



Wijzigingsplan Balgweg 15 Breezand

Gemeente Hollands Kroon

28 maart 2022

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.1911.BPBG2006hz40-va01

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Bestemmingsplan	5
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Planomgeving	7
3.3	Verkeer en Parkeren.....	8
4.	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	9
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH 2020 (OGV)</i>	10
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie 2030</i>	12
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen.....	13
5.1	Cultuurhistorie	13
5.2	Archeologie	13
6.	Watertoets	14
6.1	Water	14
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	14
6.1.2	<i>Waterplan 2010-2015</i>	14
6.1.3	<i>Waterprogramma</i>	14
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	14
7.	Milieuaspecten	16

7.1	Natuur	16
7.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	16
7.1.3	<i>Soortenbescherming</i>	16
7.2	Bodem	16
7.3	Geluid	17
7.4	Luchtkwaliteit	17
7.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	17
7.5	Externe veiligheid	18
7.6	Kabels en leidingen.....	20
7.7	Bedrijven en milieuzonering.....	20
7.8	Milieueffectrapportage (MER).....	20
7.9	Spuitsvrijzone.....	21
7.10	Duurzaamheid	22
8.	Juridische aspecten	23
8.1	Algemeen	23
8.2	Verbeelding	23
8.3	Planregels	23
8.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	23
8.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	24
8.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Slotregel</i>	24
8.4	Handhaafbaarheid	24
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
9.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
9.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	25

Bijlage:

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Balgweg 15 in Breezand is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf is gestaakt en de initiatiefnemers hebben het voornemen om de agrarische bestemming op het perceel te wijzigen naar 'Wonen'.

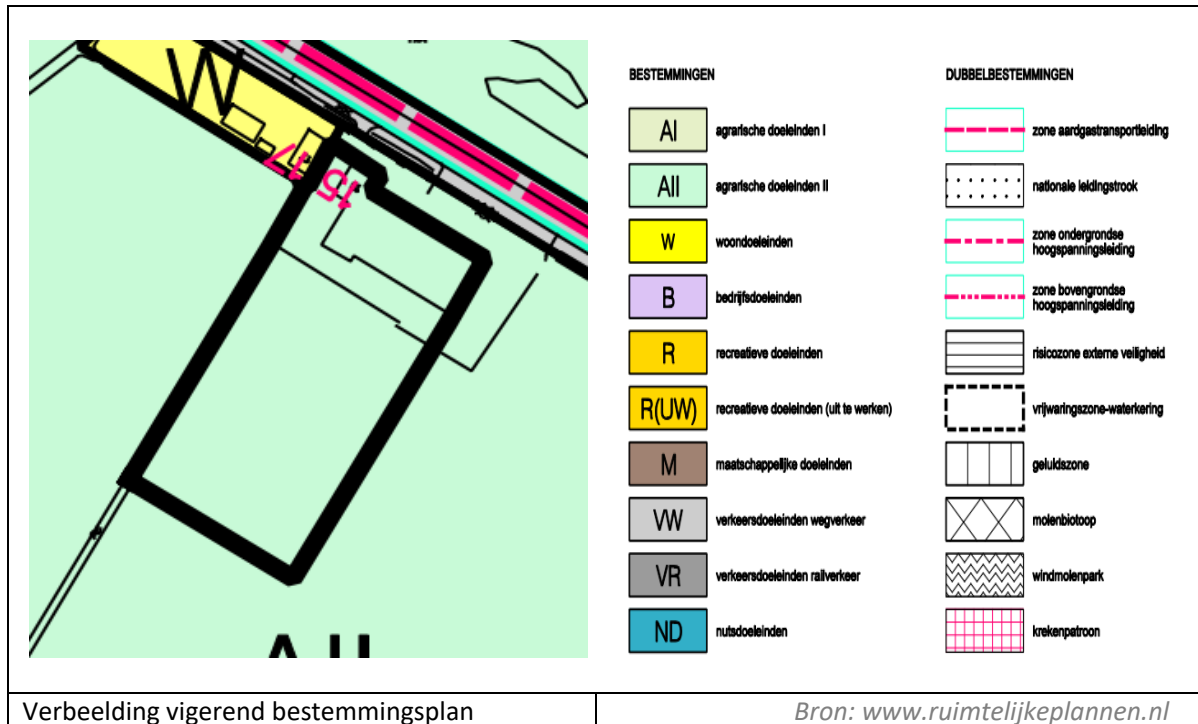


Door een bestemmingswijziging naar een woonfunctie wordt het mogelijk voor de initiatiefnemers om op het perceel te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan

Het perceel Balgweg 15 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Anna Paulowna” vastgesteld op 19 januari 2009.



