

**GEMEENTE KOGGENLAND
SPIERDIJKERWEG 94, SPIERDIJK
REALISATIE WOONZORGCOMPLEX**

BESTEMMINGSPLAN



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nut en noodzaak	9
2.3 Gewenste ontwikkeling	11
2.4 Landschappelijke inpassing	11
Hoofdstuk 3 Beleid	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Voortoets mer-beoordeling	18
4.2 Ecologie	18
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4 Water	20
4.5 Bedrijven en milieuzonering	20
4.6 Bodem	21
4.7 Geluid	21
4.8 Luchtkwaliteit	22
4.9 Externe veiligheid	22
4.10 Kabels en leidingen	23
Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Toelichting op de bestemmingen	24
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2 Economische uitvoerbaarheid	26

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Stichting Katrium, wil aan de Spierdijkerweg 94 te Spierdijk een woon-zorgcomplex realiseren. De locatie betreft momenteel een bedrijfslocatie, voormalig een boerderij aan de zuidzijde van Spierdijk in de gemeente Koggenland. Bij de plannen wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Het plan past niet binnen de geldende planologische regeling. Om het woon-zorgcomplex mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan nodig.

De Stichting Katrium is opgericht in april 2013 en ontstaan vanuit een passie voor mensen met een dementie. De Stichting Katrium heeft een visie ontwikkeld op het ontwikkelen van woonlocaties voor mensen met een dementie. Vanwege de toename van het aantal inwoners met een dementie en de wijzigingen in de bekostiging van de zorg (nieuwe Wmo), verwacht de stichting een grote groei aan behoefte van specifieke woonvormen voor deze groep. In 2014-2015 is in de gemiddelde West-Friese gemeente een stijging van gemiddeld 3 tot 4% van mensen met een dementie te zien. Daarnaast wil de stichting inspelen op de vraag naar het realiseren van woonvormen voor echtparen, waarvan één van de partners behandeld moet worden. De Stichting Katrium wil door de realisatie van het plan werkgelegenheid creëren en richt zich op het betrekken van lokale ondernemers. Katrium is geworteld in de gemeenschap van Spierdijk en wil aansluiten op activiteiten van bestaande verenigingen en activiteiten.

Kleinschalig groepswonen, zoals het projectvoorstel, voor mensen met dementie is wonen in een huiselijke en een herkenbare omgeving. Het doel is zorgen dat de dementerende bewoner zich op z'n gemak voelt en een naar omstandigheden plezierige oude dag heeft. De bewoners, hun partner en hun familie voelen zich thuis in hun nieuwe omgeving. Een omgeving die aansluit bij wat de bewoners nog wél kunnen. Een omgeving die hen activeert en nog zo veel mogelijk laat deelnemen aan het dagelijks leven. Dankzij klein opgezette kleinschalige woonvormen kunnen mensen met dementie blijven wonen in hun eigen dorp, in hun eigen omgeving. Ze worden niet gedwongen te verhuizen naar het verpleeghuis in de naburige stad.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Spierdijkerweg ten zuiden van de kern Spierdijk en de N507. De Spierdijkerweg heeft een directe aansluiting op de provinciale weg N507 die onder meer De Goorn met Obdam verbindt. Het plangebied is daarmee goed ontsloten. In de volgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



De globale ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied wordt bepaald door het bestaande perceel Spierdijkerweg 94 en het voor de ontwikkeling benodigde perceel. De begrenzing van het plangebied staat in onderstaande afbeelding.



De begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk Gebied*, dat is vastgesteld op 27 juli 2013, waarin het plangebied een agrarische bestemming heeft, alsmede de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en 5. Op 8 januari 2015 is voor het plangebied een wijzigingsplan vastgesteld. De locatie heeft daarmee de bestemming 'Bedrijf' gekregen. De bestemming biedt ruimte voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst. De gewenste woon-zorgfunctie past niet binnen de regels van de bestemming 'Bedrijf'

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en gewenste situatie. Het relevante beleid staat beschreven in hoofdstuk 3, waarna in hoofdstuk 4 ingegaan wordt op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 besproken.

Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. De eerste is van belang voor de inpassing van de gewenste ontwikkeling. De gewenste ontwikkeling is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

2.1 Huidige situatie

De bebouwingsstructuur aan de Spierdijkerweg heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld als agrarisch bebouwingslint. De openheid en de onregelmatige verkaveling zijn door de jaren heen in dit gebied voor een groot deel behouden gebleven. Op de historische kaartbeelden is zichtbaar dat de locatie al vanaf 1811 bewoond is. In beginsel was de oostelijke zijde van de dijk bewoond.

