

Wijzigingsplan Kleiweg 2

Wijzigingsplan Kleiweg 2

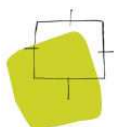
Inhoud

Toelichting

Verbeelding

2 december 2009

Projectnummer 012.30.01.12.00



Ideeën voor een plek

Overzicht van het gebied waarop het wijzigingsplan "Kleiweg 2" betrekking heeft



Gemeente Anna Paulowna
Nummer: 012.30.01.12.00

Toelichting

Inhoudsopgave

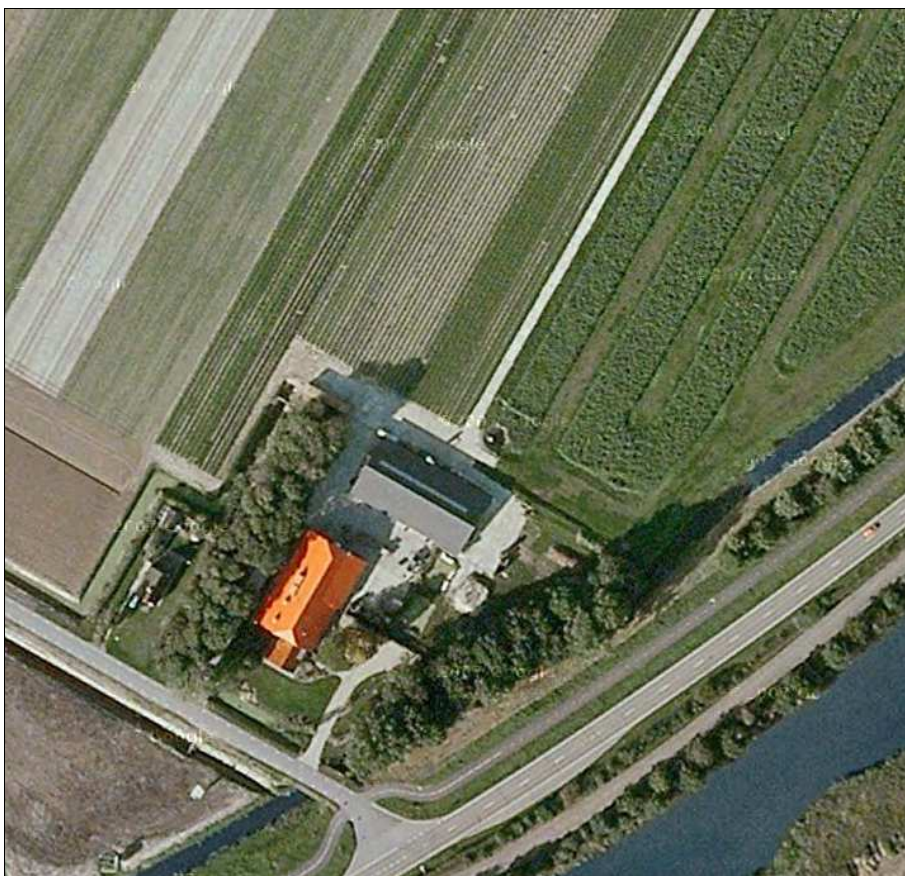
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planbeschrijving	6
2	Beleid	7
2.1	Gemeentelijk beleid	7
2.1.1	Bestemmingsplan Buitengebied 2006	7
2.1.2	Beeldkwaliteitsplan	8
3	Toetsing aan het beleid	11
3.1	Milieuaspecten	11
3.1.1	Archeologie	11
3.1.2	Bodem	12
3.1.3	Ecologie	13
3.1.4	Externe veiligheid	14
3.1.5	Geluidhinder	15
3.1.6	Luchtkwaliteit	16
3.1.7	Water	16
3.2	Maatvoeringseis	17
3.3	Bedrijfsvoeringseis	17
3.4	Beeldkwaliteitsplan	17
4	Vormgeving van het plan	19

Inleiding

1.1

Aanleiding

In het landelijk gebied aan de noordkant van Anna Paulowna ligt aan Kleiweg 2 de boerderij 'De Schüllhorn', waarin de gelijknamige kwekerij is gevestigd. De Schüllhorn is een kwekerij die zich specialiseert in bijzondere bloembollen. Om de bedrijfsvoering te kunnen verbeteren heeft de eigenaar plannen voor uitbreiding van de kwekerij. De uitbreiding betreft een kas om de bloembollen in op te kweken. De uitbreiding van het bedrijf past niet binnen het vigerende bouwregels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' dat op 15 december 2008 door de Raad is vastgesteld en op 11 augustus 2009 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Om de ontwikkeling toch mogelijk te kunnen maken is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.



