

Toelichting

Bestemmingsplan 'Rijksweg 236, Santpoort-Noord'

Gemeente Velsen

NL.IMRO.0453.BP1405RIJKSWEG236-O001

's-Hertogenbosch, November 2023

Status: ontwerp

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied.....	3
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Planvoornemen	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
3. Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking.....	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Omgevingsvisie	7
3.2.2 Omgevingsverordening.....	8
3.3 Gemeentelijke beleid	9
3.3.1 Visie op Velsen 2050	9
3.3.2 Structuurvisie Velsen	9
4. Omgevingskader	11
4.1 Milieueffectrapportage	11
4.2 Geluid	12
4.3 Geur.....	12
4.4 Ecologie	13
4.5 Water.....	14
4.6 Luchtkwaliteit	15
4.7 Bodem	16
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.9 Archeologie	18
4.10 Cultuurhistorie.....	19
4.11 Externe veiligheid	19
4.12 Verkeer en parkeren.....	21
4.13 Kabels en leidingen.....	21
4.14 Duurzaamheid	22
5. Uitvoerbaarheid	23

5.1	Economisch	23
5.2	Maatschappelijk	23
5.3	Overleg/omgevingsdialog.....	23
6.	Juridische vormgeving.....	24
6.1	Algemeen	24
6.2	Plankaart	24
6.3	Planregels	24
7.	Procedure	26
7.1	De te volgen procedure	26
7.2	Vaststelling	26
Bijlagen	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Rijksweg 236 te Santpoort-Noord bevindt zich een voormalige manege. In een verder verleden is het perceel in gebruik geweest als kwekerij gebruik makende van glastuinbouw. Later zijn er op het perceel volkstuinen aanwezig geweest.

Initiatiefnemer heeft de locatie recent aangekocht en heeft de wens de locatie te gaan ontwikkelen en op te knappen. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te gaan gebruiken als pluktuin met bijbehorende voorzieningen. Onderdeel van de plannen is het realiseren van de reeds vergunde bedrijfswoning met een bijgebouw.

Omdat de realisatie van de pluktuin in strijd is met de huidige bestemming 'sport-2', wordt een nieuwe bestemmingsplan opgesteld om het initiatief mogelijk te maken. De woning en het bijgebouw krijgen een woonbestemming. De overige gronden krijgen de bestemming recreatie en zullen in gebruik worden genomen als pluktuin.

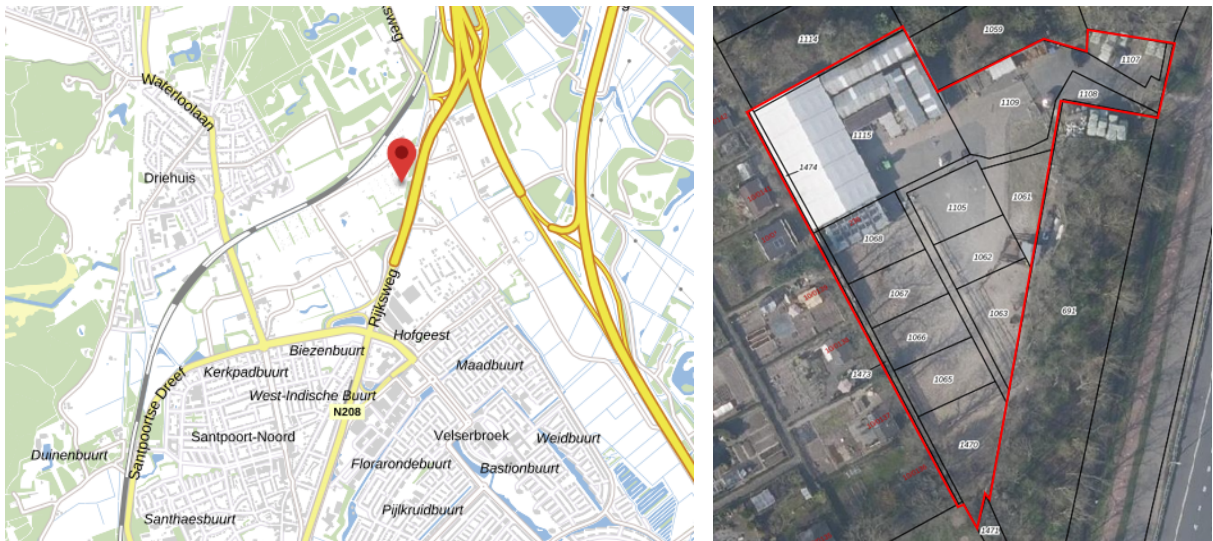
Deze toelichting en de bijbehorende stukken vormen gezamenlijk het ruimtelijk kader voor het voorgenoemde initiatief.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Rijksweg, een ventweg van een doorlopende provinciale weg N208. In de omgeving bevinden zich diverse recreatieve bestemmingen welke worden ingevuld met volkstuinen. De locatie is 800 meter ten noorden van de kern Santpoort-Noord en ongeveer 300 meter ten westen van de uitbreiding Hofgeest van de kern Velsbroek gelegen.