Later is ook aan de westzijde bebouwing ontwikkeld. De scheidende watergang tussen het bebouwingslint en het aansluitende agrarische gebied is voor een groot deel in tact gebleven en vormt momenteel een mooie overgang tussen het lint en het achterliggende agrarisch gebied. De polder ligt circa 2,4 meter onder NAP. De verkaveling wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk rechte percelen. Langs de weg is het onregelmatige patroon van de sloot langs het lint nog behouden. Het open landschap ten noorden van de Noorddijkerweg gaat over in het open landschap van de Wogmeer. De Westfrisiaweg geleed het open landschap. De skyline wordt steeds meer bepaald door de stedelijke bebouwing van Hoorn. De lintstructuur wordt gekenmerkt door de kleinschalige oorspronkelijke lintbebouwing en de teruggerooide grootschalige bedrijfsmatige bebouwing. Ook bij de 'nieuwe erven' is deze opbouw in bebouwingsstructuur kenmerkend. In het lint zijn doorzichten naar het achtergelegen open landschap aanwezig. Bij de ontwikkeling van het nieuwe plan wordt nauw aangesloten op de bestaande situatie. Het beeldkwaliteitplan richt zich op de te ontwikkelen architectuur en de inrichting van de buitenruimte en de landschappelijke overgangen. De uitstraling van het 'boerenerf' wordt gehandhaafd. Het hoofdgebouw, de oorspronkelijke boerderij staat vooraan de weg, de overige bebouwing daarachter. De bestaande bebouwing wordt gebruikt bij de ontwikkeling van het plan. De waterstructuur en het omringend open landschap wordt gerespecteerd.



Luchtfoto (bron: Bing Maps)



Foto bestaande oude boerderij

2.2 Nut en noodzaak

Er vinden forse ingrepen plaats in de AWBZ-zorg. De koppeling van professionele zorg aan informele zorg, waarbij formele en informele zorgverleners is van groot belang bij de uitvoering van de nieuwe zorgpraktijk. Er zit vooral in de kleinere kernen veel potentieel voor een intensievere ondersteuning van niet zelfredzamen. In de kleinere plattelandsgebieden is het sociaal netwerk over het algemeen sterker; minder ervaart men de kennissenkring als te beperkt.

Specifiek voor Koggenland wordt aangegeven dat de vergrijzing hard toeslaat: de prognose is dat tussen 2010 en 2025 het aantal ouderen met 77% toeneemt. Binnen de doelgroep 65+ neemt ook de groep van kwetsbare ouderen enorm toe. Tussen 2010- 2030 groeit het aantal kwetsbare ouderen met 30%.

West-Friesland beschikt over diverse woonvormen voor niet-zelfredzamen, wanneer zelfstandig thuis wonen geen optie meer is, zoals verzorgings- en verpleeghuizen. Alle Westfriese gemeenten beschikken over een verzorgingstehuis, maar ze zijn wel geconcentreerd in de hoofdkernen en de meer stedelijke gebieden. De regio kent acht verpleeghuizen, vooral in de stedelijke gebieden. Een deel van de woningen blijkt ongeschikt voor bewoning op hoge leeftijd; 12% van de Westfriezen woont in een woning die niet aan te passen is om op oudere leeftijd te bewonen.

Uitbreiding van het aantal kleinschalige woonvormen voor mensen met dementie is een goede ontwikkeling in de provincie Noord-Holland. Vanuit het provinciaal bestuur is hier al vanaf 2005 aandacht voor. Kleinschalige woonvormen passen binnen het beleid van de provincie voor Wonen, Welzijn en Zorg. De investeringen in de sociale infrastructuur sluiten aan bij activiteiten voor een beter leefklimaat in Noord-Holland. Een klein woongebouw stelt bewoners in staat om zich ondanks lichamelijke beperkingen veilig en zelfstandig te verplaatsen. Dit geeft bewoners bewegingsvrijheid en het personeel hoeft minder toe te zien en te helpen. Bewoners moeten zo zelfstandig mogelijk kunnen functioneren en zelfvertrouwen hebben in de kleinschalig opgezette omgeving en de groene ruimte op het terrein. Zij kunnen zich goed oriënteren in een gebouw met een eenvoudige plattegrond.