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

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 4, lid 9 onder f bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn, bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven, de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarisch bouwperceel te wijzigen naar ‘Woondoeleinden’ met dien verstande dat:

1. de wijziging alleen kan plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
2. is nagegaan of er ecologisch onderzoek moet worden uitgevoerd in het kader van de Wet Natuurbescherming;
3. is nagegaan of er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde en, voor zover deze aanwezig, een archeologische onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat geen onevenredige schade aan archeologische waarden ontstaat;
4. overleg met de waterbeherende instantie is gepleegd;

5. een onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit;
6. een onderzoek naar de milieukundige kwaliteit van de bodem is uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake de milieukundige kwaliteit van de bodem.
7. voor het overige de bepalingen uit het bestemmingsplan voor 'Woondoeleinden' van toepassing zijn.

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

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

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel Balgweg 15 is in de huidige situatie een woning met aanbouw en een bedrijfshal aanwezig. Rond de woning is een siertuin aangelegd en voor de bedrijfshal is erfverharding aangebracht.

Het perceel wordt ontsloten door middel van een hele brede uitrit op de Balgweg.



Bestaande situatie

Bron Google Maps

3.2 Planomgeving

Het perceel aan de Balgweg 15 is gelegen aan de noordkant van de Anna Paulownapolder. Dit betreft een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Balgzanddijk en dwars door het gebied loopt de spoorlijn Alkmaar-Den Helder.

Diverse wegen doorsnijden de polder, zoals de Molenvaart, Zandvaart en Middenweg en deze wegen zijn zeer herkenbaar in het landschap. Voor de Balgweg geldt dat deze aan de rand van de polder een verbinding vormt tussen Van Ewijcksluis en het Kooypunt.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen binnen de kernen Breezand en Anna Paulowna is de bebouwing geconcentreerd.

3.3 Verkeer en Parkeren

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

De huidige uitrit vanaf het perceel blijft gehandhaafd, want aan de situatie op het perceel verandert er niets. Het zicht op de weg is goed waardoor er geen veranderingen optreden in het kader van de verkeersveiligheid.

In het facetbestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Hollands Kroon. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving 'Wonen' voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het plan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen.

Op de planlocatie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de woning (CROW-norm 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande woning in het buitengebied).

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

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

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Bij de ontwikkeling van het plan zal de agrarische bedrijfsbebouwing op de planlocatie alleen van bestemming worden gewijzigd. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

Bekijk [hier](#) het document

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

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

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening NH 2020 (OGV)

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

In artikel 6.5 van de Omgevingsverordening staat aangegeven dat een ruimtelijk plan kan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning en uitgezonderd kassen, kan worden

gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

- a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;
- c. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
- g. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

Veel van de voorwaarden die hierboven zijn genoemd staan ook in artikel 4, lid 9 onder f van het vigerende bestemmingsplan. Het is mogelijk om de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen, want er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

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

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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

De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad is in de OGV verankerd in artikel 6.59. Het gebied van de Anna Paulownapolder valt binnen het 'Aandijkingenlandschap' dat een karakteristieke opbouw heeft. Er is een contrast in het landschap aanwezig met aan de ene kant een rechthoekige inrichting met een helder raster van lange, geknikte polderlinten, dwarswegen en kruisdorpen en aan de andere kant de kronkelige wegen langs de natuurlijke kreekruigen.

In het westen komt binnen polder voornamelijk bollenteelt voor en in het oosten meer akker- en weideland.

De rationeel verkavelde Anna Paulownapolder is een efficiënte (bollen)productiepolder met een grofmazige rechthoekige wegenstructuur, smalle vaarten en weinig beplanting.

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap.

De dijken en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten. Hierdoor zijn de landschappelijke begrenzingen scherp en contrastrijk.

De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter van het landschap.

De polderlinten vormen binnen de aandijkingen de dragers voor de bebouwing zoals de grote bollenbedrijven en burgerwoningen en cultuurhistorische elementen zoals landgoederen.

Het Noordhollands Kanaal, het Hoge- en Lage Oudeveer en de Balgzanddijk vormen heel herkenbare ruimtelijke structuren in het gebied.

Op de planlocatie worden geen wijzigingen aangebracht aan de verkaveling of waterlopen waardoor de cultuurhistorische waarden op het perceel gewaarborgd zijn.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 2030

De omgevingsvisie is een integrale visie en vormt het fundament voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.

uitdagen om initiatieven te nemen en te realiseren; dat is het doel van deze omgevingsvisie.

Een inspiratie- en koersdocument, een kompas voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Kenmerkend in de visie is het 'ja, tenzij' principe.

Hoofdrichtingen van de beleidskeuzes voor de onderwerpen zijn:

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

Het wijzigen van de bestemming naar wonen sluit aan bij de bovengenoemde beleidskeuzes. Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel. Dit heeft een positief effect op het leefklimaat rond het plangebied.

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

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

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

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

Conclusie: *Op het perceel Balgweg 15 blijft de situatie ongewijzigd waardoor cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn niet worden aangetast.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Anna Paulownapolder die in 1846 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor het gebied rond Breezand is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen geen archeologisch beschermingsregime noodzakelijk.

Conclusie: *Op het perceel worden geen wijzigingen aangebracht en een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen levert geen risico's op voor mogelijk aanwezige archeologische waarden.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.2 Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.3 Waterprogramma

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

Bekijk [hier](#) het document

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan Balgweg 15 in Breezand (bijlage 1). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op het waterschapsbelang.

Verharding en compenserende maatregelen

Het betreft hier alleen bestemmingswijziging van de planlocatie, waardoor er geen sprake is van een verhardingstoename. Het is niet nodig om compenserende waterberging te graven.

Waterkwaliteit

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

7. Milieuaspecten

7.1 Natuur

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

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

7.1.2 Gebiedsbescherming

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

In dit geval wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar wonen, maar voor de rest blijft de situatie op het perceel ongewijzigd.

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

7.1.3 Soortenbescherming

De ontwikkeling van het plan heeft geen negatief effect op beschermde plant en/of diersoorten op het perceel. De reden is dat op het perceel niets wordt gewijzigd en er worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de bestaande bebouwing.

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

7.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In dit geval zal de functie van het perceel wijzigen van agrarisch naar wonen, maar er treedt er geen verandering op in de bodemkwaliteit voor de bestaande bedrijfswoning. Weliswaar wordt de woning omgevormd naar een burgerwoning, maar de woonfunctie blijft gelijk.

Overigens is het bedrijf op de planlocatie al in 1998 beëindigd. Gedurende de laatste 23 jaar zijn er geen bedrijfsmatige activiteiten meer uitgevoerd. Toen het bedrijf werd beëindigd in

1998 is de eindsituatie beoordeeld door de milieudienst van toenmalig gemeente Anna Paulowna. Daarbij zijn geen bodembedreigende activiteiten waargenomen. Op het perceel is geen ondergrondse tank aanwezig en op het dak van het bedrijfsgebouw is geen asbesthoudend materiaal aanwezig. Ook binnen in het bedrijfsgebouw is er geen asbest aanwezig. Het bedrijfspand wordt al tientallen jaren gebruikt voor opslag. Hierbij worden geen bodembedreigende werkzaamheden uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een verdachte locatie voor mogelijke bodemverontreiniging.

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

7.3 Geluid

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

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

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

7.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

7.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De verkeersintensiteit rond het perceel aan de Balgweg 15 zal afnemen nu het agrarische bedrijf is gestaakt. Er is alleen nog sprake van woon-werkverkeer door de bewoners.

Duidelijk is dat de toename van de emissies voor NO₂ en PM₁₀ ruim onder de 3%-grens van 1,2 µg/m³ blijven. Als gevolg van het plan zal de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. Er hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden.

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

7.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan voor de Balgweg 15 gaat het om de volgende risicobronnen:

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

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

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;*
- b. *De planlocatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van een Rijksweg, te weten de N99, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De planlocatie ligt op ongeveer 135 meter vanaf de N99. Over deze weg wordt transport van LPG uitgevoerd. Het betreft hier een bestaande situatie, maar voor de bestemmingswijziging naar wonen is de situatie wel beschouwd. Opgemerkt wordt dat de N99 is opgenomen in het basisnet. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat er voor de N99 geen sprake is van een plaatsgebonden risico (10^{-6} per jaar), waardoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.*

Voor het groepsrisico van de N99 dienen de vuistregels uit de bijlagen van het Hart (Handleiding risicoanalyses transportroutes, bijlage versie 1.2, 11 januari 2017) te worden toegepast. De N99 is geen snelweg en voor het toepassen van de vuistregels kan uitgegaan worden van een weg buiten de bebouwde kom.

Er moet getoetst worden met jaarlijks 500 transporten GF3 (gebruiksruimte voor de basisnetweg). De planlocatie met een bestaande woning is gelegen op een afstand van circa 135 meter tot aan de as van de weg. Bij een personendichtheid van 10 personen/hectare vindt er een overschrijding plaats van 10% van de oriëntatiewaarde. Met toepassing van de drempelwaardentabel 1-6 in het Hart kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde bedraagt voor de planlocatie aan de Balgweg. Dat wil zeggen dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Voor de N99 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Hierbij wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, omdat de bestaande woning binnen het invloedsgebied van de weg is gelegen. De gevels van de woning zijn aan de buitenzijde van niet brandbaar materiaal voorzien en er zijn diverse vluchtwegen aanwezig van het gevaar van de N99 afgericht. In de omgeving is voldoende bluswater voorhanden in verband met mogelijke calamiteiten.

- c. *het plangebied is gelegen binnen een invloedsgebied van een buisleiding gelegen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft buisleiding W-574-03/40 bar, 8,6 inch.*

Uit de risicokaart blijkt dat de bestaande woning is gevestigd op een afstand van 15 meter tot aan de buisleiding. De situatie op het perceel blijft ongewijzigd en het aantal bewoners neemt niet toe. Dit betekent dat het groepsrisico op de planlocatie niet zal toenemen. Indien dit het geval is kan worden overgegaan tot een beperkte verantwoording van het groepsrisico en hoeft alleen te worden gekeken naar de bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied.

Om een ramp te beperken is gekeken naar de vluchtwegen vanuit de woning. Deze vluchtwegen zijn van de risicobron af gericht en er is voldoende ruimte rondom de woning om te kunnen vluchten.

Er zijn geen obstakels aanwezig in het landschap en men kan op eenvoudige wijze op de omliggende percelen komen om te vluchten.

Aan de inspanningsverplichting om na te gaan of er een toename is van het groepsrisico, is voldaan. Gezien het belang om de bestemming te wijzigen en gegeven de afwegingen van de mogelijke alternatieven wordt het risico acceptabel geacht.

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft een advies gegeven (bijlage 2) over de ontwikkeling van het plan aan de Balgweg. In het advies wordt vastgesteld dat de bestemmingswijziging geen invloed heeft op de zelfredzaamheid en de brand-, ramp- en crisisbestrijding in relatie tot de aanwezige personen op het perceel. Daarom is er geen sprake van een nader advies ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

7.6 Kabels en leidingen

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

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

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De bestemmingswijziging van het perceel Balgweg 15 kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven en woningen niet wettelijk worden beperkt.

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

Rondom de planlocatie zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd. Wel zijn op Balgweg 13 en 17 twee burgerwoningen aanwezig. Door een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen op de planlocatie zal het woon- en leefklimaat voor deze woningen verbeteren.

7.8 Milieueffectrapportage (MER)

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

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

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

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

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

In dit wijzigingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

7.9 Spuitvrijezone

Aan de zuidwestzijde van de planlocatie zijn agrarische bollenpercelen aanwezig. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn in de woningen, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden.

In de huidige situatie worden de agrariërs, waarbij het land in eigendom is, al belemmerd door de aanwezigheid van de woning. Het woon- en leefklimaat wijzigt niet en ook de belangen van de omringende agrariërs worden niet beperkt.

Toch is beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tot de woningen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden. Daarbij wordt een richtafstand gehanteerd van 50 meter.

Aan de zuidwest- en westzijde van de woning zijn agrarische bollenpercelen aanwezig op een afstand van 10 meter en 12 meter. Op de agrarische percelen worden bollen geteeld.

Aan de westzijde van de woning is langs het agrarische perceel een waterloop aanwezig. In verband met de bepalingen in het Activiteitenbesluit en de aanwezigheid van waterlopen dient een teeltvrije zone te worden vrijgehouden van 1,50 meter. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en er moet een driftreducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden.

Dit betekent dat de afstand tot het dichtstbijzijnde perceel aan de westzijde wordt vergroot tot 13,5 meter. Bovendien is op het perceel aan de zuidwestzijde een pad aanwezig langs de planlocatie van 5 meter breed en hier worden geen gewassen geteeld. Hierdoor wordt de afstand tot de planlocatie vergroot tot respectievelijk 15 meter.

Op de planlocatie is aan de zijde van de agrarische percelen een schutting geplaatst. Aan de binnenzijde van de schutting aan de tuinzijde zijn hagen aangeplant en is er veel groen op het perceel aanwezig. De meest heersende windrichting in Nederland is zuidwest tot west en de locatie van de woning is dusdanig dat bij een eventuele drift van gewasbeschermings-

middelen dit gereduceerd wordt door de aanwezige schutting met daarachter een dichte haagbeplanting.

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om een aanvaardbaar woon-en leefklimaat te realiseren in de woning.

7.10 Duurzaamheid

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

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

De bestaande situatie op het perceel blijft gehandhaafd en er worden geen wijzigingen aangebracht aan de woning of het bedrijfsgebouw. Opgemerkt wordt dat op de schuur inmiddels zonnepanelen zijn aangebracht die de woning en het bedrijfsgebouw van stroom voorzien.

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van initiatief juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

8.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

8.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- *Wonen*

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen en dit geeft recht op een directe bouwtitel. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Woningwet. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

De regels van het wijzigingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

8.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel

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

8.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een wijzigingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan “Balgweg 15 Breezand”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan “Balgweg 15 Breezand” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

9.2.1 Overleg belanghebbenden

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