De percelen waar de ontwikkeling op is beoogd zijn kadastraal bekend als gemeente Velsen, sectie O, nummers, 1107, 1108, 1109, 1059, 1061, 1061, 1063 1065, 1066, 1067, 1068, 1470, 1473, 1474, 1115. Het plangebied is in totaal circa 3.800 m² groot. Perceel gemeente Velsen sectie O nummer

1471 wordt eveneens meegenomen. Dit perceel is eigendom van de gemeente Velsen en kent in de huidige situatie een verkeerde bestemming.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘De Biezen’ zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Velsen op 7 mei 2014. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Op basis van dit plan heeft onderhavig perceel de bestemming ‘Sport - 2’ met bouwvlak en functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ ter plaatse van de woning in aanbouw op nummer 236. Ook geldt een maatvoering op de woning en op enkele bedrijfsgebouwen. Binnen deze bestemming zijn geen burgerwoningen toegestaan, enkel een bedrijfswoning. In de regels van het

bestemmingsplan is omschreven dat het ter plaatse van een 'Sport - 2' mogelijk is een manege met binnenrijhal te vestigen. Het realiseren van een pluktuin en het omzetten van de bedrijfswoning past beiden niet in het geldende bestemmingsplan. Ook gelden ter plaatse het 'Parapluplan Woningplitsing en kamerverhuur' en het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen'.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit het planvoornemen waarbij in wordt gegaan op de huidige en gewenste situatie. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie gemaakt van relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op dit plan. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische opzet van het plan en hoofdstuk 7 tot slot op de te doorlopen planologische procedure.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bevindt zich op de planlocatie een voormalige manege. Er is een erfverharding aanwezig. Aan de westkant van het perceel is een paardenbak gelegen, aan de noordkant de manege met de paardenstallen, een kantine en een binnenhal gesitueerd in een grote tent. De bedrijfsactiviteiten van de manege zijn gestaakt en op dit moment wordt het plangebied dan ook niet optimaal benut, de nieuwe eigenaar heeft geen plannen een functie te ontplooiën conform de geldende bestemming. Voor de bedrijfswoning is een bouwvergunning afgegeven die op moment van schrijven ten uitvoer wordt gebracht.

2.2 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie wordt het overgrote deel van de verharding verwijderd om ruimte te maken voor de pluktuin en de teelten die daarvoor plaats gaan vinden in de open grond. De paardenbak wordt verwijderd en de tent wordt voorzien van een andere bedekking waardoor deze kan gaan voldoen als kas.

De verleende bouwvergunning voor de woning wordt gebruikt en de woning gebouwd. Omdat een bedrijfswoning bij een pluktuin niet noodzakelijk of passend is krijgen de woning en het bijgebouw een woonbestemming.

Het terrein krijgt een gebruik als pluktuin. Doel van de pluktuin is het bieden van een locatie waar bezoekers in de gelegenheid worden gesteld om zelf groenten en fruit te oogsten. De locatie krijgt daarmee een recreatieve en een educatieve functie. Nederlanders staan steeds verder van hun voedsel af, met name in de Randstad. Met het toevoegen van functies zoals de voorgestelde pluktuin wordt die afstand beperkt en worden ouders in de gelegenheid gesteld om hun kinderen te laten zien hoe voedsel verbouwd wordt.

Er wordt een grote variëteit aan groente en fruit geproduceerd en er worden kleinvee en kippen gehouden om de restproducten van de productie aan te kunnen voeren. Uiteindelijk wordt zoveel mogelijk gepoogd om een gesloten kringloop te ontwikkelen.

Op het perceel wordt daarnaast een kleinschalige winkel mogelijk gemaakt waar bezoekers oogst aan kunnen schaffen, de winkel zal enkel eigen oogst aanbieden. Bij de winkel wordt ook de mogelijkheid geboden een kop koffie of thee te gebruiken.

Navolgende afbeelding toont de beoogde ontwikkeling.



Impressie toekomstige situatie

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOV)

De Nationale Omgevingsvisie (NOV) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOV richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorliggend plan is niet in strijd met de nationale omgevingsvisie, de ontwikkeling is beperkt van formaat en is niet specifiek benoemd.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Voor woningbouw geldt op basis van vaste jurisprudentie dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Dit plan voorziet niet in een woningbouwontwikkeling of anderszins benoemde ontwikkeling waarvoor een ladderplicht van kracht is, de ontwikkeling is niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals de ladder dit omschrijft.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De provinciale staten van Noord-Holland hebben op 19 november 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie NH2050'. Provincie Noord-Holland wil dat iedereen die hier woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst.

Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit - denk aan de zelfrijdende auto - op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

5 bewegingen

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.

3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Wonen, werken en recreëren concentreren zich verder in de stad en stedelijke agglomeraties, met tot gevolg druk op de stad en het omliggende landschap. Betekent een principe van duurzame verstedelijking, met vooral binnenstedelijk verdichten in de MRA, dat recreatieve doeleinden binnen het metropolitaan landschap het primaat krijgen? Alle genoemde ontwikkelingen geven een beeld van de meest urgente ontwikkelingen die autonoom op onze samenleving afkomen. Het overzicht van ontwikkelingen is niet uitputtend.

De visie gaat uitvoerig in op de ontwikkeling van de grote steden in Noord-Holland en de hoeveelheid ruimte die daarvoor noodzakelijk is binnen de provincie. Het aantal recreatieve locaties binnen de provinciegrenzen neemt af. Het belang van hoogkwalitatieve recreatiemogelijkheden wordt in de omgevingsvisie benadrukt.

De ontwikkeling binnen het plangebied maakt een recreatieve locatie mogelijk binnen een steeds sterker verstedelijkt gebied, een oase van groen. Ook de verbinding die de locatie biedt tussen consumenten en producenten van levensmiddelen past binnen de provinciale omgevingsvisie.

De ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de provinciale omgevingsvisie en de aansluiting die de grote steden van Noord-Holland maken met omliggende groene omzoming.

3.2.2 Omgevingsverordening

Vanaf 10 juli 2023 is de geconsolideerde versie van de omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland van toepassing. De regels vormen de uitwerking van de omgevingsvisie met meer concrete regels om gemeenten en ontwikkelaars houvast te geven in welke ontwikkelingen wel en welke minder gewenst zijn.

De provincie zet de omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Noord-Holland.

De provincie heeft een omgevingsverordening NH2022 voorbereid die bij ingang van de omgevingswet in werking zal gaan treden.

Het plangebied is gelegen binnen het 'landelijk gebied' zoals dat in de provinciale verordening is aangewezen. De ontwikkeling kan worden geclassificeerd als een kleine ontwikkeling conform de

regels van de verordening. Er is geen sprake van toename van bebouwing of aantal (burger)woningen, de bestaande bedrijfswoning is immers al bestemd.

Onderstaand het betreffende artikel uit de provinciale verordening. Onder het artikel is kort ingegaan op de apart gestelde regels.

Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Op de locatie is een stedelijke functie toegestaan, in de huidige situatie was er een voormalige manege aanwezig. Maneges zijn niet benoemd als stedelijke functie. Met de ontwikkeling neemt de totale hoeveelheid verharding af en worden er aan het plangebied geen mogelijkheden toegekend om meer te bebouwen dan in huidige situatie mogelijk is. In de huidige situatie is binnen het plangebied één bedrijfswoning toegestaan, deze bedrijfswoning zal een woonbestemming krijgen. Het aantal woningen neemt met de ontwikkeling niet toe, wel wordt het werkelijk gebruik van de woning beter geborgd.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Visie op Velsen 2050

Het document Visie op Velsen 2050: duurzaam verbonden vormt de toekomstvisie van de gemeente Velsen voor de periode tot 2050. De visie is tot stand gekomen door als gemeente in gesprek te gaan met inwoners met centraal de vraag hoe de gemeente er in 2050 uit moet zien. De gemeente maakt de vergelijking met een kompas waar de gemeente op vaart en welke koers daarvoor nodig is. Een van de punten waar de gemeente aan wil werken is duurzaamheid en de maatschappelijke welvaart binnen de gemeente. Ook het leggen van verbindingen en het ontwikkelen van plaatsen voor ontmoeting is specifiek benoemd. De ontwikkeling aan de Rijksweg 236 heeft tot doel de locatie duurzaam te ontwikkelen en op een duurzame manier voedsel te verbouwen. Ook zal de locatie een plaats voor ontmoeting zijn met de mogelijkheid een kop koffie of thee te gebruiken. De ontwikkeling is in lijn met de visie op Velsen.

3.3.2 Structuurvisie Velsen

Op 12 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Velsen de structuurvisie Velsen vastgesteld. De structuurvisie Velsen is de integrale visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie moet niet worden gezien als een blauwdruk voor de toekomst, maar als een kompas waarmee de gemeente de koers bepaalt. De structuurvisie zet de stip op de horizon in 2040, toont de ruimtelijke visie tot 2025 en laat de uitvoering zien in een uitvoeringsprogramma.

