enigszins “verstoord”. Gelet op de ligging op/nabij het bedrijventerrein Molenveld kan in deze situatie worden uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.



Afbeelding 4.1: Uitsnede bestemmingsplan met rood omlijnd de gronden waar categorie 2 bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Binnen de bedrijfsbestemming op de achterliggende gronden geldt dat ter plaatse van het rood omlijnde gebied in afbeelding 4.1 bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 1, maximaal categorie 2 en maximaal categorie 3.1 zijn toegestaan. In tabel 1 zijn de richtafstanden per milieucategorie weergegeven.

Tabel 4.1: Richtafstanden in gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter

Aan bovenstaande richtafstanden wordt voldaan. Op grond hiervan is een woonbestemming hier ruimtelijk te verantwoorden. Een bestemmingswijziging staat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg en bedrijven worden niet beperkt in de bedrijfsvoering. Tevens wordt hierbij opgemerkt dat veel percelen aan de Koningsweg al een woonbestemming hebben. De woning aan de Koningsweg 89 is reeds bepalend voor de geluidemissie van het bedrijf aan de Molenwiek 23.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Betekenis voor het project

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.5 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Het is niet aannemelijk dat sprake is van grote verschillen in de verkeersgeneratie van een bedrijfswoning of burgerwoning. Daarnaast moet voor de woning worden voldaan aan de geldende parkeernormering zoals deze nu ook geldt.

4.6 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

De bestemmingswijziging leidt niet tot extra verkeersgeneratie. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in ter plaatse van het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.7 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

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

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. De functiewijziging komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het is daarnaast gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

4.9 Duurzaamheid

Hollands Kroon streeft ernaar dat nieuwe woningen duurzaam gebouwd worden. Duurzaam bouwen wordt in de brede zin van het woord beschouwd en betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Een duurzame woning heeft een hogere mate van kwaliteit en een lagere mate van milieubelasting.

Betekenis voor het project

Er is geen sprake van nieuwbouw. Omdat uitsluitend sprake is van een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning is dit aspect niet relevant.

4.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en

omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Tuin
- Wonen

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Tuin

De gronden aan de voorzijde van het plangebied zijn tot 1 meter achter de voorgevel bestemd als Tuin. Voor de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij het bestemmingsplan Hippolytushoef.

- Artikel 4: Wonen

De overige gronden van het plangebied zijn bestemd voor 'Wonen' waarbij naast het gebruik voor wonen conform de voorwaarden binnen de woonbestemming, ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven en het gebruik als bed & breakfast toegestaan. Voor de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij het bestemmingsplan Hippolytushoef. Het bouwvlak blijft gelijk aan het huidige bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

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

- Artikel 5: Antidubbeltelregel

Op grond van de anti-dubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

- Artikel 6: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van geringe overschrijdingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 9: Overgangsregels

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

- Artikel 10: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

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

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven. In dit geval is geen sprake van een bouwplan waardoor geen noodzaak bestaat voor het vaststelling van een exploitatieplan.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd op basis van de legesverordening. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De omwonenden van de adressen Koningsweg 87, 89 en 93 en de Vereniging van Eigenaren Molenwiek zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de gebruikswijziging. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen..

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Zoals in paragraaf 4.2 speelt er voor dit project geen waterbelang bij het waterschap. Door de provincie is aan de gemeente bevestigd dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

7.2 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 16 september 2021 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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