Bestemmingsplan Polderweg 2 Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

1 mei 2023

Planstatus: Ontwerp

Planid: NL.IMRO.1911.BHVbgwihz008-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 6
   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 8
   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 12
      4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar' 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 Europese Kaderrichtlijn Water 14
      6.1.2 Watervisie 2021 14
      6.1.3 Waterprogramma 14
      6.1.4 Water in het plan/Watertoets 14
7. Milieu- en omgevingsaspecten 16
   7.1 Natuur 16
      7.1.1 Soortbescherming 16
      7.1.2 Gebiedsbescherming 16

7.2 Bodem 17
7.3 Geluid 17
7.4 Luchtkwaliteit 18
7.5 Externe veiligheid 18
7.6 Kabels en leidingen 19
7.7 Bedrijven en milieuzonering 19
7.8 Milieueffectrapportage (MER) 20
7.9 Spuitvrijezone 20
7.10 Duurzaamheid 21
8. Juridische aspecten 23
8.1 Algemeen 23
8.2 Verbeelding 23
8.3 Planregels 23
8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels 23
8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 24
8.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel 24
8.4 Handhaafbaarheid 24
9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
9.1 Economische uitvoerbaarheid 25
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
9.2.1 Overleg belanghebbenden 25

Bijlagen:

Bijlage 1: Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Polderweg 2 in Hippolytushoef is een voormalig agrarisch bouwperceel aanwezig zonder bedrijfsbebouwing. De bestemming van het perceel is momenteel nog steeds agrarisch, maar de bedrijfsbebouwing is gesloopt en de bedrijfsvoering is al geruime tijd geleden beëindigd.





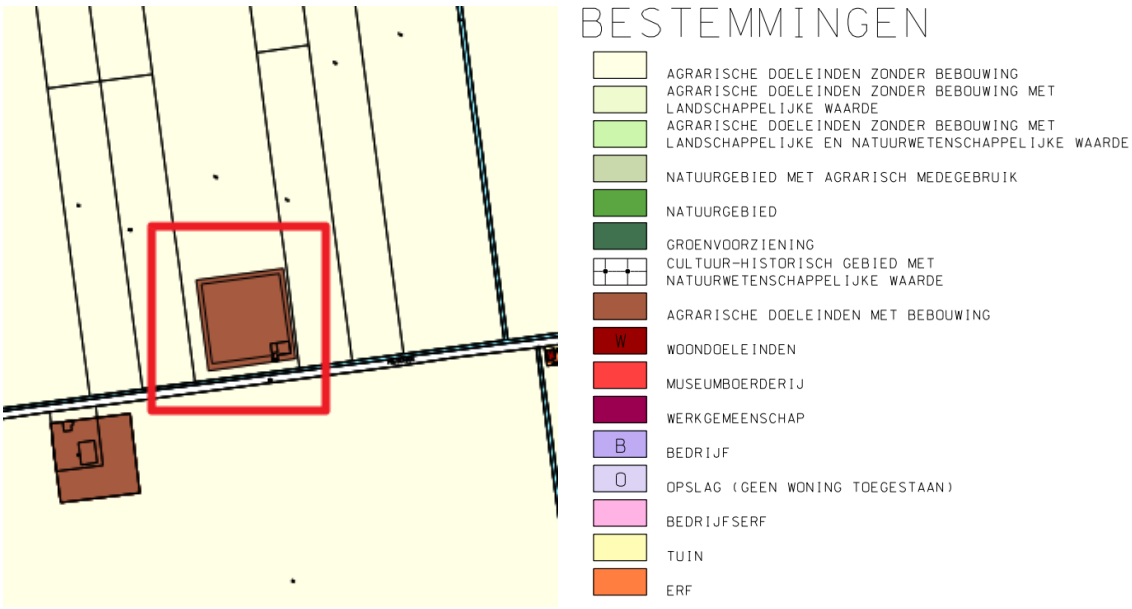
Planlocatie	*Bron: Google Maps*

In het verleden is sprake geweest van de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer binnen de polder Waard-Nieuwland. Daarvoor zijn gronden binnen de polder verworven door Provincie Noord-Holland, maar de ontwikkeling van het meer heeft niet plaatsgevonden. De agrarische bebouwing op de planlocatie is destijds in opdracht van de provincie verwijderd. Inmiddels zijn/worden de gronden binnen de polder opnieuw uitgegeven en hiertoe behoort ook het perceel op Polderweg 2.
De initiatiefnemers hebben het perceel aangekocht en hebben het voornemen om de bestemming van het perceel te wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ en op de locatie een nieuwe woning te bouwen.
Door de bestemming te wijzigen is het voor de toekomstige bewoners mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in de beheersverordening “Buitengebied Wieringen”.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Polderweg 2 in Hippolytushoef is gelegen binnen de beheersverordening “Buitengebied Wieringen”.



Verbeelding vigerende beheersverordening	*Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

Een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van een nieuwe woning is in strijd met de geldende beheersverordening. Op de locatie is planologisch de bouw van een bedrijfswoning mogelijk, maar in de vigerende beheersverordening is geen wijzigings-bevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van het plan een planologische procedure moet worden doorlopen en dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een (postzegel)bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het mogelijk is om de bestemming te wijzigen en op de locatie een woning te bouwen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Polderweg is een grasperceel aanwezig met rondom een boomsingel. In de huidige situatie wordt het perceel ontsloten door middel van twee uitritten op de Polderweg.



Bestaande situatie	*Bron: Google Maps*

3.2 Planomgeving

Het perceel Polderweg 2 is gelegen aan de zuidwestzijde van de polder Waard-Nieuwland. De polder Waard-Nieuwland is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. De percelen zijn in gebruik voor veeteelt en akkerbouw.
Binnen de polder is weinig reliëf aanwezig, maar aan de randen lopen de ringdijken langs het Amstelmeerkanaal en aan de noordzijde is de Stroeërdijk gelegen, die de grens vormt tussen het voormalige eiland Wieringen en het aangedijkte land.
Binnen de polder is heel weinig bebouwing aanwezig. Er zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd met daartussen grote open ruimten. Het aantal particuliere woningen is zeer beperkt.
Binnen de polder staat heel weinig beplanting en alleen rondom de bouwpercelen zijn boomsingels aangebracht.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Polderweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.
Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning zal gemiddeld 2 tot 8 keer per dag bedragen. In vergelijking met de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen licht toenemen, maar in vergelijking met het vroegere agrarische bedrijf neemt het aantal verkeersbewegingen af.
De bestaande uitritten blijven gehandhaafd en leveren vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitritten zijn voldoende breed.
In het paraplubestemmingsplan '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 parapluplan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen.
Het perceel Polderweg 2 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd, maar op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

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 bestemmingsplan.*

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 het perceel Polderweg 2 is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning toegestaan. Door de bestemmingswijziging en de bouw van een woning is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie: *Voor de ontwikkeling van het plan hoeft er geen toetsing plaats te vinden aan de Ladder*

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.
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.
Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van een nieuwe woning een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Het perceel wordt na jaren weer in gebruik genomen, waardoor het woon- en leefklimaat rond de planlocatie wordt versterkt. Bovendien levert de nieuwe woning een bijdrage aan de versterking van het bebouwingslint langs de Polderweg. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

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 6.10 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;

Conform het vigerende bestemmingsplan is op de planlocatie een bedrijfswoning toegestaan.

- de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijven niet;
  Rond de planlocatie is het dichtstbijzijnde bedrijf gelegen op een afstand van 300 meter en gezien de grote afstand beperkt de ontwikkeling van het plan de bedrijfsvoering niet.
- de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; *De bestaande bedrijfsbebouwing is gesloopt in opdracht van Provincie Noord-Holland tijdens de periode dat het Wieringerrandmeer zou worden ontwikkeld. Door de provincie worden de percelen binnen de polder nu weer verkocht om ontwikkelingen mogelijk te maken.*
- een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
  Er is geen sprake van een tweede burgerwoning.

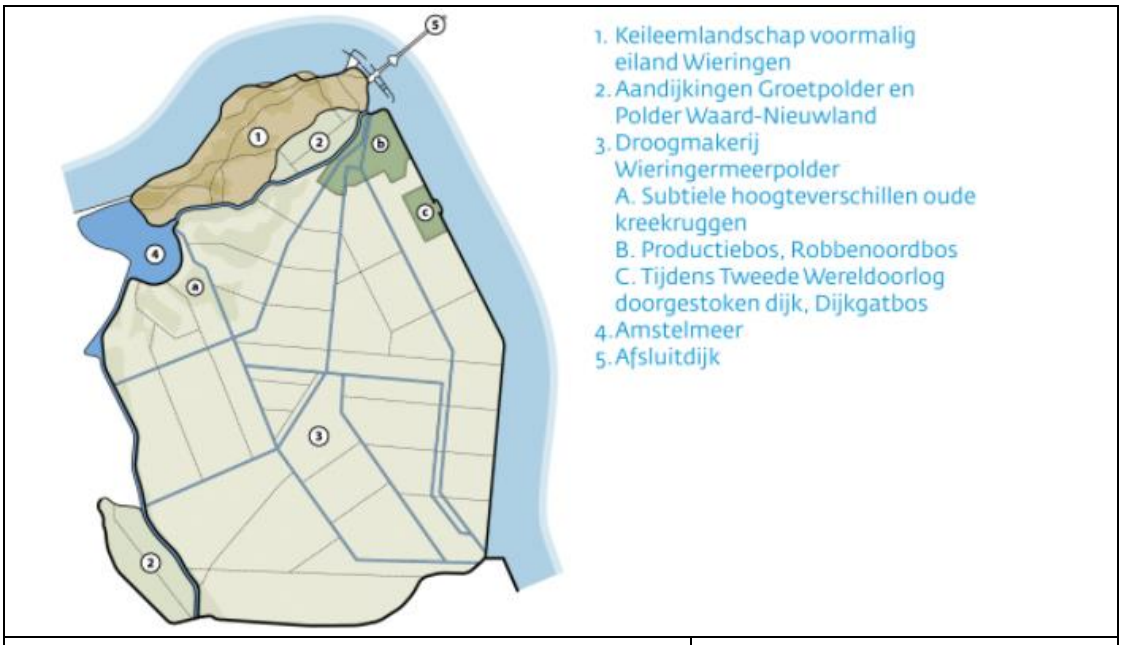
Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming en de bouw van een nieuwe woning is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad zijn uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers opgenomen. De planlocatie is gelegen binnen de Polder Waard-Nieuwland. Voor deze polder zijn diverse ontwikkelprincipes beschreven. Bij de realisatie van de woning zal met deze ontwikkelprincipes rekening worden gehouden

4.2.3.1. Landschappelijke karakteristiek

Polder Waard-Nieuwland heeft de heldere en rechtlijnige opbouw van een kleine polder met ringdijken en één bebouwingslint.

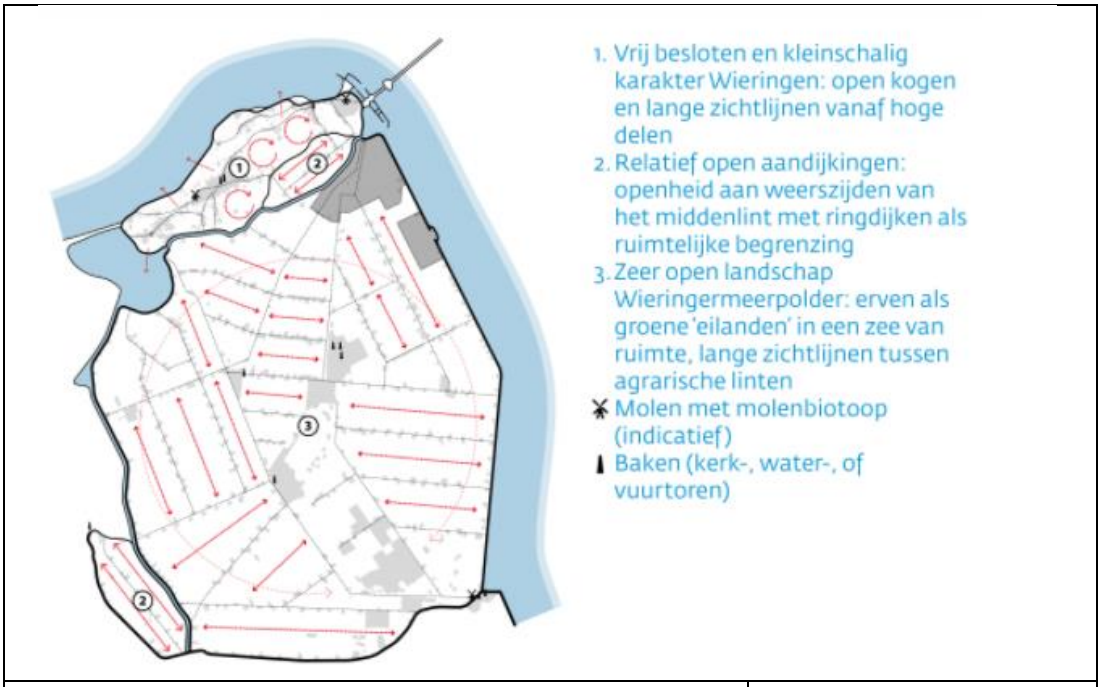


Landschappelijke karakteristiek Polder Waard-Nieuwland	

Het bebouwingslint langs de Polderweg doorsnijdt de polder van oost naar west en is zeer herkenbaar in het landschap. Vanaf 1950 tot 2006 is op de planlocatie bebouwing aanwezig geweest, maar door de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer zijn de opstallen gesloopt. Binnen de polder is weinig reliëf aanwezig, maar aan de randen lopen de ringdijken langs het Amstelmeerkanaal en aan de noordzijde is de Stroeërdijk gelegen die de grens vormt tussen het voormalige eiland Wieringen en het aangedijkte land.
Door de ontwikkeling van een nieuwe woning wordt de ruimtelijke kwaliteit op het perceel versterkt. De ontwikkeling van het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek en wordt zorgvuldig ingepast in het cultuurhistorische landschap van de Polder Waard-Nieuwland.

4.2.3.2 Openheid en ruimtebeleving

Polder Waard-Nieuwland is relatief open met de ringdijken als ruimtelijke begrenzing.



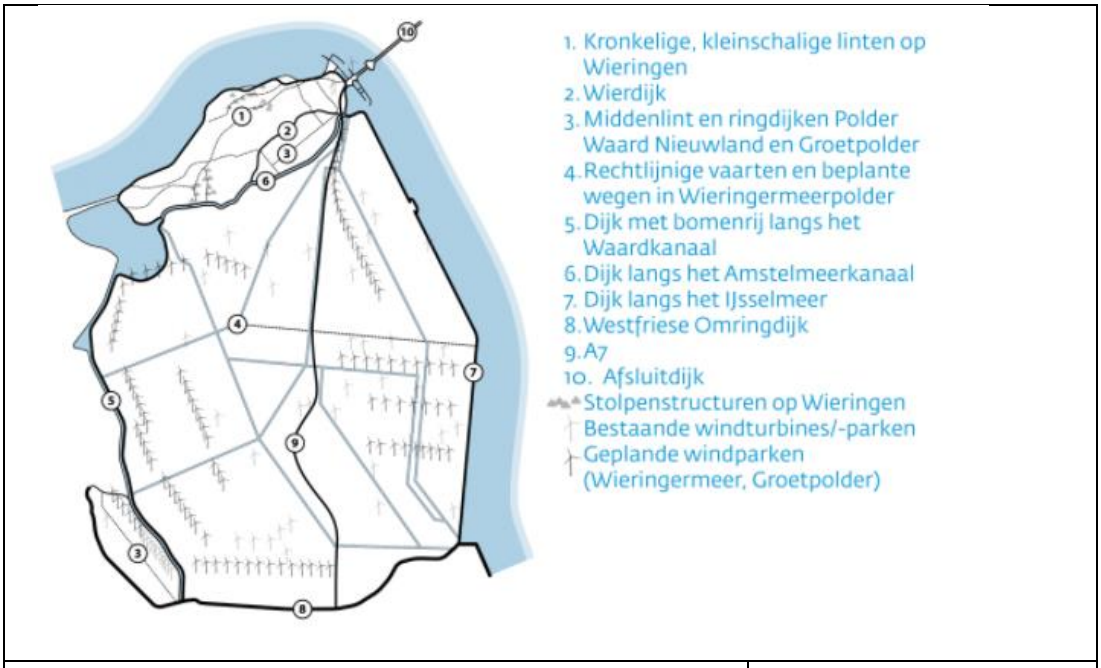
Open aandijkingen	

Langs de Polderweg zijn verspreid de boerenerven gelegen met de bijbehorende erfbeplanting. Deze erven vormen groene eilanden in het verder open landschap. De nieuwe woning op het perceel Polderweg wordt ingepast door de bestaande boomsingel uit te breiden en aan te vullen met een onderbeplanting. Op deze wijze ontstaat een groen erf in de open polder, wat kenmerkend is voor het landschap binnen de polder Waard-Nieuwland. De ontwikkeling van het plan draagt bij aan een betere ruimtebeleving rond de planlocatie.

4.2.3.3 Ruimtelijke dragers

De ruimtelijke dragers binnen de Polder Waard-Nieuwland worden gevormd door de Polderweg als middenlint dwars door de polder en de omringende dijken. De huidige uitritten vanaf de planlocatie zijn gericht op de Polderweg en ook de nieuwe woning wordt op deze weg georiënteerd. Dit komt overeen met de vroegere bebouwing op het perceel en hierdoor wordt de oorspronkelijke situatie van een “boerenerf” aan het middenlint hersteld.

Door de ontwikkeling van het plan zullen de cultuurhistorische waarden op het perceel worden versterkt.



Middenlint en ringdijken Polder Waard-Nieuwland	

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan wordt afgestemd op de ontwikkelprincipes van de Leidraad.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.
Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden worden kaders gesteld die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen mogelijk is waar nodig. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daarvan. Andere tijden vragen niet alleen om een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.
Gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad. De focus wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De gemeente wil een functiewijziging van agrarische bebouwing naar wonen, indien mogelijk, faciliteren.
Het perceel Polderweg 2 is niet meer agrarisch in gebruik, de bebouwing is gesloopt en er is geen grond meer bij het perceel aanwezig.
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, maar ook op de ruimtelijke kwaliteit binnen de polder.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Hollands Kroon.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Het eiland Wieringen is ontstaan door de opstuwing van keileem tijdens de voorlaatste ijstijd. Het keileem is daarna afgedekt met zand. Rond het eiland lagen veengronden, met uitzondering van de hoger gelegen delen.
Door de invloed van de zee bleef niet het hele grondgebied van Wieringen droog en dit is de reden dan rond de 10e eeuw zich nederzettingen vormden op de hooggelegen gronden.
Eeuwen later, in 1846, is de Polder Waard-Nieuwland aangedijkt bij het eiland Wieringen. Binnen deze polder richtte men zich vooral op landbouw en visserij. Dit is de reden dat er diverse agrarische bedrijven zich binnen de polder vestigden.
Aan de inrichting van deze polder is door de tijd heen nauwelijks iets gewijzigd en de Polderweg loopt nog steeds als hoofdweg dwars door de polder.
In het verleden is sprake geweest van de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer binnen de polder Waard-Nieuwland. Daarvoor zijn gronden binnen de polder verworven, maar de ontwikkeling van het meer heeft niet plaatsgevonden. Inmiddels zijn de meeste gronden opnieuw uitgegeven en heeft er onder andere een bedrijfsverplaatsing plaatsgevonden van een veehouderijbedrijf, een zorgboerderij, een geitenmelkerij en een loonbedrijf naar de polder. Dit zorgt ervoor dat de polder weer een agrarisch karakter krijgt.
De bestemmingswijziging en bouw van een nieuwe woning sluit aan bij de bovenstaande ontwikkelingen. Het toevoegen van een woning op een groen ‘boerenerf” sluit aan bij het oorspronkelijke agrarische karakter van de polder.
Door de bestemmingswijziging en bouw van een woning op het perceel Polderweg 2 zullen de cultuurhistorische waarden van de polder niet worden aangetast. De nieuwe woning en inrichting van het perceel wordt afgestemd op de ontwikkelprincipes in de Leidraad, waarbij een groen erf ontstaat in een verder open landschap.

Conclusie: *Op het perceel Polderweg 2 wordt de nieuwe woning zowel landschappelijk- als stedenbouwkundig ingepast, waardoor geen cultuurhistorische waarden verloren gaan.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Waard-Nieuwland en in de huidige beheersverordening er is geen beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. De bebouwing op het perceel is geheel gesaneerd, waarbij graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Hierdoor is de grond op de locatie geroerd en de verwachting is dat het risico op aantasting van archeologische waarden nihil zal zijn.

Conclusie: *Op het perceel Polderweg 2 vindt door de ontwikkeling van het plan geen aantasting plaats van 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.

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

6.1.2 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.

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.

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. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.
Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Polderweg 2 in Wieringerwerf (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 een normale procedure moet worden gevolgd.

Verharding en compenserende maatregelen
Het beleid van HHNK schrijft voor dat bij een verhardingstoename van meer dan 800 m² er compenserende waterberging moet worden gegraven. Bij de ontwikkeling van het plan zal

een nieuwe woning worden gebouwd, maar de verwachting is dat de verhardingstoename kleiner is dan 800 m². In het verleden is er bebouwing op het perceel aanwezig geweest en dit is destijds verwijderd in verband met de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer. Dit betekent eigenlijk dat er geen verhardingstoename op het perceel zal plaatsvinden. 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.

7. Milieu- en omgevingsaspecten

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.

7.1.1 Soortbescherming

Het plan bevat geen activiteiten die een inbreuk kunnen maken op de Wet Natuurbescherming. Immers, de bestaande bebouwing is gesloopt en de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen.
Momenteel wordt het grasperceel regelmatig gemaaid en de verwachting is niet dat op het perceel beschermde plant- en of diersoorten aanwezig zijn. De boomsingel rond het perceel blijft gehandhaafd en wordt zelfs aangevuld met een onderbeplanting.
Het is mogelijk om eventuele bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, zodat er geen aantasting plaatsvindt van nesten van broedende vogels.
De planlocatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap, maar niet binnen een gebied dat is aangewezen als habitat voor weidevogels. Alleen het westelijk deel van de polder Waard-Nieuwland is hiervoor aangewezen. De planlocatie is omringd door een boomsingel die het voormalige agrarische erf markeert. Dit is de reden dat het perceel in de huidige situatie al niet geschikt is voor weidevogels en dit zal door de bouw van een woning niet wijzigen. Zoals hierboven is beschreven zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

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.
De gemeente Hollands Kroon heeft recent een berekening laten uitvoeren voor de bouw en het gebruik van 11 woningen. In de groene gebieden binnen de gemeente hoeft geen berekening te worden uitgevoerd voor stikstofdepositie wanneer er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd. Het gebied aan de Polderweg is gelegen binnen een ‘groen gebied’ en bij de bouw van een woning zal er geen overschrijding optreden als gevolg van stikstofdepositie. Voor de ontwikkeling van het plan is geen project-specifieke berekening vereist.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

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

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 is er sprake van een bestemmingswijziging, waarbij de bodemkwaliteit moet worden onderzocht.
In opdracht van provincie Noord-Holland is de bodemkwaliteit onderzocht en heeft er een sanering plaatsgevonden. De werkzaamheden zijn uitgevoerd alvorens gronden binnen de Polder Waard-Nieuwland opnieuw worden uitgegeven, zoals het perceel aan de Polderweg 2. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek bodem niet vereist.
Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning zal een recent bodemonderzoek gevraagd worden.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

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 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.
De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het verkeer in de toekomst stiller wordt, onder andere door Europees bronbeleid. Daarom mogen op de berekende geluidsbelastingen enkele correcties worden toegepast. Er geldt een generieke correctie van 5 dB als het gaat om wegverkeer met een snelheid van minder dan 70 km/u.
Wanneer de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van één van de omliggende (spoor)wegen wordt overschreden, kan ook de akoestische binnenwaarde in de woning worden overschreden. Bij de verlening van een omgevingsvergunning wordt de binnenwaarde getoetst aan het Bouwbesluit. Een binnenwaarde van 33 dB moet worden gegarandeerd bij wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai in woningen.
Wanneer er meerdere relevante geluidsbronnen zijn, moet de cumulatieve geluidsbelasting worden gebruikt bij de berekening van de binnenwaarde.
Voor de akoestische binnenwaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai mag de aftrek ex artikel 110g van de Wgh (2 of 5 dB) niet worden toegepast. Om bij een woning met een

hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde de akoestische binnenwaarde te halen, moeten er mogelijk aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen
De planlocatie ligt aan de Polderweg. Dit is een landelijke weg met een zeer lage verkeersintensiteit. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersintensiteit is dusdanig laag dat deze onder de voorkeursgrenswaarde voor het buitenstedelijk gebied van 48 dB blijft.

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

7.4 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 een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van een nieuwe woning. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming en een nieuwe woning, omdat bij deze ontwikkeling er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van 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 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 Polderweg 2 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:
- *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- *er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
- *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

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. 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.*

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Polderweg 2 en de bouw van een nieuwe woning 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 is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf gelegen op een afstand van bijna 300 meter. Dit bedrijf zal door de bestemmingswijziging en bouw van een

nieuwe woning niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelings-mogelijkheden. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie dit bedrijf al beperkt wordt door de planologische toewijzing voor een bedrijfswoning op de planlocatie en hier treedt geen wijziging in op.
In de buurt van de planlocatie zijn geen particuliere woningen aanwezig.

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

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 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 bestemmingsplan 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

Rond de planlocatie aan de Polderweg zijn agrarische gronden aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe woning (= gevoelige functie) in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vanaf de aangrenzende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden.
In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter als niet onredelijk geacht. De ontwikkeling van een bedrijfswoning is planologisch toegestaan en de omliggende agrariërs worden door de bouw van een nieuwe woning niet extra beperkt. In de huidige

situatie moet al rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een bedrijfswoning op het perceel.
Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren, waarbij de belangen van de agrariër zijn gewaarborgd, wordt een winter dichte bladhoudende groene boomsingel om het perceel gerealiseerd. Deze blijvend groene buffer is bedoeld om mogelijke drift van gewasbeschermingsmiddelen vanaf aangrenzende percelen te reduceren.



Planlocatie met huidige beplanting	

Rond de planlocatie wordt een brede winterdichte en bladhoudende boomsingel gerealiseerd (minimaal 3,0 meter breed), waarvan de bestaande beplanting onderdeel uitmaakt. De boomsingel is op de verbeelding bij dit bestemmingsplan opgenomen door middel van een functieaanduiding. Het behoud van de boomsingel wordt in de regels gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Gelijktijdig met de bouw of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de nieuwe woning geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – boomsingel’ en in de winter dichte bladhoudende singel, met een minimale hoogte van 3 meter en een minimale breedte van 3 meter wordt aangebracht en in stand wordt gehouden.

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 agrarische bestemming van de planlocatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Bij de bouw van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met het feit dat deze gasloos moet worden uitgevoerd. Hierdoor zal worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen, zoals zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp en een goede isolatie.

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 bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen over het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels en ook de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en 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 een directe bouwtitel. De omgevingsvergunning wordt verleend als deze voldoet aan het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen over het gebruik van op te richten bouwwerken.

De regels van het bestemmingsplan 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 de beheersverordening “Buitengebied Wieringen” zijn van toepassing op het plan, met dien verstande dat, uitsluitend ten behoeve van het bestemmingsplan, ook de in het bestemmingsplan 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

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 “Polderweg 2 Hippolytushoef”, 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 bestemmingsplan “Polderweg 2 Hippolytushoef” 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

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan 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 de gemeenteraad het bestemmingsplan 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.

9.2.1 Overleg belanghebbenden

De bewoners rond de planlocatie zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de bestemming en de bouw van een nieuwe woning en zijn akkoord met deze ontwikkeling.