De gemeente Koggenland slaat nieuwe wegen in op het gebied van zorg en welzijn. In het beleidsplan zijn naast de visie en trends & ontwikkelingen, drie programmalijnen opgenomen: Zelfredzaam, Meedoen en Opgroeien. Deze vormen gezamenlijk het hart van het nieuwe Wmo-beleid. Uitgangspunt is de verantwoordelijke inwoner die zelf regie voert over zijn leven en een gemeente die dit stimuleert. De volgende basisprincipes zijn richtinggevend voor de veranderingen de komende periode:

1. Inwoners van Koggenland zijn zelf verantwoordelijk, ze kijken naar elkaar om en de Gemeente Koggenland geeft prioriteit aan kwetsbare groepen, stimuleert eigen verantwoordelijkheid, investeert in samenwerking, staat voor (financiële) duurzaamheid en geeft prioriteit aan kwetsbare groepen.
2. Bij het bieden van ondersteuning gaat de gemeente uit van de volgende typen oplossingen: Het aanspreken van de eigen kracht en de sociale omgeving, het inzetten voor/leiden naar algemeen gebruikelijke voorzieningen, het inzetten van collectieve voorzieningen en het inzetten van individuele voorzieningen.
3. Het realiseren van een kleinschalige woonvorm voor dementerende bewoners en mantelzorgers sluit aan op het realiseren van woonvormen binnen de eigen sociale omgeving.

De ontwikkeling vindt plaats in bebouwing die bestemd is voor bedrijfsactiviteiten. Bij de ontwikkeling gaat het om het vergroten van de leefbaarheid van het platteland. Hierbij wordt enerzijds een nieuwe passende functie in het landelijk gebied gerealiseerd. Dit genereert werkgelegenheid in de omgeving. Anderzijds biedt het een kleinschalige woonvorm in de 'dorpse' omgeving. Hierdoor kunnen bestaande sociale contacten goed in stand gehouden worden en kunnen mantelzorgers een deel van de taken uitvoeren. Het gebruik van de voormalige agrarische bebouwing levert tevens een financiële drager voor het onderhoud van de karakteristieke boerderij. De locatie is passend multimodaal onsloten en is met name gericht op leveranciers, personeel en bezoekers.

2.3 Gewenste ontwikkeling

Het plan is gericht op het realiseren van een woon-zorgcomplex met kleinschalige woonvormen voor dementen op een 'agrarische erf' met een landelijke uitstraling en met 'groene' dagbestedingsfuncties. De bestaande gebouwen worden hierbij benut en opnieuw vormgegeven. De bestaande fundamenteen en constructies worden zoveel mogelijk hergebruikt. Voorgesteld wordt om in de boerderij en de bestaande schuur aan de achterzijde zorgenheden te realiseren in combinatie met de dagbesteding. De kleine schuur wordt gebruikt voor de realisatie van 2 tweepersoons appartementen. De ruimte in de bestaande hooivijzel wordt gebruikt voor dagbesteding, kantoorruimte of hobbywerkplaats. De buitenruimte wordt benut voor het houden van enkele dieren en voor het gebruik van de tuinen.

De voorgestelde locatie ligt relatief dicht bij het dorp en is goed ontsloten. Door de aanleg van de nieuwe rotonde bij de kruising ontstaat een veilige verbinding met het dorp. Het gedeelte van de Zuid Spierdijkerweg ter plaatse van nummer 94 heeft geen stop of parkeerverbod. Over deze weg rijden wel regelmatig grote landbouwvoertuigen. Om geen parkeeroverlast te veroorzaken, wordt er op eigen grond een parkeerplaats voor circa 10 voertuigen aangelegd. De verkeersintensiviteit verandert niet veel ten opzichte van de bestaande situatie. De permanent wonende patiënten zijn niet meer in staat om (of mogen niet meer) een voertuig besturen. De parkeerplaats wordt dan ook alleen gebruikt door leveranciers, personeel en in het weekend door bezoekende familieleden van bewoners.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het inrichtingsvoorstel is nader toegelicht aan de hand van een aantal onderdelen. Deze onderdelen corresponderen met de nummers in de kaart.