Figuur 1. Perceel Kleiweg 2

1.2

Planbeschrijving

Voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf bestaat nog geen concreet bouwplan. Binnen het bestaande boerenerf en binnen het bouwvlak is geen gelegenheid tot uitbreiding. Om de uitbreiding mogelijk te maken kan aan de achterzijde van het bestaande terrein het erf worden uitgebreid. Bij de uitbreiding van het bestaande agrarische erf dient voldoende aandacht voor landschappelijke inpassing te zijn. Dit kan door de verlenging van de bestaande groensingel, waardoor het bestaande erf wordt vergroot, maar wel een eenheid blijft vormen. Hierbij wordt aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan waar in het volgende hoofdstuk nader op in wordt gegaan.

2.1

Gemeentelijk beleid

2.1.1

Bestemmingsplan Buitengebied 2006

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' dat op 15 december 2008 door de Raad is vastgesteld en op 11 augustus 2009 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.

Het agrarisch bedrijf aan de Kleiweg 2 ligt binnen de bestemming Agrarische doeleinden II. De bestemming maakt het mogelijk om binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak gebouwen en kassen te bouwen. Buiten het bouwvlak bouwen is dit niet toegestaan. In het concrete geval is dat wel noodzakelijk. Het bestemmingsplan bevat in dat verband een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid biedt de volgende mogelijkheid:

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10 (van de bestemming agrarische doeleinden II) en overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan in die zin wijzigen dat de oppervlakte van het bouwvlak als bedoeld in lid 2, sub a, onder 1 (van de bestemming agrarische doeleinden II) kan worden vergroot tot ten hoogste 2 hectare, met dien verstande dat:

1. de breedte van het bouwvlak niet meer dan 125 m mag bedragen;
2. de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
3. vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ecologisch onderzoek in de vorm van een Flora- en faunawettoets en een Natuurbeschermingswettoets dient te zijn uitgevoerd;
4. vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is nagegaan of er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde en, voor zover deze aanwezig, een archeologisch onderzoek dient te zijn uitgevoerd;
5. vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid overleg met de waterbeherende instantie dient te zijn gepleegd.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de gemeente de verbetering van de omstandigheden voor kwalitatief hoogwaardige bollenteelt wil ondersteunen. In dat verband worden kassen toegestaan binnen het (planolo-

VERGROTING BELANG
BOLLENSECTOR

gisch) erf. Waar sprake is van teelt met behulp van ondersteunend glas (zoals in dit wijzigingsplan het geval is) zal de oppervlakte worden beperkt tot de provinciale norm van 2000 tot maximaal 5000 m². De oppervlakte is afhankelijk van de omvang van het bedrijf.