Op basis van de bij de structuurvisie horende kaart heeft het plangebied de aanduiding 'binnenduinrand'. Het gebied waar de binnenduinrand toe behoort wordt in de structuurvisie omschreven in de hoofdstukken over het Land-Goed. Dit betreft de minder stedelijke regio tussen de kernen in de gemeente Velsen. De gemeente erkent de groene waarden van deze regio en wenst die te behouden en te versterken.

Voorliggende ontwikkeling past binnen de structuurvisie omdat sprake is van het ontwikkelen van een groene locatie te midden van een verstedelijkt gebied. In de huidige situatie is het plangebied in grote mate verhard en de ontwikkeling brengt het groene karakter van het plangebied weer naar voren.

4. Omgevingskader

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de milieukundige aspecten waarvoor toetsing gebruikelijk is in het kader van ruimtelijke ordening. Op de locatie wordt een pluktuin mogelijk gemaakt en krijgt de huidige mogelijke bedrijfswoning in aanbouw een woonbestemming. De woonbestemming met daarnaast een pluktuin betekent dat deze een externe factor voor elkaar vormen. Daar waar toetsing ten opzichte van beide functies aan de orde is wordt dit vermeld en vindt deze toetsing plaats.

In de huidige situatie is er conform het bestaande bestemmingsplan op de locatie een bedrijfswoning toegestaan. De woning wordt binnen het bouwvlak dat voor de bedrijfswoning is ingetekend gesitueerd. Door het wijzigen van de bestemming van deze woning van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning verandert er qua omgevingsaspecten niets, enkel het mogelijk maken van de pluktuin heeft mogelijk gevolgen. Daar waar sprake is van mogelijke gevolgen van de pluktuin vindt in dit hoofdstuk toetsing onderling plaats.

4.1 Milieueffectrapportage

Inleiding

Met de procedure van de m.e.r. wordt beoogd het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn twee lijsten opgenomen: een C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en een D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten. Voor beide lijsten zijn tevens drempelwaarden opgenomen.

In 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging hierin is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst uit de bijlage van dit besluit niet toereikend is. Ook wanneer de voorgenomen ontwikkeling een omvang heeft die onder deze grenswaarden valt dient op grond van de selectiecriteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt aangeduid met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling en kijkt naar de volgende drie hoofdcriteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Als op basis hiervan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten is de ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Planspecifiek

De oprichting van een pluktuin is als zodanig niet opgenomen in de C- of D-lijst van het besluit m.e.r. De C en D lijsten zijn niet uitputtend en waar mogelijk moet worden gezocht naar een zo vergelijkbaar mogelijke situatie op basis waarvan kan worden getoetst. De pluktuin is logischerwijs niet aan te wijzen als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen in onderdeel D11.2. De ontwikkeling blijft ruim onder de oppervlakte en overige grenzen waarmee er geen noodzaak is tot het opstellen van een m.e.r. rapportage of vormvrije m.e.r. rapportage.

4.2 Geluid

Inleiding

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet volgens de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies zoals woningen een aanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeer en industrie kennen.

Het plangebied valt binnen de geluidzone van de N208. De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op ruim 200 meter afstand. Ten aanzien van geluidsbelasting als gevolg van industrie wordt opgemerkt dat de planlocatie zich niet binnen de geluidscontouren van een geluid gezoneerd industrieterrein bevindt.

Planspecifiek

Een pluktuin is geen geluidsgevoelige functie. Een pluktuin ontvangt bezoekers maar niet over een dusdanige periode dat deze een verhoogd beschermingsniveau genieten zoals in het kader van de Wet geluidhinder is bepaald. Pluktuinen zijn niet benoemd als hinderlijke functies met een geluidsproductie. De woning is in de huidige situatie al bestemd en daarom leidt het wijzigen van de bestemming van die woning niet tot nieuwe toetsing in het kader van de wet geluidshinder. In het kader van bedrijven en milieuzonering vindt toetsing plaats ten opzichte van de nieuw te vormen woonbestemming.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Geur

Inleiding

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij waarvoor bij ministeriële regel een geuremissiefactor is vastgesteld ter plaatse van een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ouE/m^3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een ligging binnen of buiten een concentratiegebied en een ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Voor bedrijven waar geen grenswaarden voor zijn gegeven wordt gewerkt met vaste afstanden.