1. De oude bestaande boerderij behoudt zijn functie als woning van de beheerders van het zorgbedrijf.
2. De bestaande achterste schuur wordt omgevormd tot woongebouw met zorgenheden en gemeenschapsruimte. Deze wordt zodanig vormgegeven dat het gebouw een vriendelijk karakter krijgt. De kleurstelling en materialisering sluiten aan de het landelijk gebied. Een groot deel van de bestaande bouwconstructie wordt behouden.
3. De bestaande kleine schuur krijgt een bestemming voor wonen met twee wooneenheden. Deze kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor een ouder echtpaar.
4. De bestaande hooischuur wordt omgevormd tot een gebouwtje en krijgt een open en representatief karakter met een functie als kantoor of ruimte voor dagbesteding.
5. Het centrale deel van het erf wordt ingericht als een verbindend open pleintje. Het terrein wordt aantrekkelijk ingericht en bestraat.
6. Aan de zijkant van de boerderij wordt een terreintje ingericht als parkeerpleintje. Dit terreintje ligt besloten binnen een haag. Hierdoor wordt de

- zichtbaarheid van auto's vanuit de omgeving beperkt.
7. Het naast de boerderij gelegen terrein tussen de weg en de sloot wordt ingericht als tuin. Hierbij krijgt het gebied een voornamelijk open karakter met bomen en grasveld zodat het doorzicht naar achtergelegen open landschap behouden blijft.
 8. Het terrein rondom de bestaande schuur en aan de noordzijde aan de weg wordt opnieuw ingericht met een aanvulling van de bestaande beplanting. Hier worden hagen aangebracht en enkele bomen toegevoegd. De hagen rondom dienen om de buitenruimte voor de bewoners goed af te bakenen ten opzichte van het water. Plaatselijk wordt een deel van de beplanting gedund om de zichtbaarheid en de overzichtelijkheid van het terrein te versterken.



- 1** bestaande boerderij met receptie, kantoor, dagopvang, berging, zorghotel/crisisopvang
- 2** bestaande schuur omgevormd tot twee woongroep eenheden met 13 woonverblijven, keuken, 2x woonkamers voor dagbesteding, en voorzieningen, één slaapkamer voor nachttoezicht, bergruimte, zolder.
- 3** bestaande schuur omgevormd tot twee appartementen.
- 4** voormalige hooischuur, vijzel, dagbesteding ruimte, werkplaats
- 5** gemeenschappelijke plaats
- 6** parkeerplaats, met haag
- 7** tuin en boomgaard, dierenweide
- 8** gevarieerde randbeplanting

Inrichtingsplan

De volgende uitgangspunten gelden voor de te ontwikkelen architectuur.

- De eenvoud en eenduidigheid van de bouwvolumes blijven gelijk. De opmaak van de gebouwen krijgt een landelijke uitstraling met gevel en dakelementen van hout of kunstofelementen met houtstructuur. De gevelopeningen zijn ondergeschikt vormgegeven en liggen in het gevelvlak of in het dakvlak.
- Het architectuurbeeld dat nagestreefd wordt is geïnspireerd op traditionele kenmerken. Een historiserende opmaak met een traditionele detaillering wordt niet nagestreefd.
- De kleinere schuurgebouwen worden gekenmerkt door een lagere goot en flauwere dakhelling en kennen onderling een sterke verwantschap in architectuur en uitstraling. De architectuur van de bebouwing is geïnspireerd op 'schuurarchitectuur'. Hierbij worden 'moderne' architectuurprincipes toegepast. Hierbij zijn relatief grote gebouwdelen voorzien van glas. De gevelindeling is terughoudend en ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken. De kleurstelling is neutraal, rood/bruine tinten, grijs en zwarttinten met hout, glas, riet en metaal. De bouwmassa's krijgen een moderne opmaak met schuurkenmerken. Hierbij is de gevelindeling ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken.
- De bijgebouwen vormen onderdeel van het hoofdgebouw. Hierdoor worden er naast de aangegeven gebouwen geen kleinere bijgebouwen bij geplaatst.
- De inrichting van de centrale ruimte is in samenhang vormgegeven en is voorzien van neutrale materialen, zoals grind, grijs beton, klinkers en gras. De verharding loopt deels tot aan de gevel.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk staat het beleid beschreven dat mogelijk relevant is voor de gewenste ontwikkeling en/of het plangebied van dit bestemmingsplan. Hierbij wordt kort ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het rijksbeleid doet geen uitspraken over functiewijzigingen op perceelsniveau en wordt daarom niet verder besproken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijke gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een plan om een woonzorg complex te realiseren wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Echter in de bestaande situatie heeft het plangebied een bedrijfbestemming. Hierdoor is sprake van bestaand bebouwd gebied. Het wijzigen van de functie van bedrijf naar wonen wordt daarom niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van nieuw ruimte beslag. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. In dit geval gaat het om een woon-zorgproject, dat zich goed voegt in het landelijk gebied. Hierover is in paragraaf 3.2.3. meer toegelicht. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt.

3.2.2 *Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie*

Op 3 februari 2014 is de geactualiseerde Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. In deze verordening zijn op grond van art. 4.1 Wro regels gesteld om de provinciale belangen te waarborgen. Het plangebied ligt in het landelijk gebied, maar de bestaande gebouwen vallen onder een bedrijfsbestemming en vormen daarom op basis van artikel 9 van de verordening Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Transformatie van functies binnen BBG is mogelijk binnen de regels van de verordening. Voor de herbestemming van voormalig agrarische bebouwing gelden de voorwaarden van artikel 17 van de Verordening. Het voorgenomen plan voldoet aan de criteria uit artikel 17, lid 1.

Volgens artikel 17 van de provinciale ruimtelijke verordening kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, onder voorwaarden wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie of zorgfuncties indien: Daarnaast, kan een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging naar burgerwoning indien de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Artikel 15, de ruimtelijke kwaliteitseis is hierbij van toepassing. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van de in het eerste en tweede lid genoemde toegelaten niet-agrarische functies.

3.2.3 *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Hiertoe is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld.

Voor dit project is van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de, voor het

betreffende landschapstype aangewezen, kernkwaliteiten. De bestaande bebouwingsstructuur wordt benut bij de uitwerking van het plan. In 2.4 wordt ingegaan op de inpassing van de ontwikkeling in het landschap. Basis voor de landschappelijke inpassing vormt het beeldkwaliteitplan Landelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2009 - 2020

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeente op 12 oktober 2009 vastgesteld in de Structuurvisie 2009 – 2020 en in het bestemmingsplan landelijk gebied van 2013. Het ruimtelijk beleid geeft richting aan ontwikkelingen in de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Daarnaast is er ook sprake van ruimtelijke opgaven voor het landelijk gebied.

In de structuurvisie is vormgegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Er zijn in de structuurvisie geen aanvullende nieuwe planmatige locaties aangewezen ten opzichte van de eerdere structuurvisie. De toekomst van de voorzieningen in relatie tot de demografische ontwikkeling in de kernen is één van de belangrijkste aandachtspunten voor de komende jaren. Het is in de toekomst een gezamenlijke opgave van de gemeente, de zorginstellingen en de corporaties om te komen tot een aanbod aan woningen en bijpassende voorzieningen die aansluiten op het vergrijzingsvraagstuk in de kleinere kernen. In Spierdijk is het verzorgingshuis recentelijk geheel vernieuwd. De grotere aangewezen uitbreidingslocaties zijn niet de enige plekken waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Bij het realiseren van kleinschalige uitbreidingen buiten de aangewezen uitbreidingslocaties worden steeds criteria voor ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren gesteld. Daarnaast is in de verschillende kernen, binnen de bebouwde kom, sprake van plannen om gekoppeld aan bestaande zorgcentra en verzorgingshuizen seniorenwoningen toe te voegen of de zorgcentra uit te breiden.

De agrarische sector is grondeigenaar van het grootste deel van de gemeente en beheert het grootste deel van het landschap. Vernieuwing van functies in relaties tot voormalige bedrijven is daarom van groot belang. De dynamiek van het agrarisch bedrijf heeft dan ook een directe impact op de gemeente. Kleinschalige vormen van zorg in voormalige boerderijen zorgen voor nieuwe functies op het platteland en realiseren een onderscheidende passende woonvorm voor ouderen.

3.3.2 *Welstandsnota Koggenland*

De welstandsnota van Koggenland is vastgesteld in 2012. Het daarin beschreven beleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving moet en wil behartigen. Het beleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen. Daarnaast speelt de welstandsnota een rol bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. De gebieds- en objectgerichte aanpak beoogt de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing te beschermen en te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. Zo ook voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

Het plangebied ligt in een gebied met een bijzonder welstandsniveau en maakt deel uit van gebied 3; de 'landelijke linten'. Bij dit gebied zijn beleidsuitgangspunten en toetsingscriteria opgenomen. De gewenste ontwikkeling is al zo veel mogelijk ingepast in het gewenste beeld zoals dit ook is beschreven in de welstandsnota. Daarnaast wordt de omgevingsvergunningaanvraag ook getoetst aan de criteria. Zo wordt de gewenste ontwikkeling op een goede manier ingepast in de omgeving en past deze in het beschreven welstandsbeleid.

3.3.3 *Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland*

Voor het landelijk gebied van de gemeente Koggenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. In het beeldkwaliteitplan zijn vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. De gebieden zijn mede richtinggevend voor de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in dit bestemmingsplan.

Het plangebied ligt in de polder Wogmeer en valt daarmee in het gebied "veenontginning, open landschap" en is aangewezen als 'woon-bebouwingsslint'. Net als voor de andere gebieden zijn ook voor dit gebied de uitgangspunten voor onder meer het opstellen van een erfinrichtingsplan weergegeven in het beeldkwaliteitplan. Voor dit plangebied heeft dit geleid tot het erfinrichtingsplan en de inpassing die zijn opgenomen in 2.3 en 2.4. Op die manier is rekening gehouden met het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Voortoets mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.2 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.2.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden. Op ruime afstand zijn gebieden aanwezig die als EHS zijn aangewezen. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling in het plangebied, treden geen nadelige effecten op voor deze EHS.

4.2.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing hergebruikt. Een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Waar nodig moet in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen om aangetroffen waarden te beschermen.

4.3.1 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is het aspect archeologie onderzocht. Hierbij is ook het plangebied beoordeeld. De dubbelbestemmingen zijn in het geldende wijzigingsplan overgenomen. Uit het genoemde bestemmingsplan blijkt dat het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 5" heeft meegekregen (zie ook paragraaf 1.3). Binnen die dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunning voor bouwwerken en grondroerende werkzaamheden opgenomen, waaraan een onderzoeksplicht gekoppeld is. De ontwikkeling voorziet in een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Van nieuwe bouwwerken is in dit geval geen sprake. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Het archeologiebeleid is vertaald in het bestemmingsplan met dubbelbestemmingen op de verbeelding en passende regels (Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 5). Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.3.2 *Cultuurhistorie*

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden en op het erfgoed onder de grond (archeologie).

De bebouwing in het plangebied heeft geen aangewezen karakteristieke en cultuurhistorische waarde. Hiervoor hoeven in dit bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Wel is het van belang rekening te houden met de landschappelijke hoofdstructuur. Deze wordt in dit bestemmingsplan verbeterd en bewaard, zoals ook in hoofdstuk 2 is beschreven.

4.4 **Water**

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (kenmerk: 20150604-12-11044). Het plan heeft geen of een geringe invloed op de waterhuishouding. Voor de ontwikkeling wordt daarom de procedure 'Geen waterschapsbelang' gevolgd. Dit houdt in dat verder overleg met het waterschap niet nodig is. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.5 **Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de grootste afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs wordt uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgeving/buitengebied en gemengde gebieden.

In en direct om het plangebied heen is sprake van een gemengd gebied. Niet alleen vanwege de menging van functies als bedrijvigheid en wonen, maar ook vanwege de doorgaande weg die de Spierdijkerweg is. In de bestaande situatie is in het

plangebied een bedrijf aanwezig. Het gaat daarbij om bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 2 (met richtafstand 50 m). In de nieuwe situatie komt in het plangebied een woon-zorgproject. Deze functie heeft een lage milieubelasting, omdat de hoofdfunctie wonen is. De omgeving ondervindt van deze functie geen overlast.

Daarnaast mag de nieuwe functie in het plangebied geen negatieve invloed hebben op de (agrarische) bedrijven in de omgeving. De bedrijfsvoering van deze bedrijven mag door de komst van het woon-zorgproject niet beperkt worden. Het is van belang de hoofdfunctie vast te leggen, om te voorkomen dat meer milieubelastende functies in het plangebied gerealiseerd kunnen worden.

4.6 Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig is, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem moeten vanuit een goede ruimtelijke ordening - in het kader van de Wet bodembescherming - bij ruimtelijke plannen en projecten worden gesignaleerd.

Uit de gegevens van het bodemloket blijkt dat voor het perceel geen bodemonderzoeken bekend zijn. In het plangebied wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt. Het is daarom van belang een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek worden in dit bestemmingsplan verwerkt wanneer ze bekend zijn.

4.7 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en bedrijvigheid.

Uit paragraaf 4.5 is al gebleken dat de nieuwe situatie met betrekking tot mogelijke geluidsoverlast in principe beter wordt dan in de bestaande situatie. Een onderzoek naar het geluid veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten is niet nodig.

In het plangebied van dit bestemmingsplan is hinder van wegverkeerslawaai niet uit te sluiten. Het plangebied ligt namelijk binnen de wettelijke geluidzone rond de provinciale weg N507 (80 km/uur) en binnen de zone rond de Spierdijkerweg (50 km/uur bebouwde kom). In de Wet geluidhinder is opgenomen dat alleen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen wettelijke geluidzone hebben.

In het plangebied is een vorm van wonen gepland. Een woonfunctie is geluidgevoelig en moet in principe buiten contour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gebouwd worden. Volgens de gemeentelijke geluidkaart ligt het plangebied volledig binnen de voorkeursgrenswaarde. Voor het woon-zorgproject moet daarom

een hogere waarde verleend worden. Hiervoor wordt een procedure doorlopen. Het bouwbesluit regelt dat het binnenniveau op minder dan 33 dB ligt. Het bouwvlak in dit bestemmingsplan regelt dat het woon-zorgcomplex niet dicht bij de weg kan komen dan voorzien (zie hoofdstuk 2). Met deze regeling en het verlenen van de hogere waarde is het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO²) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Dit project draagt niet in betekenende mate (Nibm) bij aan luchtkwaliteit. In het plangebied is slechts sprake van de een geringe toename van het aantal wooneenheden. De aantallen blijven binnen de normen van de regeling Nibm. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De provinciale weg N507 is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risico contour van deze weg ligt op 0 meter, dus op het hart van de weg.

Door de komst van het woon-zorgcomplex in het plangebied stijgt het aantal (niet-zelfredzame) personen dat aanwezig is in het invloedsgebied de N507. De toename is echter dermate klein dat dit nog steeds verantwoord is. Gezien de ligging aan de Spierdijkerweg is de bereikbaarheid van het terrein voldoende. Bovendien is er voldoende bluswater in de omgeving aanwezig door de aanwezigheid van de kavelsloten. Bij het woon-zorgproject zelf worden de nodige maatregelen genomen om de veiligheid van bewoners en gebruikers in en in de omgeving van het plangebied te garanderen. In het plangebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico.

De externe veiligheid geeft geen beperkingen voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Toevoeging van risicovolle inrichtingen is in het plangebied niet toegestaan.

4.10 Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden. Wel zijn er enkele kleinere huisaansluitingen voor bijvoorbeeld gas, water en riool. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Maatschappelijk - Zorg

De zorgboerderij is opgenomen in de bestemming "Maatschappelijk - Zorg". Deze bestemming voorziet in de realisatie van gebouwen en overkappingen ten behoeve van een woonzorgcentrum; Ondergeschikte functies zijn kleinschalige duurzame energiewinning, wegen en paden, water en de bij het woonzorgcentrum behorende bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

5.2.2 Tuin

De groene inpassing van het bedrijfsperceel is opgenomen in de bestemming "Tuin".

Gebouwen zijn in het groen niet toegestaan. Bouwwerken met een beperkte omvang, bijvoorbeeld hekwerken, zijn hiervan uitgezonderd. De regels van deze bestemming zijn gebaseerd op die van de bestemming "Groen" in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Er is echter sprake van maatwerk, in verband met de meer specifieke functie van de groenstructuur in het plangebied.

In de specifieke gebruiksregels is een regel (voorwaardelijke verplichting)

opgenomen die zorgt voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing (in de bestemming 'Tuin'). De uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 2 zijn daarbij het toetsingskader.

Het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is mogelijk in de tuin, echter pas na verlening van een omgevingsvergunning. Toetsing aan de daarbij opgenomen criteria is nodig om onevenredige afbreuk aan de landschappelijke en natuurlijke waarden en/of de cultuurhistorische waarden ervan te voorkomen. Normale onderhoudswerkzaamheden vallen hier buiten.

5.2.3 Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" is van toepassing op de locatie. Binnen die dubbelbestemming is een omgevingsvergunning voor bouwwerken en grondroerende werkzaamheden opgenomen, waaraan een onderzoeksplicht gekoppeld is. Deze onderzoeksplicht geldt voor bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of groter en werkzaamheden dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

5.2.4 Waarde - Archeologie 5

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" is van toepassing op de locatie. Binnen die dubbelbestemming is een omgevingsvergunning voor bouwwerken en grondroerende werkzaamheden opgenomen, waaraan een onderzoeksplicht gekoppeld is. Deze onderzoeksplicht geldt voor bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m² of groter en werkzaamheden dieper dan 0,35 m onder maaiveld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure:

6.1.1 Overleg

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De ingekomen reacties worden voorzien van een gemeentelijke reactie en kunnen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze worden verwoord in de beantwoording op de ingekomen reacties en weergegeven in deze toelichting. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens opgesteld.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

6.1.3 Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.2.1 Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De particulier kan het project volledig financieren. De initiatiefnemer is reeds eigenaar van de gronden en de te ontwikkelen woningen worden vanuit de vastgoedexploitatie gefinancierd of door latere afnemers van de gronden zelf gebouwd. De eventuele verschuldigde plankosten worden in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente geregeld.

6.2.2 Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatie­regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouw­categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Bij dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden plankosten verrekend door middel van het heffen van leges. De gemeente heeft geen kosten aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer. Omdat de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3	Maatschappelijk - Zorg	8
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	11
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	14
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 7	Anti-dubbelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	18
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Spierdijkerweg 94, Spierdijk realisatie woonzorgcomplex met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGSpierdijkerw94-on01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken ;

1.5 bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aan- en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.6 beroepsuitoefening aan huis:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig en/of technisch dienstverlenend gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel en prostitutie, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.10 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de voorschriften een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken, zijn toegelaten;

1.15 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.17 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.18 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.19 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.20 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.22 paardrijbak:

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.23 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 - 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien op of in het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.24 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.25 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen vorm van huisvesting.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overige bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Maatschappelijk - Zorg

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een woonzorgcentrum; met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. andere bouwwerken.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de ter plaatse gevestigde maatschappelijke functie worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
- d. het bebouwingspercentage van het bouwvlak zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage bedragen;
- e. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
		min.	max.	
	max.	min.	max.	max.
bedrijfsgebouw, bedrijfswoning en overkapping	4,0	15	60	10,00
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,00 [#]	-	60	6,50

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

3.2.2 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel en horecadoeleinden;
- c. het in gebruik nemen van het hoofdgebouw zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in paragraaf 2.4 van de toelichting.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
 - c. paden en overige verhardingen;
 - d. waterlopen;
- met de daarbijbehorende:
- e. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing, zoals in de uitgangspunten genoemd van paragraaf 2.4 van de toelichting.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 100 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 100 m² en een diepte van niet meer dan 0,40 m betreffen.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m² of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 10.000 m² bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 10.000 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in Bouwregels is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 10.000 m² en een diepte van niet meer dan 0,35 m betreffen.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 7 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels in de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. tot de voorgevels van gebouwen behorende erkers onder de volgende voorwaarden:
 1. de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelgrens zal ten minste 2,00 m bedragen;
 2. de horizontale diepte van een erker zal ten hoogste 1,50 m bedragen;
 3. de oppervlakte van een erker zal ten hoogste 10,00 m² bedragen;
 4. de breedte van een erker zal ten hoogste 75% van de breedte van de voorgevel van het gebouw waar tegen aan wordt gebouwd bedragen;
 5. de goothoogte van een erker zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer van het gebouw waar tegen aan wordt gebouwd bedragen;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of het uitoefenen van straatprostitutie;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering dan wel de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- g. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport en de gemotoriseerde modelsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken als standplaats voor doeleinden van (detail)handel of bedrijf alsmede als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van (detail)handel ter plaatse;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen, doen plaatsen en/of geplaatst hebben van handelsreclame en andere commerciële uitingen, tekens en/of afbeeldingen;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de beoefening van de parasport en voor het gebruik van ultra lichte vliegtuigen, anders dan waar op grond van de Luchtvaartwet toestemming is verleend.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden c.q. bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.

Artikel 11 **Overige regels**

11.1 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zódanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan

Spierdijkerweg 94, Spierdijk realisatie woonzorgcomplex
van de gemeente Koggenland

Behorende bij besluit van



Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 M-Z Maatschappelijk - Zorg

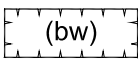
 T Tuin

Dubbelbestemmingen

 WR-A2 Waarde - Archeologie 2

 WR-A5 Waarde - Archeologie 5

Functieaanduidingen


 (bw) bedrijfswoning

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 66% maximum bebouwingspercentage (%)

 Gemeente Koggenland Middenhof 2 1648 JG De Goorn Postbus 21 1633 ZG Avenhorn Tel: 0229-548400 Fax: 0229-548484 www.koggenland.nl info@koggenland.nl	IDN Besluitgebied : NL.IMRO.1598.BPSpierdijkerw94-vo01 Status : Voorontwerp Besluitnummer : -		
	bestemmingsplan Spierdijkerweg 94, Spierdijk realisatie woonzorgcomplex		
Datum : 23-07-2015	Schaal : 1:1000	Tekening nummer:	
Getekend : EV	Formaat : A3	14-99-24.01	

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
 9062 EJ Oenkerk
 Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
 tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
 e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

 **Rho**
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE