Bestemmingsplan Kneesweg 24 Anna Paulowna

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

11 september 2023

Planstatus: Ontwerp

Plan ID:NL.IMRO.1911.BPBG2006he45-on01

Inhoud:

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding en doel 4
2. Geldende planologische situatie 5
   2.1 Vigerende bestemmingsplan 5
3. Planbeschrijving 6
   3.1 Bestaande situatie 6
   3.2 Planomgeving 7
   3.3 Verkeer en Parkeren 7
4. Beleid 8
   4.1 Rijksbeleid 8
      4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) 8
      4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 8
      4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 9
   4.2 Provinciaal beleid 9
      4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050 9
      4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV) 9
      4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 10
   4.3 Gemeentelijk beleid 11
      4.3.1 Omgevingsvisie 2030 11
      4.3.2 Woonvisie Hollands Kroon 11
      4.3.3 Verordening fysieke leefomgeving 12
5. Milieu- en omgevingsaspecten 13
   5.1 Natuur 13
   5.2 Bodem 13
   5.3 Geluid 13
   5.4 Luchtkwaliteit 14
   5.5 Water 14
      5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water 14
      5.5.2 Watervisie 2021 14
      5.5.3 Waterprogramma 14
      5.5.4 Water in het plan/Watertoets 15
   5.6 Externe veiligheid 15

5.7 Kabels en leidingen 16
5.8 Bedrijven en milieuzonering 16
5.9 Milieueffectrapportage (MER) 17
5.10 Spuitvrijezone 18
5.11 Duurzaamheid 19
5.12 Cultuurhistorie 19
5.13 Archeologie 20
6. Juridische aspecten 21
6.1 Doelstelling 21
6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan 21
6.3 Planopzet 21
6.3.1. Bestemmingsregels 22
6.4 Handhaafbaarheid 22
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 23
7.1 Economische uitvoerbaarheid 23
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23
7.2.1 Overleg belanghebbenden 23

Bijlagen:

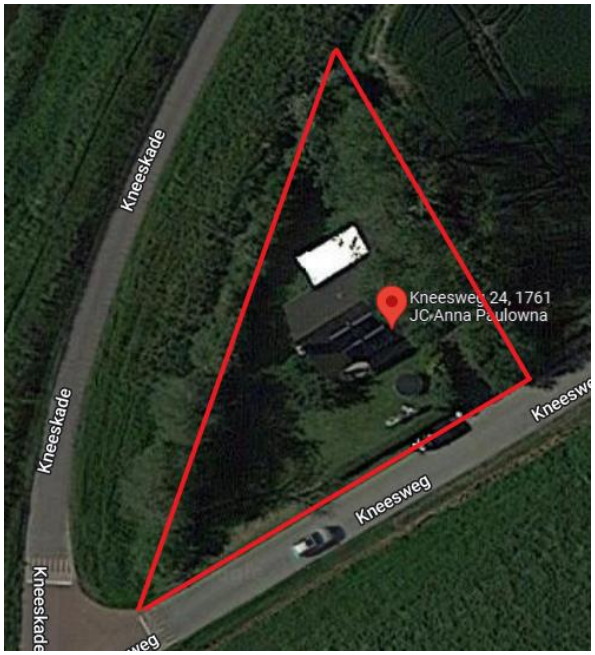
Bijlage 1: Watertoets
Bijlage 2: Archeologisch en aardkundig advies

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Kneesweg 24 in Anna Paulowna is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. De bestemming van het perceel is momenteel nog steeds agrarisch, maar de woning wordt door particuliere eigenaren bewoond.
In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Anna Paulowna” is een relatielijn aanwezig met het naastgelegen agrarische bedrijf op Kneesweg 22, omdat de woning vroeger een verbinding had met dit bedrijf.





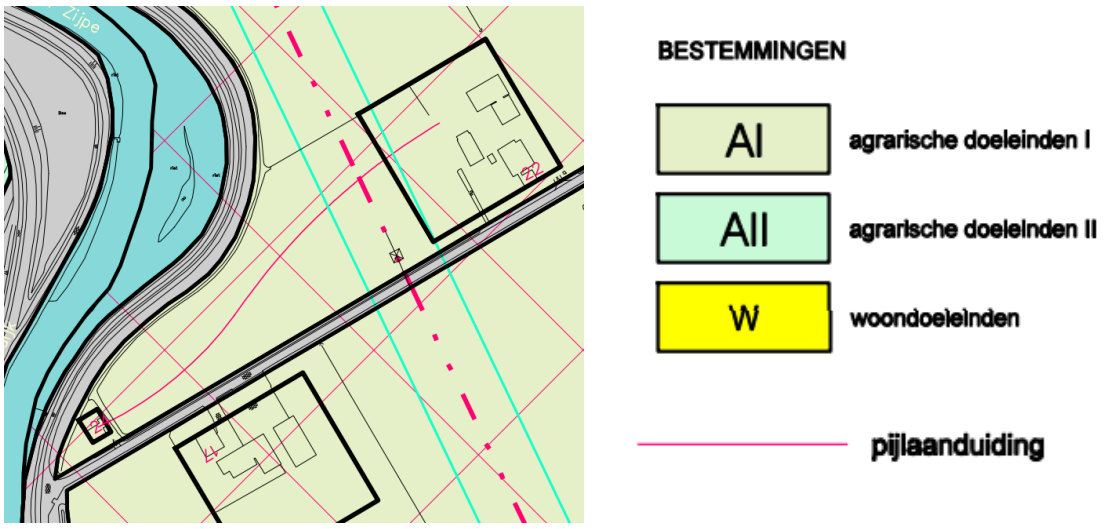
Planlocatie — *Bron: Google Maps*

Het plan betreft het voornemen om de agrarische bestemming van het perceel Kneesweg 24 te wijzigen naar een woonbestemming en de relatielijn tussen de woning en het bedrijf te verwijderen. Er zullen verder geen wijzigingen op het perceel worden aangebracht.
Door de bestemming te wijzigen is het voor de huidige bewoners mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan.
De eigenaren van het naastgelegen bedrijf hebben zich akkoord verklaard met het verwijderen van de relatielijn tussen de woning en het bedrijf.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Kneesweg 24 is gelegen binnen het gebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Anna Paulowna” en het bestemmingsplan “Parkeren en Wonen”.
Het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen en het verwijderen van de relatielijn is strijdig met het vigerende moederplan “Buitengebied Anna Paulowna”.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan	*Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

Om de bestemming te kunnen wijzigen van agrarisch naar wonen en de relatielijn te verwijderen met het naastgelegen agrarische bouwvlak moet een planologische procedure worden doorlopen. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een (postzegel)bestemmingsplan.
In het voorliggende bestemmingsplan wordt aangetoond dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren zijn tegen de bestemmingswijziging.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Kneesweg 24 is een bedrijfswoning met garage aanwezig. Het perceel wordt omzoomd door veel bomen en struiken en heeft daardoor een groen karakter.
De woning is ver van de weg gelegen op een afstand van circa 11 meter en wordt op de Kneesweg ontsloten door één uitrit.





Bestaande woning	*Bron: Google Maps*

3.2 Planomgeving

Het perceel aan de Kneesweg is gelegen aan de uiterste zuidwestkant van de Oostpolder. Dit betreft een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is voor de teelt van akkerbouwproducten.
Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Zijperdijk/Lagedijk en dwars door het gebied loopt de spoorlijn Alkmaar-Den Helder.
Opvallend in het landschap is de voormalige kreek het Hooge Oude Veer die een scheiding vormt tussen de Oostpolder en de Anna Paulownapolder.
In dit gedeelte van de Oostpolder doorsnijdt de Kneesweg de polder van oost naar west.
De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Kneesweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.
In de huidige situatie heeft de woning in het bestemmingsplan de functie als bedrijfswoning. Er is bij de woning echter geen bedrijf aanwezig, want dit bedrijf staat op het perceel Kneesweg 22. Dit is de reden dat het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft bij een wijziging van de functie van bedrijfswoning naar particuliere woning. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning zal gemiddeld 2 tot 8 keer per dag bedragen.
De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.
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- als 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.
Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

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.
Op de planlocatie wordt alleen de bestemming gewijzigd. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg en betreft geen stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen deze omgevingsvisie 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.
Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Het wordt mogelijk om te wonen in een particuliere woning. De woning is redelijk dicht bij de voorzieningen van Oudesluis en Anna Paulowna gesitueerd wat zorgt voor een goed woon- een leefklimaat.
Door de bestemmingswijziging zal de functie van de woning niet wijzigen. In het verleden was deze in gebruik als bedrijfswoning en in de huidige situatie als particuliere woning.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening staan de voorwaarden beschreven die betrekking hebben op een functiewijziging van bestaande bebouwing op een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.

- ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijven niet;
- de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden;
- een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

Bij de ontwikkeling van het plan op het perceel Kneesweg wordt alleen de bestemming van de agrarische bedrijfswoning met garage gewijzigd van agrarisch naar wonen. Er is geen overige bebouwing op het perceel aanwezig. De woning en de tuin zullen binnen het bestemmingsvlak met een woonbestemming komen te liggen.
Daarnaast is een voorwaarde dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt. In de omgeving van de planlocatie is op het perceel Kneesweg 17 en 22 een agrarisch bedrijf aanwezig. In paragraaf 5.8 wordt aangetoond dat deze bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling van het plan.
De planlocatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). In artikel 6.46 staat vermeld dat een ruimtelijk plan binnen BPL regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten staan beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 4.2.3 wordt uiteengezet dat de ontwikkeling van het plan de kernkwaliteiten niet aantast.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Belangrijk bij de ontwikkeling van een plan zijn de ontstaansgeschiedenis en kernwaarden van het landschap. De kernkwaliteiten van de planlocatie zijn verdeeld in drie categorieën:

- aardkundige en landschappelijke karakteristiek;
- openheid en ruimtebeleving;
- ruimtelijke dragers.

Voor de aardkundige kernkwaliteiten is door Archeologie West-Friesland een advies uitgebracht (paragraaf 5.13). Hieruit blijkt dat de aardkundige waarden niet worden aangetast door de ontwikkeling van het plan (bijlage 2).
Bij de ontwikkeling van het plan op het perceel Kneesweg 24 wordt alleen de bestemming gewijzigd, maar vinden er verder geen wijzigingen plaats aan de bebouwing of de groene inpassing van het perceel. Dit betekent dat de overige kernkwaliteiten op en rond de planlocatie eveneens 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 de planlocatie.

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

4.3.2 Woonvisie Hollands Kroon

In de woonvisie zijn uitgangspunten en kaders opgenomen om een aantrekkelijke woongemeente te blijven. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- een gezonde woningvoorraad;
- sturen op doelgroepen;
- inzet op nieuwe initiatieven.

Om de visie op wonen zo concreet mogelijk te houden zijn er drie uitgangspunten waar de focus op wordt gelegd en dit betreft woningbouw voor de stijgende vraag, bouwen voor jongeren en starters en bouwen voor ouderen. In de visie wordt gesproken over een gezonde woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van inwoners.

In dit geval wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De woning is al gedurende lange tijd in gebruik als burgerwoning en door de ontwikkeling van het plan wordt dit in overeenstemming gebracht met de voorwaarden in het bestemmingsplan. Er wordt op deze wijze een burgerwoning toegevoegd aan de woningvoorraad en dit heeft een positief effect op de stijgende vraag naar woningen. Verder worden er op het perceel geen wijzigingen aangebracht.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met de Woonvisie*

4.3.3 Verordening fysieke leefomgeving

In de Verordening fysieke leefomgeving zijn de regels die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Niet alle regels voor de fysieke leefomgeving mogen in een verordening worden opgenomen, omdat er beleidsregels zijn die hun grondslag vinden in de landelijke regelgeving. Deze beleidsregels mogen niet in een zelfstandige gemeentelijke verordening worden opgenomen, maar moeten bijvoorbeeld worden opgenomen in een Omgevingsplan. Om één integraal stuk te maken, zijn alle beleidsstukken of uitvoeringsbesluiten die horen bij de Verordening fysieke leefomgeving, en straks meegaan naar het Omgevingsplan, toegevoegd als bijlage bij de Verordening fysieke leefomgeving. Zo zijn voor iedere burger de regels voor de fysieke leefomgeving op één plek te vinden.
In dit bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels uit de Verordening fysieke leefomgeving overgenomen. Dit is in overeenstemming met de lijn die de gemeente Hollands Kroon heeft uitgezet met betrekking tot de bouw- een gebruiksmogelijkheden bij een woning.

Conclusie: *Het plan is in lijn met de Verordening fysieke leefomgeving.*

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 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 planlocatie:

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

Bij de ontwikkeling van het plan worden geen activiteiten uitgevoerd die een inbreuk kunnen maken op de Wet Natuurbescherming. Immers, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en alleen de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Er vindt nu al bewoning plaats en die feitelijke functie van bewoning blijft ongewijzigd.

Conclusie: *Gelet op de aard en de omvang van het plan is onderzoek op grond van de Wet Natuurbescherming niet nodig*.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid op de planlocatie. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.
In dit geval is er sprake van een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen, maar de functie van de woning blijft ongewijzigd. Er treedt geen verandering op in de milieusituatie.
Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen (2017) is de bovengrond van de locatie ingedeeld in deelgebied B5/02, “Overige woongebieden/recentere bebouwing en bedrijven buitengebied”. De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur.
In het historische bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen.
Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal (Topotijdreis) blijkt dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen, die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Er zijn naar verwachting geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg. Op basis van de beschikbare informatie blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik.*

5.3 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 geluidbelastende 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. Door de bestemmingswijziging zal de functie van de woning niet wijzigen en is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.4 Luchtkwaliteit

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). 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 programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.
Het plan betreft alleen een wijzing van de bestemming van agrarisch naar wonen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie en de functie van de woning gehandhaafd blijft.

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

5.5 Water

5.5.1 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.

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie 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.

5.5.3 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.

5.5.4 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 Kneesweg 24 in Anna Paulowna (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 er geen waterschapsbelang is bij de ontwikkeling van het plan.

Verharding en compenserende maatregelen
Uit de gegevens blijkt dat er geen toename is van verharding, want het betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel en de bebouwing. Er worden geen wijzigingen op het perceel aangebracht of werkzaamheden uitgevoerd. Conform het beleid van HHNK zijn er geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging.

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.

5.6 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 de 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 aan de Kneesweg gaat het om de volgende risicobronnen:
- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

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

Conclusie:
- *er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- *er bevinden zich geen wegen in de buurt van de planlocatie waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de spoorlijn aan de westzijde van de planlocatie worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en de verwachting is dat dit de komende 10 jaar ook niet gebeurd.*
- *de planlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen die worden gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen.*

5.7 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen de planlocatie 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. Aan de bestaande situatie op de planlocatie wordt niets gewijzigd.

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

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging van agrarisch naar wonen en het verwijderen van de relatielijn op de planlocatie kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven 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 nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de nabijheid van de planlocatie zijn op het perceel Kneesweg 17 en 22 agrarische bedrijven gevestigd. De richtafstand tot een dergelijk agrarisch bedrijf bedraagt volgens de VNG-brochure 30 meter in verband met het milieuaspect geluid. Voor de overige milieuaspecten zoals geur, stof en gevaar is de richtafstand kleiner.
Het bedrijf op de Kneesweg 17 is het dichtstbijzijnde bedrijf. Het bestemmingsvlak van dit bedrijf is op een afstand van 30 meter gelegen tot aan het bestemmingsvlak op de planlocatie. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand die wordt genoemd in de VNG-brochure. Het bedrijf op Kneesweg 22 is gelegen op circa 290 meter afstand.
In de huidige situatie worden beide bedrijven op Kneesweg 17 en 22 al belemmerd door de aanwezigheid van de woning op de planlocatie en dit wijzigt niet. De ontwikkeling van het plan zal geen negatief effect hebben op de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van deze agrarische bedrijven.
De eigenaren van het bedrijf op Kneesweg 22 hebben zich akkoord verklaard met het verwijderen van deze relatielijn.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan treedt er geen belemmering op voor de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven.*

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

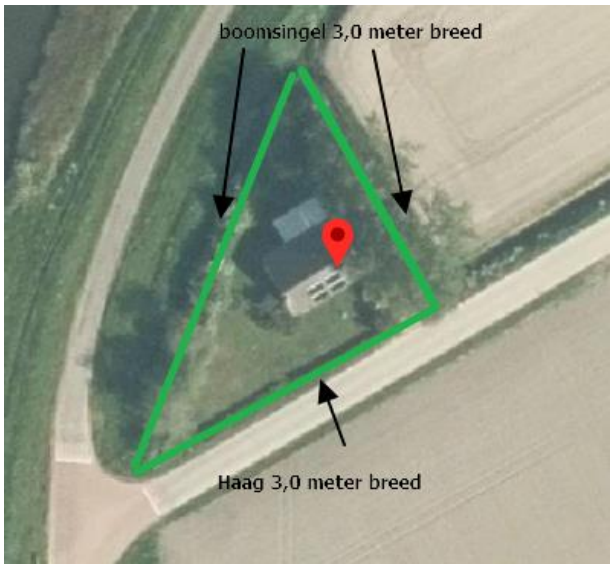
Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 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 op de planlocatie geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

5.10 Spuitvrijezone

Aan de oost- en zuidzijde van de woning op de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn in de woning, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden.
Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren, waarbij de belangen van de agrariër zijn gewaarborgd, wordt een groene omlijsting van het perceel gerealiseerd. Deze groene buffer is bedoeld om mogelijke drift van gewasbeschermingsmiddelen vanaf de nabijgelegen percelen te reduceren.



Boomsingels en haag planlocatie


Boomsingel westzijde


Boomsingel oostzijde


Haag aan zuidzijde

Aan de oost- en westzijde is een bestaande brede boomsingel (meer dan 3,0 meter breed) aanwezig en deze boomsingel blijft gehandhaafd. De haag aan de zuidzijde van het perceel wordt verlengd en verbreed, zodat een haag ontstaat van 1,5 meter hoog en 1,0 meter

breed. De haag sluit aan bij de boomsingels aan de oost- en westzijde en op deze wijze is de gehele woning omgeven door een groene buffer waardoor mogelijk drift wordt gereduceerd. De boomsingel en de groene haag zijn op de verbeelding bij dit bestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding. Het behoud van de boomsingel en de groene haag wordt daarnaast in de regels gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Het gebruik van het perceel voor de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien de boomsingels en haag worden gehandhaafd.

5.11 Duurzaamheid

De agrarische bestemming van de planlocatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het voor de huidige- en toekomstige bewoners mogelijk om in de woning te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. Door deze toekomstgerichte ontwikkeling blijft de woonfunctie gehandhaafd en kan mogelijk worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen.

5.12 Cultuurhistorie

Net als de gehele Noordkop heeft de omgeving van Anna Paulowna 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.
Bij de ontwikkeling van het plan worden er geen wijzigingen aangebracht aan de verkavelingsstructuur of waterlopen. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarden op het perceel gewaarborgd zijn.

Conclusie: *Op de planlocatie blijft de situatie ongewijzigd, waardoor geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.*

5.13 Archeologie

Binnen de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Waarde-Archeologie 3).
Door Archeologie West-Friesland is een Archeologisch en Aardkundig Advies uitgebracht (bijlage 2). Geadviseerd wordt om de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' te laten vervallen gezien de lage archeologische verwachting en de beperkte omvang van het gebied. Daarnaast is de locatie binnen het aardkundig monument 'Oude Veer Anna Paulowna' gelegen en tevens binnen Bijzonder Provinciaal Landschap. De kernkwaliteiten van de planlocatie zijn verdeeld in drie categorieën:

- aardkundig en landschappelijke karakteristiek;
- openheid en ruimtebeleving;
- ruimtelijke dragers.

In dit geval betreft het alleen een bestemmingswijziging van het perceel van agrarisch naar wonen en worden er geen werkzaamheden op de locatie uitgevoerd. Dit betekent dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Conclusie: *Op de planlocatie vindt door de bestemmingswijziging geen aantasting plaats van archeologische waarden.*

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Kneesweg 24 Anna Paulowna.
De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan.
De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen de planlocatie.
Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.
In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is op de planlocatie ook een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waarde - Archeologie 3' aanwezig waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Kneesweg 24 Anna Paulowna (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en het verwijderen van een relatielijn met het naastgelegen bedrijf op Kneesweg 22;

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Anna Paulowna".

6.3 Planopzet

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning en zijn direct bindend.
Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.
In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.
Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen', 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waarde – Archeologie 3'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.
Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.
In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Kneesweg 24 Anna Paulowna van de gemeente Hollands Kroon.

6.4 Handhaafbaarheid

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.
Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Kneesweg 24 Anna Paulowna", 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 op de planlocatie. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Kneesweg 24 Anna Paulowna" 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.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpwijzigingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Nadat het ontwerpwijzigingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.
Het ontwerpwijzigingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.
Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt het college het wijzigingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.
Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

De bewoners rond de planlocatie en de eigenaren van het naastgelegen bedrijf zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de bestemming en het verwijderen van de relatielijn tussen de beide percelen. Alle belanghebbenden hebben zich akkoord verklaard met de ontwikkeling van het plan.