Planspecifiek

Met de ontwikkeling worden er geen nieuwe geurgevoelige objecten of locaties mogelijk gemaakt, de woning is planologisch in een eerder bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied zijn geen functies gelegen waar bedrijfsmatig vee wordt gehouden waarmee er geen sprake is van eventuele geurhinder. Vanwege de afwezigheid van geur producerende agrarische locaties en de afwezigheid van geurgevoelige functies vormt geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Inleiding

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een ontwikkeling geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten. Door het slopen of bouwen van een woning, kappen van bomen of het dempen van sloten kan het leefgebied van beschermde soorten worden aangetast. Bovendien kan een ruimtelijke ontwikkeling een negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland), bijvoorbeeld wanneer in, of te dichtbij, dergelijke natuurgebied wordt gebouwd. Ook op grotere afstand kan er sprake zijn van een negatief effect, dit is dan het gevolg van stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling.

Planspecifiek

Beschermde gebieden en stikstof

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is 'Kennemerland zuid' op een afstand van circa 1,6 kilometer ten westen van de locatie. Van een direct negatief effect op beschermde gebieden is daarom geen sprake. Om een negatief effect op Natura 2000-gebieden volledig uit te kunnen sluiten is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd middels de Aerius calculator. De uitkomsten van deze berekening en bijbehorende memo d.d. 9 november 2023 met kenmerk 23031 is als bijlage 1 bij dit plan opgenomen.

Beschermde soorten

In de huidige situatie is het overgrote deel van het plangebied verhard of in meermalen per dag in gebruik voor menselijke doeleinden. De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met sloop van gebouwen waar eventueel beschermde soorten gebruik van maken.

Belangrijkste onderdeel van de ontwikkeling is het aanleggen van een pluktuin met een grote variëteit aan soorten. Diversiteit aan plantensoorten heeft een positief effect op de aantrekkelijkheid voor vogels, insecten en kleine diersoorten. Het bieden van leefgebied voor me name bestuivende insecten vormt een van de doelen van de pluktuin. Omdat er bij de ontwikkeling

geen gebouwen worden gesloopt en er veel planten worden aangeplant kan worden geconcludeerd dat beschermde soorten niet worden aangetast. Ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Water

Inleiding

De toelichting bij een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorzien te zijn van een paragraaf waarin wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. In dit geval is dat het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het beleid van het hoogheemraadschap gaat over waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Planspecifiek

Watergangen

De sloot die aan de zijde van de Rijksweg grenst aan het plangebied is aangewezen als een primaire watergang op de legger van het Hoogheemraadschap. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergang of andere primaire of overige watergangen in de omgeving van het plangebied.

Riolering

Bij herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het hoogheemraadschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel.

Hemelwater zal op het perceel infiltreren. Afvalwater van de bestaande woning zal gescheiden worden aangeboden via een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk riool.

Verharding

Als onderdeel van dit plan neemt de verharding binnen het plangebied met ruim 1.000 m² fors af door verwijdering daarvan. In plaats van de verharding wordt de pluktuin aangelegd. De pluktuin heeft een waterbehoefte en daarmee is het vasthouden van hemelwater een nadrukkelijk doel. Er is daarom geen sprake van een compensatieopgave.

Het aspect water vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer beschermt mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen spelen echter geen rol wanneer een ontwikkeling 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake wanneer als gevolg van het project de toename aan concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) onder 3% blijft.

In het besluit NIBM zijn enkele categorieën en bijbehorende grenswaarden opgenomen waarvoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Wanneer de ontwikkeling onder de grenswaarde valt van 1.500 woningen in het geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in het geval van meer dan een ontsluitingsweg, kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteit doorgang vinden.

Planspecifiek

De verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich meebrengt geven mogelijk een toename van fijnstof en NO₂. Om te bezien of deze toename negatief uitvalt kan gebruik worden gemaakt van de NIBM tool. Voor de ontwikkeling is uitgegaan van 87 extra verkeersbewegingen per dag, in onderstaande NIBM tool is 10% daarvan opgenomen als vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	87
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Ingevulde NIBM tool

Omdat onderhavig plan voorziet in de oprichting van een pluktuin en die ontwikkeling geen bijdrage levert aan de toename van fijnstof en NO₂, wordt geconcludeerd dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient tevens aangetoond te worden dat ter plaatse van de te realiseren pluktuin sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. De pluktuin zal bezoekers

ontvangen en het is voor deze bezoekers prettig als de luchtkwaliteit voldoende goed is. Navolgende afbeeldingen geven een overzicht van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Stikstofdioxide 2020 (NO₂) (1) ▼

Resultaat 1

NO ₂ concentratie (microgram/m ³)	16.843687057495117
--	--------------------

Fijnstof 2020 (PM₁₀) (1) ▼

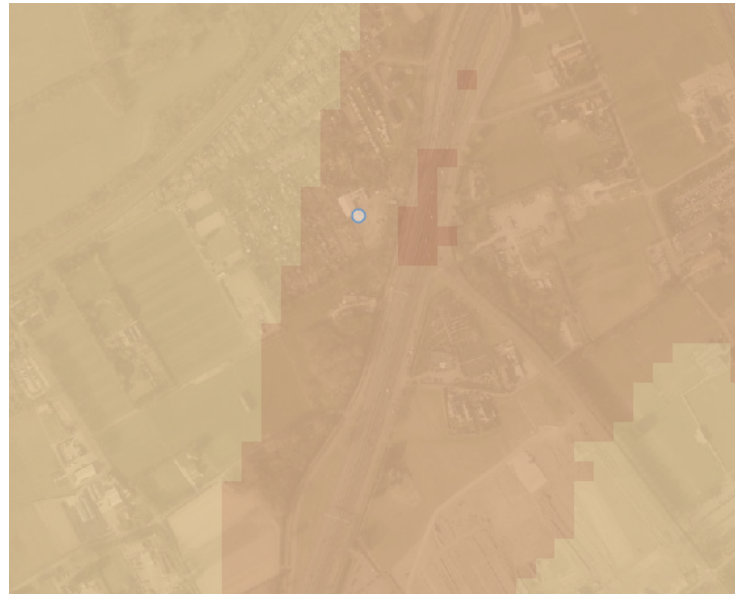
Resultaat 1

Fijnstof concentratie (microgram PM ₁₀ /m ³)	16.48297882080078
---	-------------------

Fijnstof 2020 (PM_{2,5}) (1) ▼

Resultaat 1

Fijnstof concentratie (microgram PM _{2,5} /m ³)	8.139215469360352
--	-------------------



Uitsnede Atlas leefomgeving 'lucht'

Bovenstaande afbeelding toont de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor 2021. Hieruit komt naar voren dat de respectievelijke grenswaarden van 40, 40 en 20 microgram/m³ niet worden overschreden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt in conclusie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bodem

Inleiding

Ter plaatse van een functiewijziging dient de bodem van een voldoende kwaliteit te zijn voor het realiseren van de beoogde functie. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit in het kader van het stand-stil beginsel niet verslechteren als gevolg van grondverzet zoals graafwerkzaamheden.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een pluktuin en het omzetten van een bedrijfswoning in een reguliere woning. Het gebruik van de bodem is een gevoeliger gebruik dan reeds toegestaan. Daarom moet bezien worden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium. De rapportage d.d met als kenmerk 2307/230/TM-01 van dit onderzoek is als separate bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit dit onderzoek volgt dat op enkele plaatsen verontreinigingen van enige omvang zijn gevonden. Aanvullend is onderzoek uitgevoerd naar in hoeverre deze verontreinigingen belemmerend zijn voor het gebruik als pluktuin. Het onderzoek concludeert dat ter hoogte van een enkele boring sprake is van een verontreiniging die reden geeft tot nader onderzoek. Ook is het noodzakelijk een aanvullend asbestonderzoek uit te voeren vanwege de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

De aanvullende onderzoeken worden op een later moment uitgevoerd en om toekomstige gebruikers van de locatie te beschermen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee verzekerd wordt dat de onderzoeken uit dienen worden gevoerd en verontreinigingen verwijderd.

Het aspect bodem vormt mogelijk een belemmering voor het uitvoeren van de toekomstige functie en dient nader onderzocht te worden.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening schrijft voor dat hinder en gevaar wordt voorkomen. Hiertoe dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven enerzijds en gevoelige functies zoals wonen anderzijds. Het uitgangspunt hierbij is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' waarin voor verschillende soorten bedrijven een milieucategorie en bijhorende richtafstand is opgenomen.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' is functiescheiding de norm. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen voorstelbaar en mogen richtafstanden een stap verkleind worden.

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied kent verschillende functies op vrij korte afstand van elkaar. Er is daarmee sprake van een gemengd gebied, in gemengd gebied geeft de VNG brochure de mogelijkheid om richtafstanden met 1 stap te verkleinen.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal relevante locaties waar bedrijvigheid is toegestaan, deze zijn weergegeven in onderstaande tabel. De aanwezige bedrijfswoning is al planologisch toegestaan en een gevoelige functie. Een pluktuin is geen gevoelige functie.

Adres	Bestemming	Functie	Milieucat.	Richtafstand in gemengd gebied	Afstand tot plangebied	Voldoet?
Direct grenzend	Recreatie	Pluktuin (nieuw)	2	10 meter	<10 m	nee
Volkstuinencomplexen ten noorden	Recreatie	Volkstuincomplex	2	10 meter	<10 m	nee
GroeneLaantje 2	Sport - 2	Caravanstalling	2	10 meter	>10 m	Ja
Gasstation Groenelaantje	Bedrijf	Gasverdeelstation	3.1	30 meter	>135 m	Ja
Rijksweg 243	Agrarisch	Groenvoorzieningsbedrijf	2	10 meter	>125 m	Ja
Rijksweg 255	Agrarisch	Tuinplantencentrum	2	10 meter	>125 m	Ja

Overzicht bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn, behalve de woning die onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling, geen gevoelige locaties gelegen welke mogelijk hinder ondervinden van de pluktuin. Een pluktuin kent geen benoemde richtafstand en is niet benoemd als een milieuhinderlijke functie. De pluktuin zal bezoekers aantrekken die een periode verblijven op het plangebied. De vormen van recreatie die er plaats gaan vinden (gebruik van de tuin, ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel) zijn dusdanig beperkt of op een beperkte oppervlakte dat overlast niet te verwachten is. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Uit bovenstaande komt naar voren dat wordt voldaan aan de richtafstand ten opzichte van omliggende bedrijvigheid, met uitzondering van de volkstuincomplexen en de nieuwe pluktuin. Volkstuinen zijn als bedrijf niet genoemd in de VNG brochure en kennen daarom geen richtafstand, de complexen zijn volledigheidshalve benoemd waarbij uitgegaan is van milieucategorie 2. Er is geen overlast te verwachten van de volkstuincomplexen, richtafstanden worden met name gebruikt wanneer sprake is van gebouwen. Een volkstuin heeft in de regel bebouwing in de vorm van een kleine schuur, daar is geen overlast van te verwachten. De afstand tussen de volkstuinen en woning is daarnaast groter dan de afstand tussen de bestemmingsvakken.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behouden van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (op 1 juli 2016) waarmee het behoud en

beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet is geregeld. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

Planspecifiek

Het plangebied aan de Rijksweg 236 kent geen archeologische waarden waar rekening mee dient te worden gehouden. De grond is immers over het gehele plangebied geroerd geweest waardoor de trefkans voor wat betreft archeologische vondsten minimaal is. Wel blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht bij het doen van toevalsvondsten.

Archeologie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan te verantwoorden op welke manier rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast archeologie gaat het daarbij om gebouwd erfgoed en cultuurlandschappen.

Planspecifiek

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden welke aangetast worden als gevolg van dit plan.

4.11 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor mens en milieu als gevolg van gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook risico's verbonden aan luchthavens worden meegenomen in dit risico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw kwetsbaar object zoals een woning dient externe veiligheid in acht te worden genomen; in het bijzonder het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof en wordt weergegeven aan de hand van risicocontouren rondom inrichtingen of transportroutes. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is daarmee een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen risicocontour maar wel een verantwoordingsplicht op basis van het invloedsgebied.

Planspecifiek

Voor dit plan is gekeken of er, in of nabij het plangebied, sprake is van relevante risicobronnen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen opslag, gebruik of productie van gevaarlijke stoffen enerzijds (inrichtingen) en het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor-, waterwegen of

door buisleidingen anderzijds (transport). Deze zijn geïnventariseerd op basis van de Atlas leefomgeving. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in onderstaande afbeelding.



Uitsnede Atlas leefomgeving 'veilige omgeving'. Locatie oranje omcirkeld.

Zoals in de paragraaf bedrijven en milieuzonering al benoemd is er een gas verdeelstation gelegen ten westen van het plangebied. Er zijn verschillende buisleidingen van en naar het verdeelstation. In onderstaand overzicht zijn de aanwezige buisleidingen benoemd.

leiding	Diameter (in mm)	werkdruk	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens	Afstand tot plangebied
A-551	914	6620	430 meter	180 meter	125 meter
A-550	914	6620	430 meter	180 meter	181 meter
A-611	610	6620	310 meter	140 meter	130 meter
W-534	406	4000	210 meter	80 meter	165 meter

Het plangebied is gelegen op circa 130 meter van de benoemde buisleidingen en daarmee is het gelegen binnen het invloedsgebied voor wat betreft de 1% letaliteitsgrens van de meeste van deze leidingen en binnen de 100% letaliteitsgrens van 3 van de benoemde leidingen. Behalve de buisleidingen is ten oosten van de locatie de A9 gelegen, over de A9 worden stoffen in de LT2 categorie vervoerd, het invloedsgebied van de weg is daarmee 880 meter. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied.

Er worden met de ontwikkeling van de pluktuin geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie is binnen het plangebied een voormalige manege aanwezig. Ruimtelijke functies brengen behalve de directe gevolgen voor het eigen perceel ook gevolgen mee voor omliggende functies en faciliteiten. In de meeste gevallen heeft een functie gevolgen voor de verkeersbewegingen van en naar de locatie. Vanwege het niet meer actief zijn van de manege is het verkeer dat voorheen de locatie bezocht niet beschouwd.

De Rijksweg ter hoogte van nummer 236 wordt met enige regelmaat gebruikt als sluiproute en in overleg met de gemeente is besproken dat daarmee het verkeersmodel van de gemeente uitgebreid moet worden. Naar schatting vinden over de Rijksweg ca. 1.000 verkeersbewegingen per dag plaats. Ten gevolge van de ontwikkeling met een pluktuin komen hier maximaal 87 extra verkeersbewegingen bij, afkomstig van verkeer van en naar de locatie.

Dit deel van de Rijksweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Deze kan qua verkeer grofweg maximaal 4.000 bewegingen per dag aan. Gelet op dat er in de maximale situatie ca. 1.100 verkeersbewegingen zullen plaatsvinden, worden er geen verkeersproblemen verwacht door de realisatie van de pluktuin

Parkeren

In overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2022 gemeente Velsen wordt voor het bepalen van de parkeernorm aangesloten bij de kencijfers uit bovengenoemde CROW-publicatie. De parkeernormen zijn bekrachtigd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen'.

Voor een pluktuin is in de Nota Parkeernormen 2022 geen norm opgenomen. Er is een norm op maat bepaald voor de ontwikkeling. Onderstaand de normatieve parkeerbehoefte op basis van maatwerk zoals bepaald voor de ontwikkeling.

Normatieve parkeerbehoefte pluktuin (maatwerk) – Rijksweg 236 te Santpoort-Noord				
Omschrijving	Functie	m ²	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
ondersteunende horeca	café/bar/cafetaria	100	5,3	5,30
ondersteunende detailhandel	winkel elders	100	4,4	4,40
plantenkas	volkstuint	20 tuinen	1,2	2,40
				12,10

Op basis van bovenstaande parkeerbehoefte is gebleken dat 12 parkeerplaatsen afdoende is voor de verwachte parkeerdruk. Er wordt op de locatie een parkeerterrein met 12 plaatsen ingericht om te voldoen aan de parkeerbehoefte.

4.13 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.14 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid streeft de gemeente naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door kansen en mogelijkheden van het realiseren van een planproces zo veel mogelijk te realiseren met hoge ruimtelijke kwaliteit en een zo laag mogelijke milieubelasting.

Waar mogelijk zal bij de inrichting van het percelen en de toepassing worden gegeven aan het gebruik van duurzame materialen en technieken.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

5.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Het concept bestemmingsplan zal in het kader van wettelijk vooroverleg worden aangeboden bij de vaste vooroverlegpartners. Ten aanzien van eventuele reacties wordt een standpunt genomen waarna eventuele wijzigingen zijn doorgevoerd met als resultaat het ontwerp bestemmingsplan. Dit plan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Eventuele zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan waarna het plan door de gemeenteraad binnen 12 weken na ter inzagelegging wordt vastgesteld. Tot slot is beroep tegen het bestemmingsplan mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Overleg/omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met de direct omwonende, specifiek de uitbater van het volkstuincomplex direct ten noorden van de planlocatie (Groenelaantje 4). Hierin zijn de plannen toegelicht en is om eventuele input gevraagd. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren naar voren gekomen. De reacties waren nagenoeg uitsluitend positief.

Recreatie

De gronden, die zijn gelegen buiten het toegekende woonbestemmingsvlak zijn voorzien van de geldende bestemming 'recreatie', waarbij een functieaanduiding is opgenomen voor de pluktuin. Op deze gronden is de pluktuin mogelijk met de bijbehorende ondergeschikte functies.

Archeologie

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid is de voor dit plangebied van toepassing zijnde gemeentelijke modelregel toegepast. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen tegen eventuele toekomstige grootschalige ingrepen is een dubbelbestemming opgenomen.

Wonen

De gronden binnen 'wonen' zijn bestemd voor woondoeleinden. Voor de maatvoering van de woningen zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot onder andere inhoud en goot- en bouwhoogte van hoofd- en bijgebouwen. Voor de situering van de nieuwe woning is een bouwvlak opgenomen.

Algemene regels

Het derde hoofdstuk omvat algemene regels die van toepassing zijn op alle bestemmingen zoals de algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels. Hier zijn ook de verbodsbepalingen opgenomen.

Overgangs- en slotregel

Het vierde hoofdstuk tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregel met daarin de titel van het bestemmingsplan.

7. Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerp

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig artikel 3.4 Awb en Wro;
- Eenieder kan gedurende de terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- Provincie heeft de mogelijkheid om reactie aanwijzingen te geven;
- Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn;

Inwerkingtreding

- Na afloop van de beroepstermijn tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan.

Beroep

- Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vaststelling

PM

Bijlagen

1. Stikstofonderzoek en memo
2. Verkennend bodemonderzoek