2.1.2

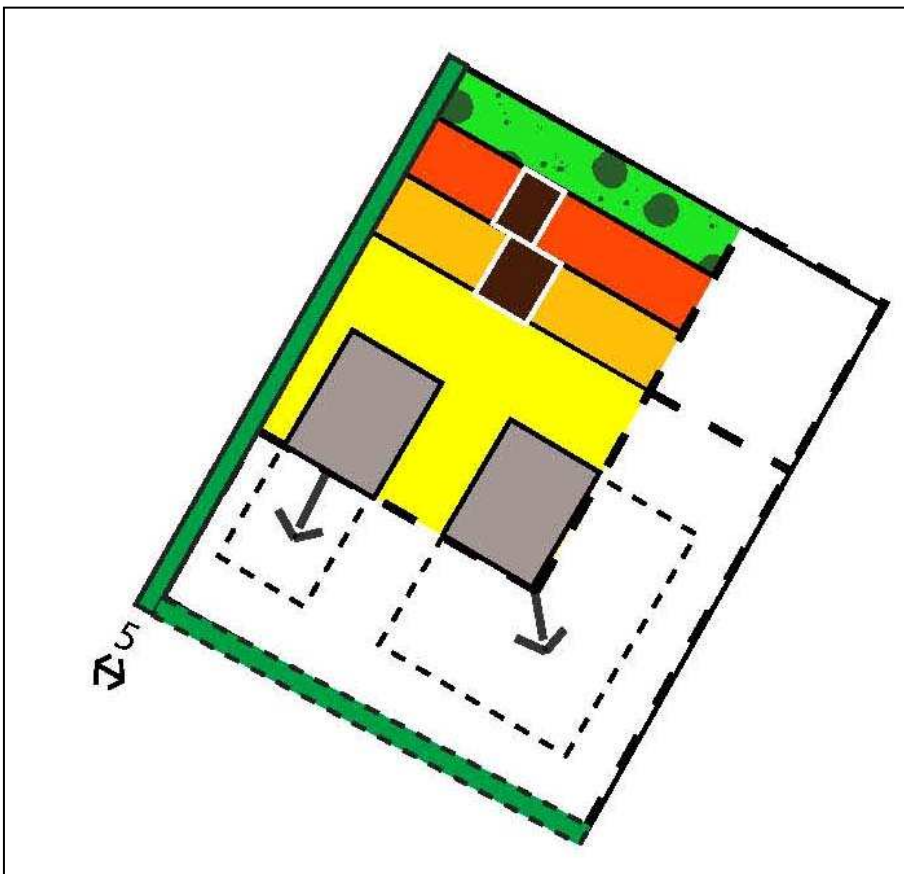
Beeldkwaliteitsplan

Voor het buitengebied van de gemeente Anna Paulowna is een beeldkwaliteitsplan opgesteld met criteria waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst kunnen worden.

Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de karakteristieken van het gebied en hoe ontwikkelingen hier het beste ingepast kunnen worden. De Westpolder van Anna Paulowna is bijzonder geschikt voor bollenteelt. Het gebied is rechthoekig en lineair opgebouwd. De verkaveling van de polder ten westen van het Oude Veer betreft een strokenverkaveling met een onregelmatig verloop in kavels-grootte. De verkaveling heeft in de meeste gevallen haaks op de ontsluitings-wegen plaatsgevonden. Hier is tevens sprake van een onregelmatige spreiding van de bebouwing. Er is in zekere zin evenwicht te herkennen tussen kavels-grootte en bebouwingstype en bedrijfsgrootte. In dit poldergebied bestaat de bebouwing namelijk niet alleen uit boerderijen, maar zijn er, met name rond Breezand en Anna Paulowna, ook veel woonhuizen te vinden.

Ten aanzien van de bebouwing wordt uitgegaan van de volgende principes:

- Er moet een duidelijk onderscheid blijven bestaan tussen een representatief voorerf, een woonzone en een bedrijfsgedeelte;
- De bedrijfswoning is vanaf de openbare weg goed zichtbaar;
- Er ontstaat geen gesloten bebouwingsbeeld;
- Bij verruiming van het bouwvlak dan wel verruiming van de bebouwings-mogelijkheden voor kassen geldt dat:
 - deze achterwaarts is gericht;
 - er een nieuwe onderlinge samenhang tussen de gebouwen ontstaat;
 - hoofdwatgangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen (erf-afscheiding, singelbeplanting) worden gerespecteerd;
 - beeldverstorende en niet meer functionerende bedrijfsgebouwen worden verwijderd;
 - een landschappelijke inpassing wordt gegarandeerd door middel van singelbeplanting (minimaal 10 meter breed) langs tenminste twee zijden voor de Wieringerwaard, Waardpolder en de Oostpolder dan wel een versterking van groen (haag/struikgewas, minimaal 5 meter breed) langs tenminste twee zijden voor de Westpolder (zie onderstaande figuur).



Figuur 2. Indeling erf bij uitbreiding (Bron: Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied)

Toetsing aan het beleid



3.1

Milieuaspecten

In deze paragraaf is het resultaat weergegeven van het milieuonderzoek dat in verband met het succesvol kunnen doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is. Uit het hoofdstuk blijkt dat er geen sprake is van milieubeperkingen die de uitvoering van het plan in de weg staan.

3.1.1

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

BELEID

Om na te gaan of er waardevolle cultuurhistorische elementen of archeologische overblijfselen zijn of worden verwacht in het plangebied, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Tevens is de kaart van de organisatie Kennisinstructuur Cultuurhistorie (Kich) bekeken. Op geen van beide kaarten wordt het plangebied aangemerkt als een locatie met bijzondere waarden.

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de gemeente Anna Paulowna is door de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland een bureauonderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden die voorkomen in Anna Paulowna. De resultaten van dit bureauonderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het bestemmingsplan buitengebied, gemeente Anna Paulowna' (projectnummer 06P022, 2006). In dit rapport wordt voor de Oostpolder, waar ook het plangebied deel van uitmaakt een beschermingsregime geadviseerd waarbij in het geval van grondroe-

ONDERZOEK

rende werkzaamheden dieper dan 0,35 m beneden het maaiveld binnen een planomvang van meer dan 2.500 m² met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden. Voor deze gebieden geldt derhalve dat geen bouwwerken mogen worden gebouwd of verbouwd waarbij de oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt, dan wel waarbij de oppervlakte wél meer dan 2.500 m² bedraagt, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld. Wanneer uit onderzoek gebleken is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze geen verstoring ondervinden door de ontwikkeling, kan hiervan worden afgeweken.

CONCLUSIE Voorliggend plan maakt de bouw van een bedrijfsgebouw van 500 m² mogelijk. Het verrichten van een onderzoek naar archeologische waarden op deze locatie is derhalve niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3 . 1 . 2

B o d e m

In het kader van het landelijke project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is een inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Op de bodemkaart van de provincie Noord-Holland is het plangebied niet aangemerkt als een verdachte locatie. Daarnaast zijn kassen geen gevoelige functie voor bodemverontreiniging. Er zijn geen belemmeringen vanuit het oogpunt van milieuhygiëne voor het realiseren van de nieuwe kas.

3.1.3

Ecologie

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied heeft BügelHajema Adviseurs een ecologisch onderzoek uitgevoerd in de gemeente Anna Paulowna. Bij het rapport 'Resultaten van ecologisch onderzoek ten behoeve van Bestemmingsplan Buitengebied 2006' hoort een kaart waarop de ecozones zijn aangegeven.



Figuur 3. Ecozones in Anna Paulowna (Bron: Ecologisch onderzoek Buitengebied Anna Paulowna)

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient in de ecozones gericht te zijn op het volgende:

- Bij de woningen en bedrijven die in de Ecozone vallen, dient voorafgaand aan hierna te noemen werkzaamheden te worden onderzocht of een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is:
 - het geheel of gedeeltelijk verbouwen of slopen van een bouwwerk;
 - het kappen van bomen en opgaand groen;
 - het vergraven of dempen van watergangen of oevers van sloten.
- Werkzaamheden aan houtsingels, bosschages en sloten binnen de Ecozone kunnen niet zonder voorafgaand onderzoek naar beschermde natuurwaarden worden uitgevoerd. Het beheer van deze elementen moet zorgvuldig worden afgestemd op de aanwezige waarden.
- Voor onderhoud aan waterwegen (bestendig beheer en onderhoud) kan worden gewerkt volgens een gedragscode.

Rugstreeppad, kleine modderkruiper en bittervoorn

Bij werkzaamheden aan sloten (vergraven/dempen) bestaat de kans op verstoren van de rugstreeppad. Bij het beheer van sloten dienen deze bij voorkeur niet dicht te groeien - in verband met de goede waterkwaliteit. Nader onderzoek naar het voorkomen van rugstreeppad, kleine modderkruiper en bittervoorn langs en in sloten in Ecozones wordt in dit verband aanbevolen.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een noodzaak tot het uitvoeren van aanvullend ecologisch onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan. De aangehaalde rapportage volstaat. Indien de uitvoering van dit bestemmingsplan leidt tot sloop van gebouwen, kappen van groen of het vergraven of dempen van sloten, dient te worden bezien of ontheffing van de Flora- en faunawet alsnog dient te worden verkregen.

3.1.4

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart met waarop verschillende risicobronnen staan aangegeven. In afbeelding 4 staat een fragment van deze risicokaart afgebeeld. In en in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gasleidingen. Op een afstand van ongeveer 400 meter loopt een gasleiding. Deze leiding betreft een leiding onder beheer van Gasunie met een diameter van 8,6 inch en een werkdruk van 40 bar.

De "Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering kan worden toegepast bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. In de circulaire worden vaste veiligheidsafstanden gekoppeld aan het soort aardgastransportleiding. Voor de gasleiding in het plangebied geldt een toetsingsafstand van 20 meter en een bebouwingsvrije afstand van 4 meter. Het plaatsgebonden risico van deze leiding is vastgesteld op 0 meter. De gasleiding ligt op veel grotere afstand van het plangebied en de leiding vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen dan ook geen risico.

Tevens zijn de kaarten van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' bekeken. In de nabijheid van het plangebied staan geen wegen aangemerkt als transportroute van gevaarlijke stoffen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen plannen.



Figuur 4. Fragment risicokaart (Bron: provincie Noord-Holland)

3.1.5

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het “Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006” (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De maximumsnelheid van de Van Ewijcksvaart is 80 kilometer per uur, de Kleiweg heeft een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur. Het te realiseren

bedrijfsgebouw is echter geen geluidgevoelige functie. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van geluidhinder mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

3.1.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

INTERIMPERIODE

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Het kabinet heeft gedurende de hierdoor ontstane interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter is dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) worden overschreden. Gelet op de huidige en toekomstige activiteiten ligt dit niet in de lijn der verwachting. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven en het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

3.1.7

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schrif-

telijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert de regel dat bij nieuwe ontwikkeling minimaal 17% van de toename van de verharding gecompenseerd dient te worden in water.

Om hieraan tegemoet te komen moet bij de bouw van kassen ten minste 17% van de toename van het verhard oppervlak worden gecompenseerd in de vorm van het creëren van een vorm van watercompensatie. Er moet voldoende water worden gerealiseerd om de toename van het verharde oppervlak, dat ongeveer 500 m² bedraagt, te compenseren. Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.2

Maatvoeringseis

Uit de wijzigingsbepalingen blijkt het vergroten van het bouwvlak beperkt dient te blijven tot maximaal 2 ha en dat bouwvlak niet breder mag worden dan 125 m. Het nieuwe bouwvlak is kleiner dan 2 ha en de breedte van het nieuwe bouwvlak is kleiner dan 125 m. Daarmee voldoet het vlak aan de maatvoeringseisen.

3.3

Bedrijfsvoeringseis

Volgens de wijzigingsbepalingen kan de vergroting van het bouwvlak worden toegestaan wanneer dit verband houdt met een doelmatiger bedrijfsvoering. Daarvan is hier sprake. Het bedrijf heeft een vergroot bouwvlak nodig om een kas te kunnen bouwen. De kas is noodzakelijk voor het onder gecontroleerde omstandigheden kunnen uitvoeren van het veredelingswerk van het bedrijf.

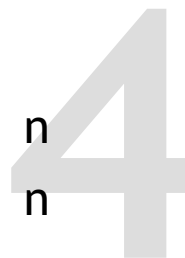
3.4

Beeldkwaliteitsplan

Uit het beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied blijkt dat het noodzakelijk is dat de bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning wordt gebouwd en dat het vergrote erf zo nodig wordt voorzien van aanvullende erfbeplanting. In het kader van het wijzigingsplan is ervoor gekozen om het bouwvlak aan de achterzijde van het erf uit te breiden en om aan de westzijde een strook aan te wijzen voor het realiseren van erfbeplanting. Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

Deze werkzaamheden kunnen niet in de bestaande gebouwen plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan de bedrijfsvoeringseis.

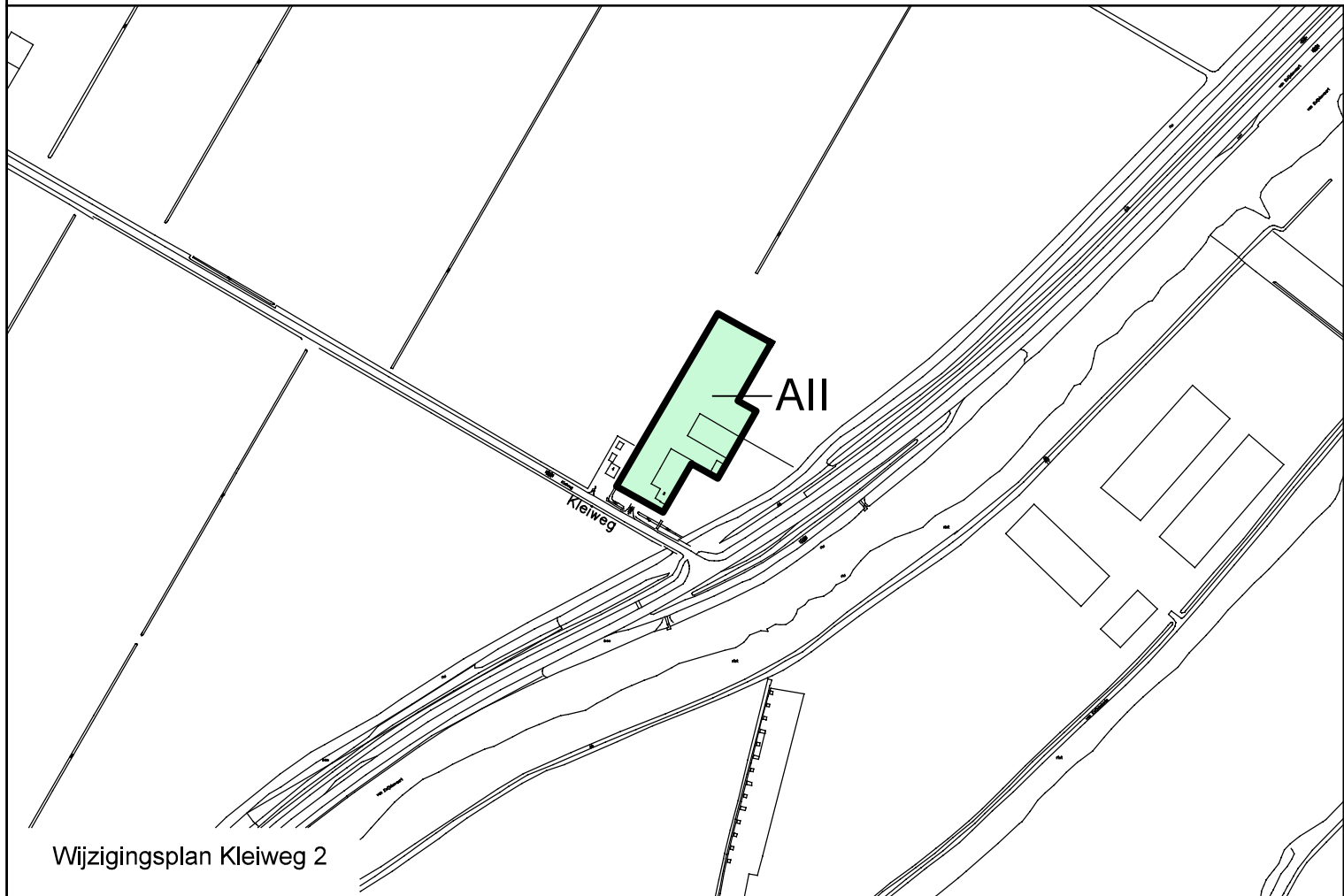
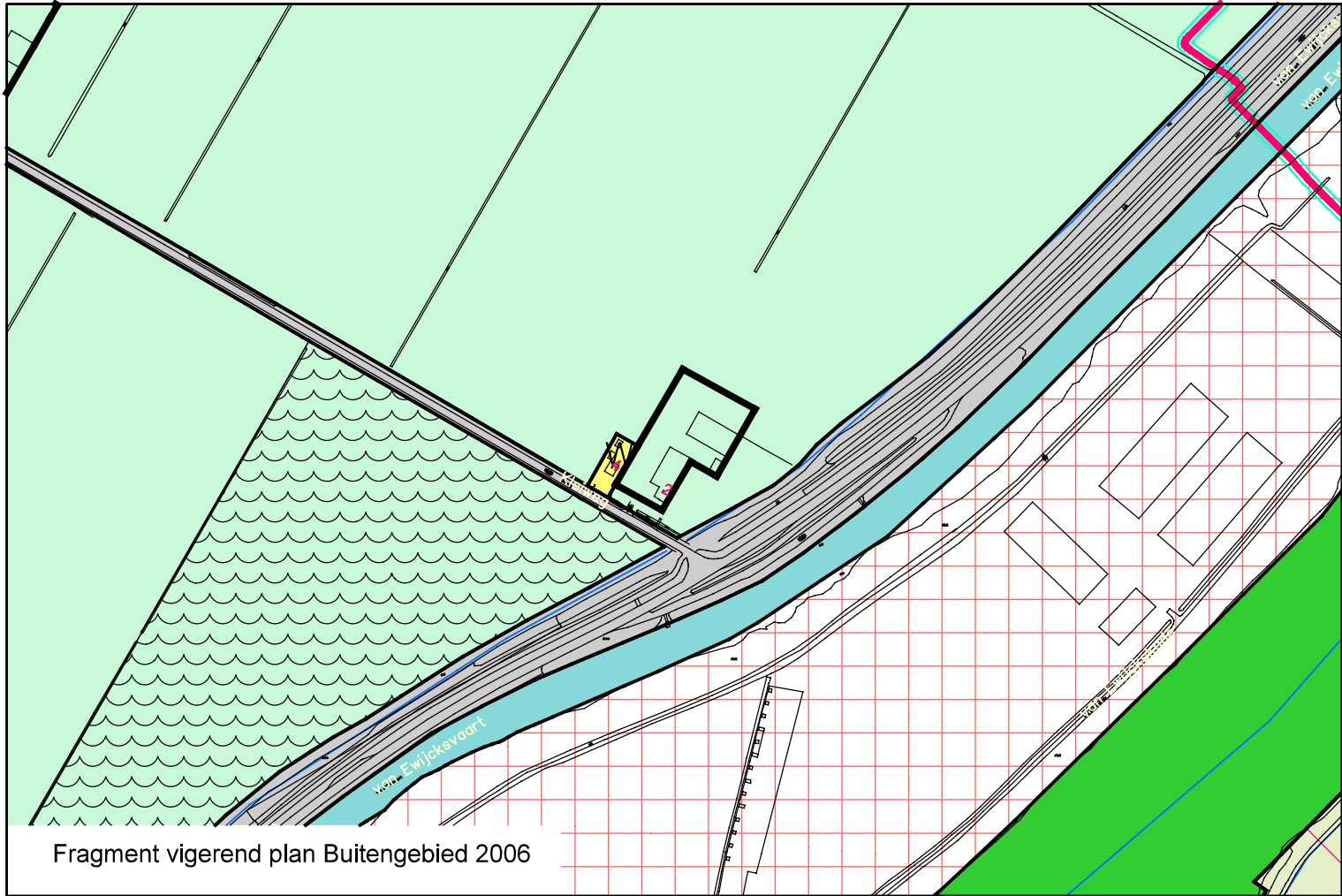
Vormgeving van het plan



Bij dit wijzigingsplan hoort een wijzigingskaart. Daarop is het nieuwe bouwvlak ingetekend.

De voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied 2006 zijn onverminderd van toepassing.

Aanvullend aan de voorschriften uit het bestemmingsplan is bepaald dat bij het plaatsen van bebouwing in het nieuwe bouwvlak de erfbeplanting ten westen van de nieuwe bebouwing zo moet worden aangevuld dat de bebouwing aan het zicht vanaf de Kleiweg wordt onttrokken.



VERKLARING

BESTEMMINGEN

AII agrarische doeleinden II

AANDUIDINGEN

 bouwvlak tevens grens wijzigingsplan

 GBKN gegevens



Gemeente Anna Paulowna

Wijzigingsplan Kleiweg 2

plankaart

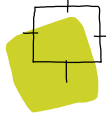
datum: 02-12-2009

schaal: 1 : 5000

formaat: A3

projectnr.: 012.30.01.12.00

gezien: DT



BügelHajema
Plek voor ideeën

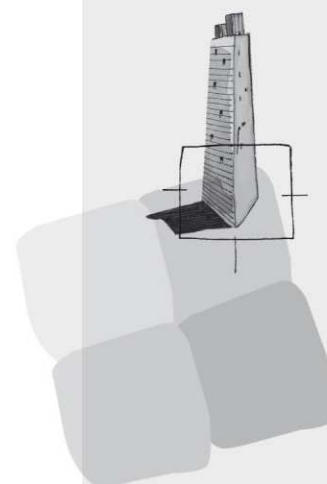
BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden t 058 215 25 15
E leeuarden@bugelhajema.nl w www.bugelhajema.nl

Colofon

Wijzigingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
De heer D. Terpstra

Projectnummer
012.30.01.12.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort