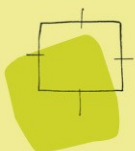


Bestemmingsplan Polderweijde
Herziening



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Polderweijde Herziening

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlage

Regels

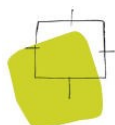
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Akoestisch onderzoek
- Archeologische quickscan
- Bodemonderzoek

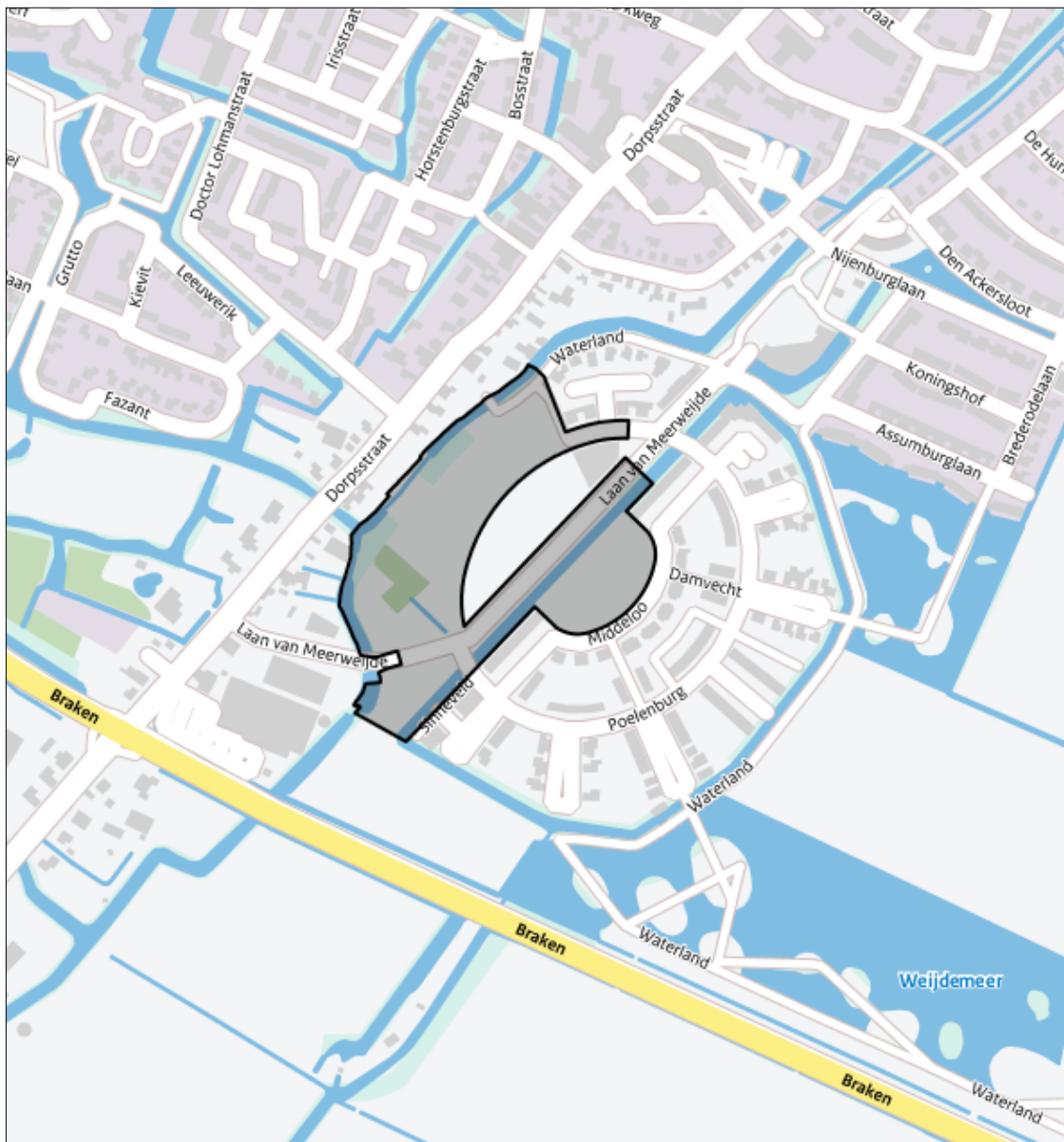
23 maart 2016

Projectnummer 800.34.00.05.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel bestemmingsplan	6
1.4	Digitaal bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	AMvB Ruimte	8
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	8
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Regionale Woonvisie West-Friesland	10
2.3.2	Structuurvisie Koggenland	10
3	Omgevingsaspecten	11
3.1	Hinder van bedrijven	11
3.2	Geluid	11
3.3	Externe veiligheid	12
3.4	Luchtkwaliteit	13
3.5	Water	13
3.6	Ecologie	14
3.7	Archeologie	15
3.8	Cultuurhistorie	16
3.9	Bodem	17
3.10	Kabels en leidingen	17
4	Bestemmingen	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Groen	20
4.3	Verkeer	20
4.4	Water	20
4.5	Wonen	21
4.6	Leiding - Water	21

5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Handhaving	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.3	Economische uitvoerbaarheid	26

Bijlage

1.1

Aanleiding

In juni 2013 ging het bouwbedrijf Mulder Obdam failliet. Het bouwbedrijf was één van de ontwikkelende partijen van de woonuitbreiding Polderweijde. De gemeente heeft met (de voorgangers van) Mulder Obdam en de andere ontwikkelaar Vos' Obdam afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte en de te realiseren woningbouwcategorieën. Met het faillissement staat de status van deze afspraken ter discussie voor eventuele rechtsopvolgers. Daarbij zijn inmiddels de marktomstandigheden veranderd, waardoor de uitgangspunten ten aanzien van de woningbouwcategorieën geëvalueerd moeten worden. De gemeente Koggenland heeft daarom op 6 mei 2013 een voorbereidingsbesluit genomen. Verder is inmiddels bekend dat Vos' Obdam de grondpositie van Mulder Obdam heeft overgenomen. Met deze partij is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De gemeente wil de nieuwe situatie vastleggen door middel van een nieuw bestemmingsplan en een exploitatieplan. Een exploitatieplan was eerder nog niet vastgesteld omdat de wet destijds die mogelijkheid niet bood. Door middel van het exploitatieplan en het bestemmingsplan kunnen op een publiekrechtelijke wijze de uitgangspunten voor het woongebied worden vastgelegd. Het exploitatieplan is niet van toepassing voor Vos' Obdam gezien het feit dat met deze partij een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, welke in hiërarchie het exploitatieplan overstijgt, maar wel in voorkomend geval voor nieuwe eigena(a)r(en) van het te ontwikkelen plangebied geldt.

1.2

Plangebied

Het plangebied omvat het laatste deel van de invulling van het plan Polderweijde. Het plangebied is weergegeven op de figuur voorafgaand aan deze plantoelichting. Het gebied wordt grotendeels begrensd door het deel van het plan Polderweijde dat al ontwikkeld is. De delen van de Westfrisiaweg waarvoor ingrepen gepland zijn, zijn eveneens niet in het plangebied opgenomen. Die delen vallen binnen het provinciale inpassingsplan voor deze weg, waarvoor de bevoegdheid tot het aanbrengen van wijzigingen bij de provincie ligt. Dit inpassingsplan bepaalt daarmee voor een deel de begrenzing van het plangebied. Als tweede wordt de begrenzing van het plangebied gevormd door het bestemmingsplan Landelijk Gebied, dat op 27 juli 2013 is vastgesteld.

1.3

Doel bestemmingsplan

De wijk Polderweijde wordt als woningbouwlocatie ontwikkeld. Om gewijzigde inzichten ten aanzien van de volkshuisvesting te faciliteren, is een herziening van het plan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan, genaamd Polderweijde Herziening, biedt het kader voor de gewijzigde uitgangspunten. Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk:

- het bestemmingsplan Polderweijde 1e partiële herziening 2010;
- het bestemmingsplan Polderweijde 2006.

Met het voorliggende bestemmingsplan beoogt het gemeentebestuur van Koggenland de juridische basis te bieden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de laatste fase van het plan Polderweijde met bijbehorende voorzieningen.

1.4

Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de inwoners 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het vaststellen van een digitale versie is per 1 januari 2010 verplicht. De digitale versie is de juridisch bindende versie. Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan.

1.5

Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleidskader.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 4 geeft keuzes voor de bestemmingen en per bestemming een toelichting en de inhoud weer.
- Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2.1

Rijksbeleid

2.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. In de structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk wil inzetten op topsectoren, zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en -krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. Voor elk van de in de SVIR opgenomen rijksdoelen worden in de nota specifieke nationale belangen benoemd.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag

op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij wordt opgemerkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in uitspraak 201506618/1/R6 onder verwijzing naar haar eerdere uitspraak van 1 juli 2015 overweegt dat bestaande planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen zonder dat hoeft te worden voldaan aan de verantwoordingseisen van de Ladder

2.1.2

A M v B R u i m t e

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit Besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Geen van deze nationale belangen speelt een rol binnen de begrenzing van het plangebied.

2.2

Provinciaal beleid

2.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt voor 2040 is “Kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale be-

langen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 1. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: provincie Noord-Holland)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen uit de structuurvisie door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

2.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie parallel aan de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Het gehele plangebied wordt tot het bestaand bebouwd gebied gerekend. Dit betekent dat er in principe nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Op het gebied van invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen. Deze zijn aan te merken als stedelijke functies. Deze functies pas-

sen in het beleid zoals dat is geformuleerd in de PRV. De locatie Polderweijde past tevens in het provinciaal beleid met betrekking tot OV-knooppunten.

2.3

Gemeentelijk beleid

2.3.1

Regionale Woonvisie West-Friesland

De Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011 - 2020 is vastgesteld in 2010 en het daarbij behorende Regionaal ActiePlan (RAP) Wonen 2011-2015 is vastgesteld in 2011. Het plan Polderweijde maakte als harde capaciteit onderdeel uit van dit vastgestelde beleid.

Momenteel wordt de woonvisie geactualiseerd en wordt voor de periode 2016 tot en met 2020 een nieuwe RAP vastgesteld. Het resterende gedeelte van plan Polderweijde maakt onderdeel uit van deze concept-plannen en voorziet voor een deel in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van Koggenland.

2.3.2

Structuurvisie Koggenland

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeente op 12 oktober 2009 vastgesteld in de Structuurvisie 2009-2020. 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.

Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

In de structuurvisie wordt de locatie Polderweijde aangemerkt met een rode arcering. Dit geeft aan dat er een ruimtelijke reservering ten aanzien van wonen ligt op het gebied. Het bestemmingsplan geeft invulling aan deze reservering en past dus binnen de kaders van de structuurvisie.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

3

Om conflictsituaties te voorkomen, dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de omgevingsaspecten, zoals milieu, water, ecologie en archeologie. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving opgesteld, toch is er sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingsplankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

3.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Dit geldt tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of wanneer bedrijven in bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting.

Het plangebied betreft een woongebied. De bedrijven buiten het plangebied bevinden zich op voldoende afstand van de toekomstige woningen en vormen daardoor geen belemmering.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven gehinderd.

3.2

Geluid

De Wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Voor de wegen in de omgeving van het plangebied is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan heeft plaatsgevonden in het onderzoek Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Polderweijde, BügelHajema Adviseurs, 15 maart 2016. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting van een aantal woningen een geluidsbelasting kent hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de maximale geluidsbelasting bedraagt 60 dB. Door het geluid vanwege de Nieuwe verbindingsweg en de provinciale weg dient een hogere waarde geluidhinder te

worden verleend door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Koggenland.

De Laan van Meerweijde is een weg waar de maximum snelheid 30 km/uur is. Voor deze wegen kan geen hogere waarde geluidhinder worden verleend, omdat deze wegen geen wettelijke geluidzone hebben. Om toch te voldoen aan de eisen van een goed leefklimaat dienen zodanige maatregelen aan de gevel getroffen te worden dat de binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden. Het bestemmingsplan bevat daarom een regeling dat dit woon- en leefklimaat waarborgt.

Nadat de hogere waarden geluidhinder zijn verleend, is er geen knelpunt op het gebied van akoestiek. Het plan mag daarom ten aanzien van het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

3.3

Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Invloed stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich het Total-tankstation waar ook de opslag en verkoop van LPG plaats vindt. De afstand van het plangebied tot deze locatie (ca. 775 meter) is zodanig groot dat relevante gevaarlijke effecten niet zijn te verwachten nabij de nieuw op te richten kwetsbare objecten. Overschrijding van risiconormen is derhalve niet aan de orde.

Invloed transport gevaarlijke stoffen

Bij beïnvloeding door het transport van gevaarlijke stoffen wordt het transport per water, per weg, per spoor en per buisleiding beschouwd. Gelet op de afwezigheid van spoorlijnen, water en (grote) buisleidingen binnen het plangebied, vormen deze drie vormen van transport van gevaarlijke stoffen geen relevant gegeven voor dit bestemmingsplan.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Door de regionale brandweer Noord-Holland Noord is een nota opgesteld betreffende het vervoer van gevaarlijke stoffen door Koggenland. In deze nota wordt gesteld dat binnen de gemeente Koggenland geen knelpunten aanwezig zijn ten aanzien van externe veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld.

Geconcludeerd mag worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4

Luchtkwaliteit

De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) regelt de grens daartussen. In deze regeling staat in welke situaties de bijdrage van het plan in ieder geval niet meer dan 3% in negatieve zin zal bijdragen (“niet in betekende mate”). Deze plannen zijn verder vrijgesteld van toetsing.

Voor woningen is daartoe een ondergrens van 500 woningen in de regeling opgenomen. Dit plan voorziet in een beduidend kleiner aantal woningen.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidhinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO₂ en PM₁₀). Het plan mag wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

3.5

Water

Door de gemeente is opdracht gegeven voor het doen van een watertoets voor het plan Polderweijde. Deze watertoets is door Grontmij in samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en destijds de gemeente Obdam uitgevoerd. De gebiedsgegevens zijn uitgewisseld en het Hoogheemraadschap heeft aangegeven welke randvoorwaarden zij stelt in het kader van de waterhuishouding. Op basis van deze gegevens is aan de hand van de thema's ruimtereservering voor water, waterkwaliteit, veiligheid tegen overstroming en grondwater het proces van de watertoets doorlopen.

De gespreksverslagen zijn als bijlage opgenomen in de rapportage “Watertoets Polderweijde Obdam”. In juli 2002 zijn door de gemeente gegevens verstrekt aan het Waterschap West-Friesland op basis waarvan zij een berekening hebben gemaakt om te bepalen hoeveel wateroppervlak toegevoegd moet worden binnen de plannen van Polderweijde. Op 17 december 2002 heeft tussen het waterschap en Grontmij overleg plaatsgevonden om duidelijkheid te verkrijgen over de benodigde hoeveelheid te creëren open water ten behoeve van Polderweijde. Op 20 januari 2004 is de watertoets in concept besproken door

het Hoogheemraadschap, de toenmalige gemeente Obdam en Grontmij. Vastgesteld is in dit overleg dat een Verbeterd Gescheiden Stelsel de voorkeur heeft. Tevens is vastgesteld dat dit stelsel aangesloten wordt op de bestaande riolering van de nieuwbouwlocatie Meerweijde. Het Hoogheemraadschap heeft als reactie op de watertoets te kennen gegeven dat de afvoerende persleiding zal voldoen. De pompput in Meerweijde moest wel worden omgebouwd om het aanbod vanuit Polderweijde te kunnen verwerken. Indien particuliere parkeervakken met klinkerverharding zijn aangelegd, mag direct op het oppervlaktewater afgewaterd worden. Wanneer een parkeerterrein voor meerdere auto's is bedoeld, dient een slib/zandvang gebruikt te worden alvorens het water geloosd kan worden.

De onderstaande toetsen zijn gedaan in de Watertoets en zijn akkoord bevonden door de gemeente (nu gemeente Koggenland) en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

- Toetsing op wateroverlast.
- Toetsing op grondwateroverlast.
- Toetsing op riolering.
- Toetsing op waterkwaliteit.

Ten opzichte van het bestemmingsplan Polderweijde (april 2006, Grontmij) zijn geen wijzigingen in onderhavig bestemmingsplan opgenomen die aanleiding geven om de reeds doorlopen watertoets te herzien. Een geringe verhardingstoename is mogelijk vanwege parkeerplaatsen.

De watertoets is aangevraagd (20140304-12-8570), waarop op 28 maart 2014 door het hoogheemraadschap is gereageerd. Daarbij is het volgende geconcludeerd. De feitelijke situatie ten aanzien van de toename aan verharding in het gebied verandert niet wezenlijk. De huidige uitgangspunten die voor het eerdere bestemmingsplan ten aanzien van de watercompensatie blijven daarom ook van toepassing en aanvullende compensatiemaatregelen zijn daarom niet vereist. Ook zal het aantal huishoudens en in het verlengde hiervan het afvalwater niet toenemen. Aanvullende maatregelen ten aanzien van de rioleringsituatie zijn daarom ook niet vereist.

Conclusie is daarom ook dat de gewijzigde planopzet waterneutraal blijft. Het plan mag wat betreft het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

3.6

Ecologie

Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Polderweijde is de woonwijk fasegewijs ontwikkeld. Het plangebied is voor een groot deel bouwrijp gemaakt. Hierdoor is een actualisatie van de natuurtoets niet noodzakelijk en kan worden verwezen naar de voor het bestemmingsplan Polderweijde uitgevoerde "Natuurtoets Woningbouwlocatie Polderweijde".

Polderweijde herbergt weinig bijzondere natuurwaarden. De onderzochte percelen maken geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Gezien ligging en huidig gebruik worden evenmin effecten verwacht op de dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden.

Binnen het plangebied zijn naar verwachting de volgende soorten aanwezig: de Zwanebloem, de mol, de veldmuis, de groene en bruine kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander. Dit zijn allen algemeen voorkomende soorten in Noord-Holland.

Voor de aanwezige amfibieën en de aangetroffen Zwanebloem zijn watergangen van belang. Ten opzichte van de eerdere werkzaamheden worden er geen watergangen meer gedempt. De eerdere dempingen zijn gecompenseerd door het handhaven en vergroten van het wateroppervlak in het plangebied. Hierdoor is een groot gedeelte van de amfibieënbiotoop en de biotoop voor de Zwanebloem gehandhaafd gebleven en is de biotoop zelfs toegenomen. Door de realisatie van de bouwplannen zullen de aanwezige exemplaren van de mol en de veldmuis worden verstoord. De verstoring is echter niet zodanig dat het voortbestaan van regionale populaties in gevaar komt.

Voor het verstoren van algemeen voorkomende soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Er geldt wel een zorgplicht die voorwaarden stelt aan de wijze waarop de werkzaamheden in de praktijk in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezige soorten.

De algemene conclusie is dat natuurbeleid en -wetgeving en geconstateerde natuurwaarden geen belemmering vormen voor woningbouwmogelijkheden en dat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

3.7

Archeologie

Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfriese gemeenten, is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn in totaal vijf verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven. De hoogste bescherming is gegeven aan gebieden waarvan bekend is dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Hier geldt dat bij alle bodemingrepen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast hebben vooral de oudere linten een hoge archeologische verwachtingswaarde. In figuur 2 zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden weergegeven.



Figuur 2. Archeologische beleidskaart Koggenland

Door Archeologie West-Friesland is op 7 januari 2016 geadviseerd ten aanzien van de ringsloot. Daarbij is geconcludeerd dat gezien de relatief beperkte bodemingrepen in combinatie met de reeds aanwezige bodemverstoring nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is.

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Er is daarom met betrekking tot archeologie geen specifieke regeling opgenomen.

3.8

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland staan wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan geen elementen aangegeven waar rekening mee dient te worden gehouden. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie hoeft in het plan daarom geen specifieke regeling te worden opgenomen.

3.9

Bodem

Met betrekking tot de bodemsituatie is de historische en actuele terreinsituatie betreffende mogelijke bronnen van bodemverontreiniging (verdachte terreindelen) op de toekomstige woningbouwlocatie Polderweijde te Obdam in beeld gebracht. De onderzoeksresultaten zijn in een aparte rapportage opgenomen met als titel: Historisch onderzoek, Grontmij Nederland bv, locatie Alkmaar, 23 december 2003.

Op de locatie van Polderweijde 1e partiële herziening is in 2008 een verkennend bodemonderzoek verricht met als titel Verkennend bodemonderzoek Polderweijde fase 3a en 3b (Grondslag, augustus 2008). Geconcludeerd is dat er, ondanks lichte verhoogde verontreinigingswaarden in grond en grondwater, geen belemmeringen zijn voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In aanvulling op de voornoemde onderzoeken is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Landview BV Bodemonderzoek, 21 januari 2016. Bij dit onderzoek is in de dam bij boorpunt 11 een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met som PAK geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van kwik, lood en minerale olie aangetroffen. In de overige geanalyseerde (meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal lichte verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

De verontreinigde locatie zal conform de uitgangspunten van de Wet bodembescherming worden behandeld. Het plan mag wat betreft het aspect bodemkwaliteit, gegeven de hiervoor genoemde voorwaarden, uitvoerbaar worden geacht.

3.10

Kabels en leidingen

Het plangebied wordt doorkruist door een rioolpersleiding. Deze leiding loopt van het noordoosten naar het zuidwesten parallel aan de centrale kavelstoot. Deze rioolpersleiding is op de plankaart ingetekend. In de regels zijn de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven. Bij het opzetten van het stedenbouwkundige ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leiding. In het bestemmingsplan is geregeld dat geen planologische ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die strijdig zijn met de aanwezigheid van de leiding. De aanwezige leidingen vormen geen belemmering.

B e s t e m m i n g e n

4

4.1

Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de keuzes voor de bestemmingen weergegeven en worden de verschillende bestemmingen toegelicht. Zoals aangegeven is het uitgangspunt in eerste instantie het handhaven van de bestaande planologische rechten. Aan de hand van het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid is bezien in hoeverre er een aanleiding is voor het aanvullen en aanpassen van het bestemmingsplanbeleid. Als derde onderdeel worden maatschappelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan verwerkt. Zo is bijvoorbeeld het lokaal kleinschalig opwekken van duurzame energie toegestaan.

Het bestemmingsplan bevat ook overgangsrecht. Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die vanwege bijvoorbeeld een bestemmings- of beleidswijziging niet (meer) binnen het nieuwe planologische regime passen. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

De bestemmingen kennen een vaste opbouw deze is als volgt:

Bestemmingsomschrijving

Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is. Door middel van aanduidingen worden op enkele specifieke locaties extra functiemogelijkheden geboden.

Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

Afwijking van de bouw- en gebruiksregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien) waaruit blijkt dat de bouw- en gebruiksregels niet voldoende blijken te zijn. Burgemeester en Wethouders kunnen in deze gevallen met een omge-

vingsvergunning afwijken van de bouwregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.

Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een afwijking zijn gebracht. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

Specifieke gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

4.2

Groen

In het plangebied komen langs de randen van de woonbuurt openbare groenvoorzieningen voor. Als radialen zijn tevens groene structuren opgenomen. Deze zijn als zodanig met de bestemming 'Groen' vastgelegd. De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het gebied en waar niet gebouwd mag worden. Verkeers- en verblijfsvoorzieningen zijn wel toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

4.3

Verkeer

De hoofdinfrastructuur in het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Het gaat om de ontsluitende wegen in het plangebied. De bestemming bevat tevens parkeer- en groenstroken en water. Bouwwerken, anders dan de geleiding van beveiliging en regeling van verkeer, zijn tot een hoogte van 10 m toegestaan. Voor het plaatsen van verkeerslichten, verkeersborden en dergelijke is geen omgevingsvergunning nodig.

4.4

Water

De waterstructuren met een belangrijke waterkundige functie hebben de bestemming 'Water'. Het gaat om de ringsloot en de centrale watergang. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van waterhuishoudkundige voorzieningen en bruggen.

4.5

Wonen

Bestemmingsomschrijving

De woonpercelen in het plangebied zijn vastgelegd met de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming beslaat het grootste gedeelte van het plangebied. In de bestemming zijn grondgebonden woningen toegestaan. Bij de woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m².

Bouwregels

Bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is eveneens het maximaal toegestane aantal woningen en de maximale bouwhoogte weergegeven. Bij een aantal de meeste bouwvlakken is het maximum aantal aaneen te bouwen woningen bepaald.

4.6

Leiding - Water

De rioolpersleiding die door het plangebied loopt is voorzien van de bestemming 'Leiding - Water'. Vanuit het hart van de leidingen geldt een veiligheidsstrook die in principe niet mag worden bebouwd uit oogpunt van veiligheid en het belang van de leiding. Verder kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het oprichten van bouwwerken na inwinning van advies van de leidingbeheerder en dit geen gevaar oplevert voor de leiding en de veiligheid in zijn algemeenheid.

Uitvoerbaarheid

5

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Allereerst is ingegaan op het aspect handhaving.

5.1

Handhaving

Over het aspect handhaafbaarheid kan worden opgemerkt dat er een sobere regeling is opgenomen, tegen de achtergrond van de volgende uitgangspunten:

- Activiteiten waarvoor een ander en beter beoordelingsinstrument beschikbaar is, zijn niet omgevingsvergunningplichtig (bijvoorbeeld het wijzigen van het waterpeil).
- Activiteiten die in de praktijk meestal worden vergund en waarbij het stellen van voorwaarden vaak niet nodig is, worden niet aan een vergunning gebonden (als de aanleg van paden van beperkte omvang).
- Activiteiten die slechts een beperkte (negatieve) invloed hebben op de hoofdfuncties (als de aanleg van kleine oppervlakten beplanting of van kleine oppervlakten verharding) zijn niet vergunningplichtig.

Voor de handhaafbaarheid van regelgeving is verder naar een duidelijke formulering van de regels gestreefd, met duidelijke toetsingscriteria.

Wat betreft het bouwen/bouwactiviteiten vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Dat toezicht heeft onder meer betrekking op het opsporen en het eventueel aanpakken van clandestiene bouw en de controle op de naleving van vergunningen. Daarbij is er een nauwe samenwerking met het gemeentelijk organisatieonderdeel milieu. Dit is mede een gevolg van de steeds sterkere samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu. Het handhavingsbeleid van de gemeente is daar ook op gericht.

Dit plan heeft als doel een sturend instrument te zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van de woonbuurt. Op de verbeelding en in de regels is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren. Bovendien bevat het plan ter bescherming van geconstateerde waarden voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel. Maar ook indirect is een instrumentarium van op wetten en verordeningen gestoelde vergunningen van belang, zoals de omgevingsvergunning voor bouwen en kappen van bomen, en de horecavergunning. De overheidsactiviteit gericht op een juiste en adequate naleving van het plan, wordt als handhaving in de

ruime zin beschouwd. Deze kan onderscheiden worden van handhaving in enge zin.

1. **Toepassing van het plan** gebeurt door de gemeente zelf en omvat het beoordelen van de activiteiten in het plangebied aan de hand van verbeelding en regels (met name bouw-, aanleg-, gebruiks- en flexibiliteitsregels), het verrichten van feitelijke werkzaamheden, afspraken met derden voor de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid en overige overeenkomsten.
2. **Naleving van het plan** vraagt om planconform gedrag, door zowel de overheid als particulieren. Dit betreft onder meer het zich conformeren aan het vergunningvereiste, het handelen in overeenstemming met de verkregen vergunning en het zich houden aan gebruiksvoorschriften.
3. **Handhaving van het plan** in enge zin is de activiteit (van de gemeente) gericht op het tegengaan van niet naleven van het plan en omvat het nemen van preventieve maatregelen, het motiveren van mensen, het toezicht houden op activiteiten, het signaleren van overtredingen en het corrigeren van overtredingen door middel van overreden, legaliseren, saneren en sanctioneren.

1. Toepassing van het plan

Wat betreft de toepassing van het plan in de vorm van het beoordelen van activiteiten door de gemeente zelf, is het van belang zicht te hebben op de activiteiten die aan een bestemmingsplan getoetst dienen of kunnen worden:

- bouwactiviteiten;
- het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (kappen van bomen, graven en ophogen van gronden en dergelijke);
- grondgebruik (wonen, groenstroken, verkeer en water).

Waar deze activiteiten in de regels staan, worden deze aan het bestemmingsplan getoetst. Inhoud en intentie van het plan moeten leiden tot een zo zinvol mogelijke toetsing. De redactie van de regels is daar ook op gericht.

2. Naleving van het plan

In relatie tot de naleving van het plan komt het er op aan dat vergunningen worden aangevraagd voor die activiteiten, waarvoor dat in wetten, verordeningen en het bestemmingsplan is voorgeschreven, en dat vervolgens ook wordt gehandeld overeenkomstig de verleende vergunning.

Vergunningen waar het dan voornamelijk om zal gaan, zijn:

- omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten;
- omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten (plus meldingen);
- omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het kappen van bomen e.d.

Via de gemeentelijke voorlichting wordt regelmatig gepubliceerd over de afgifte van vergunningen.

De beoordeling daarvan vraagt er om dat in het plan duidelijk wordt aangegeven wat de beoordelingscriteria voor een bepaalde vergunning zullen zijn en hoe deze zullen toegepast. In dit plan is getracht dit zo duidelijk mogelijk aan te geven.

3. Handhaving in enge zin

Worden activiteiten zonder of in afwijking van een vergunning, dan wel in afwijking van gebruiksvoorschriften uitgevoerd, dan is de zogenaamde 'Handhaving in enge zin' aan de orde. Dit is de activiteit gericht op het voorkomen c.q. tegengaan van het niet naleven van een bestemmingsplan. Deze vraagt in de eerste plaats om de constatering dat het plan niet is nageleefd, dus dat er of zonder vergunning of in afwijking van een vergunning activiteiten hebben plaatsgevonden. Om dit te kunnen constateren, is het zaak een goed ijkpunt te hebben.

Als ijkpunt met betrekking tot de naleving van het onderhavige plan voor bouwactiviteiten en het gebruik van gronden het moment van onherroepelijk worden van het plan. De constatering of er in afwijking of zonder een vergunning activiteiten hebben plaatsgehad, vindt feitelijk plaats middels een regelmatige controle, waarbij de inventarisatie en de verleende vergunningen het referentiekader vormen.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeentelijke inspraakverordening geeft aan dat indien sprake is van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen er geen inspraak nodig is. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom niet ter inzage gelegd voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de betrokken diensten van het Rijk, de provincie en het hoogheemraadschap toegezonden. De reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De ingekomen reacties zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Eerste publicatie ontwerpbestemmingsplan

Het eerste ontwerp van het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken heeft vanaf 11 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarop is een zienswijze ingediend. Het plan is naar aanleiding van de zienswijze op onderdelen aangepast. Zo is de regeling voor de afstand van de niet-aaneen gebouwde zijde van woningen tot de perceelgrens vastgelegd op minimaal 2 m. Ook is het aantal woningen dat in het plangebied kan worden gerealiseerd verlaagd. Dit komt onder meer doordat het aantal aaneen gebouwde woningen lager is. De mogelijkheid van kleinschalige windmolens is behouden, omdat in de tussentijd hiervoor kansrijke concepten zijn ontwikkeld. Ook is de voor-

waardelijke bepaling met betrekking tot de nokrichting ten behoeve van het opwekken van zonnen-energie niet opgenomen. Dit omdat ook een oost en west opstelling van zonnepanelen tegenwoordig economisch toepasbaar is. Deze regel is daarom niet toegevoegd.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid van de bouw van gestapelde woningen geschrapt. Tevens is de bestemming 'Water' vergroot. De bestemming 'Waarde-Archeologie' is ten opzichte van het eerste ontwerp vervallen, omdat uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten (zie ook paragraaf 3.7). Het bestemmingsplan mag daarmee maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

5.3

Economische uitvoerbaarheid

Er is een anterieure exploitatieovereenkomst over het verhalen van de kosten en de eisen die de gemeente stelt aan het ontwikkelen van het woongebied gesloten met de enige grondeigenaar waarop aangewezen bouwplannen worden gerealiseerd. Tevens is een exploitatieplan opgesteld. Reden hiervoor is dat de gemeente het kostenverhaal en verdere eisen op publiekrechtelijke wijze wil hebben gezekerd in het geval de grond van eigenaar zou wisselen. Het exploitatieplan is niet van toepassing voor Vos' Obdam waarmee de anterieure overeenkomst is aangegaan.

In het exploitatieplan en de anterieure overeenkomst is onder andere aangegeven wat de kosten voor het ontwikkelen van het gebied zijn en hoe deze kosten worden gedekt. Dit gebeurt het verhalen van kosten op de grondeigenaren. Hiermee is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar. De onderbouwing hiervan is opgenomen in het exploitatieplan.

B i j l a g e

I n g e k o m e n o v e r l e g r e a c t i e s

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Verwindt
SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514 4039
verwindtj@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: reactie ex artikel 3.1.1. Bro op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Polderweijde Herziening'

Geacht college,

Op 1 april 2014 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Polderweijde Herziening' te beoordelen.

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening) komen wij tot de volgende beoordeling.

Planinhoud

Het plan betreft een herziening van het vastgestelde bestemmingsplan 'Polderweijde 2006' en 'Polderweijde 1^e partiële herziening 2010'. Het plan voorziet in woningbouw. De herziening heeft betrekking op het (kwalitatieve) woningbouwprogramma en er wordt een exploitatieplan vastgesteld.

Reactie

Het plangebied heeft in het thans vigerende en door ons goedgekeurde bestemmingsplan een stedelijke functie wonen en is conform artikel 9 van de verordening aangeduid als bestaand bebouwd gebied.

Verzenddatum

Kenmerk

345060/350282

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Gelet op het bovenstaande geeft het voorontwerp bestemmingsplan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht
mw. mr. H.W. Verschuren

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.



I14.002182

- 7 APR. 2014

Gemeente Koggenland
Afdeling Bouwen en Milieu
De heer R. van der Woude
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Datum	4 april 2014	Telefoon	06 – 51 97 64 79
Onze referentie	U2014/175/JWA	E-mail	jwater@veiligheidsregio-nhn.nl
Uw referentie	email	Bijlagen	1
Uw bericht van	3 april 2013	Onderwerp	Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Polderweijde Herziening, Obdam

Geachte heer Van der Woude,

Op 3 april 2014 heeft de Afdeling Risicobeheersing van Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (verder VR NHN) van u per email het voorontwerp bestemmingsplan Polderweijde Herziening in Obdam ontvangen, met het verzoek hierop advies te geven. Bijgaand ontvangt u ons advies.

De veiligheidsregio heeft, conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. Zij toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op groot-schalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

Onze conclusie is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht, als bedoeld in artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb.

Ten aanzien van de bluswatervoorziening adviseren wij u om in overleg met de lokale brandweer na te gaan of er primaire bluswatervoorzieningen of gelijkwaardige alternatieven aanwezig zijn, nog moeten worden gerealiseerd of moeten worden gewijzigd naar aanleiding van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



Jaap Water
coördinator externe veiligheid

Gezien: 4 april 2014

Naam: A. de Haan



Samen Rulpvaardig

Pagina 2
Onderwerp Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Polderweijde Herziening, Obdam
Datum 4 april 2014

BIJLAGE 1

Plangebied

Het plangebied omvat het laatste deel van de invulling van het plan Polderweijde in Obdam. Het gebied wordt grotendeels begrenst door het deel van het plan Polderweijde dat al ontwikkeld is. De delen van de Westfriisaweg (N23) waarvoor ingrepen gepland zijn, zijn eveneens niet in het plangebied opgenomen. Die delen vallen binnen het provinciale inpassingsplan voor deze weg, waarvoor de bevoegdheid tot het aanbrengen van wijzigingen bij de provincie ligt. Het plangebied betreft een woongebied. Bedrijven buiten het plangebied bevinden zich op voldoende afstand van de toekomstige woningen en vormen daardoor geen belemmering.

Toetsing externe veiligheid

Door VR NHN is de locatie van het plangebied getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens zoals weergegeven op de provinciale professionele risicokaart. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven, hoge druk buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen (over weg, water en spoor). De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor het plangebied. Een toename van het aantal personen wordt op basis van deze herziening van het bestemmingsplan niet verwacht. Een verantwoording van het groepsrisico is in het verleden al uitgevoerd bij het vaststellen van het bestemmingsplan en is daarom nu niet vereist.

In het voorontwerp bestemmingsplan is in paragraaf 3.3 het aspect externe veiligheid voldoende beschreven.

Afwijken van dit advies

VR NHN draagt mede de verantwoordelijkheid voor de rampenbestrijding en de voorbereiding op grootschalige incidenten. Om onze dienstverlening efficiënt in te richten wil ik u verzoeken, indien u besluit van dit advies af te wijken, dit gemotiveerd en schriftelijk aan ons kenbaar te maken.

Van: Bruin-Baerts, Karel

Verzonden: vrijdag 28 maart 2014 10:02

Aan: Michiel Mosterman

Onderwerp: RE: Bestemmingsplan Polderweijde Herziening

Beste Michiel,

Voor woningbouwlocatie 'Polderweijde' te Obdam wordt een herziening van het bestemmingsplan gemaakt en valt hiermee onder de reikwijdte van de watertoets. Uw verzoek om advies inzake dit plan beschouwen wij dan ook als een verzoek in het kader van de watertoets. De inhoud van dit plan geeft ons aanleiding te reageren.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in de polder 'Obdam', in peilgebied 6210-01, met een streefpeil van NAP -3,50 meter, grenzend aan het peilgebied 6210-02, met een streefpeil van NAP - 2,50 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten (hoofdwaterlopen) naar het gemaal 'Obdam'. Daar wordt het water via dit gemaal op de VRNK-boezem uitgeslagen.

Reactie hoogheemraadschap

Zoals beoordeeld en besproken veranderd de feitelijke situatie ten aanzien van de toename aan verharding in het gebied niet wezenlijk. De huidige uitgangspunten die voor het eerdere bestemmingsplan ten aanzien van de watercompensatie blijft daarom ook van toepassing en aanvullende compensatiemaatregelen zijn daarom niet vereist. Ook zal het aantal huishoudens en in het verlengde hiervan het afvalwater niet toenemen. Aanvullende maatregelen ten aanzien van de riolerings situatie zijn daarom ook niet vereist.

Conclusie is daarom ook dat de gewijzigde planopzet waterneutraal blijft.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

K.S. (Karel) Bruin-Baerts
Regioadviseur West-Friesland
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen	12
Artikel 4 Verkeer	13
Artikel 5 Water	14
Artikel 6 Wonen	15
Artikel 7 Leiding - Water	18

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 9 Algemene bouwregels	21
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12 Overige regels	24

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht	26
Artikel 14 Slotregel	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het Bestemmingsplan Polderweijde Herziening van de gemeente Koggenland met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPKPolderweijde-on02;
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;
- 1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 1.6 bedrijf aan huis:
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 daar bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- 1.7 beroep aan huis:
het uitoefenen van een vrij- en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch dienstverlenend gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel en prostitutie, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;
- 1.8 bestaand:
ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:
 - legaal bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmings-plan;

- 1.9 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.10 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.11 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;
- 1.12 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.13 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- 1.14 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.15 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
- 1.16 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken, zijn toegelaten;
- 1.17 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.18 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;

- 1.19 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.20 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.21 gebruiken:
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.22 hoofdgebouw:
één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.23 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;
- 1.24 kleinschalige duurzame energiewinning:
winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;
- 1.25 ligplaats:
de ruimte die door een woonboot, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen;
- 1.26 normaal onderhoud:
het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

- 1.27 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducer-stations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaal-gebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.28 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.29 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;
 3. voor gebouwen, gesitueerd op een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw wordt gesitueerd binnen een afstand van 5,00 m uit de grens van een bestemming 'Verkeer', de kruin van de dijk;
 4. voor gebouwen, gesitueerd langs een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van 5,00 m uit de grens van de bestemming 'Verkeer', de bovenkant van de weg;
 - b. indien op of in het water wordt gebouwd:
 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.30 perceelgrens:
de grens van een perceel;
- 1.31 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
- 1.32 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomaten-hal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 stacaravan:

een zelfstandig verrijdbaar recreatieverblijf, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.34 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.35 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.36 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.37 wonen:

ergens een huis, appartement of etage hebben en daar permanent wonen;

1.38 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, met dien verstande dat onder een:

- aaneengebouwde woning wordt verstaan: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan ten minste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- patiowoning wordt verstaan: een aaneengebouwde woning met een open binnenplaats;
- halfvrijstaande woning wordt verstaan: een woning waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse bouwperceelgrens is gebouwd en waarvan de afstand tot de andere zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 2 m bedraagt; de woning kan deel

uitmaken van een blok van ten hoogste twee woningen ("twee-onder-een-kap");

- vrijstaande woning wordt verstaan: een woning, waarvan de afstand van beide zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen ten minste 2 m bedraagt;
- geschakelde woning wordt verstaan: een halfvrijstaande of vrijstaande woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van aangebouwde bijgebouwen geschakeld is met ten minste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel;
- gestapelde woning wordt verstaan: een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

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 overig 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;
- 2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:
tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;
- 2.7 de doorvaarthoogte:
tussen het bouwwerk en het hoogste toegestane waterpeil, waar deze afstand het kleinst is;
- 2.8 de doorvaartbreedte:
tussen het bouwwerk en enig ander onderdeel daarvan, dan wel het talud of enig ander werk, en tussen het maximaal respectievelijk minimaal toegestane waterpeil, waar deze afstand het kleinst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. ontsluitingswegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen, water(partijen) en bruggen;
- f. wandel- en fietspaden;
- g. straatmeubilair;
- h. speelvoorzieningen en -terreinen;
- i. openbare kunst;
- j. kleinschalige duurzame energiewinning;
- k. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- l. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Op de gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer en van openbare nutsvoorzieningen, met een maximum inhoud van 25 m³ en een maximum hoogte van 3 m.
- b. Bruggen zijn toegestaan, voor zover:
 - 1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 - 2. de doorvaarbare hoogte ten minste 1,20 m bedraagt;
 - 3. de doorvaarbare breedte ten minste 2,50 m bedraagt.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van lantaarnpalen, die niet hoger mogen zijn dan 10 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- e. haltes voor openbaar vervoer;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstwerken;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen, water(partijen) en bruggen;
- k. openbare kunst;
- l. kleinschalige, duurzame energiewinning;
- m. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- n. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Op de gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer en van openbare nutsvoorzieningen, met een maximum inhoud van 25 m³ en een maximum hoogte van 3 m.
- b. Bruggen zijn toegestaan, voor zover:
 - 1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 - 2. de doorvaarbare hoogte ten minste 1,20 m bedraagt;
 - 3. de doorvaarbare breedte ten minste 2,50 m bedraagt;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging, geluidsafscherming van achterliggende functies en regeling van het wegverkeer, mag niet meer bedragen dan 5 m, met uitzondering van lantaarnpalen, die niet hoger mogen zijn dan 10 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterwegen;
- b. waterhuishouding;
- c. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen niet zijnde vlonders en steigers, duikers, bruggen en dammen.

5.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in of aan het water is een ontheffing nodig van het Hoogheemraadschap.
- c. Een vlonder/steiger mag maximaal 40 cm boven water worden gebouwd en mag worden gebouwd tot maximaal 1 m uit de kant.
- d. Bruggen zijn toegestaan, voor zover:
 1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 2. de doorvaarbare hoogte ten minste 1,20 m bedraagt;
 3. de doorvaarbare breedte ten minste 2,50 m bedraagt.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat oeverbeschoeiingen ten hoogste 30 cm boven waterpeil mag bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen.

Ten dienste en in verband met deze bestemming zijn toegestaan:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuinen;
- d. erven;
- e. verhardingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. woonstraten en ontsluitingspaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterlopen en water(partijen);
- l. kleinschalige duurzame energiewinning;
- m. nutsvoorzieningen.

Tevens is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits:

- de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
- de woonfunctie behouden blijft;
- degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van het hoofdgebouw is;
- er geen detailhandel plaatsvindt;
- de activiteiten niet meldingplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Regels voor grondgebonden woningen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of maximaal 2 m achter de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak te worden gebouwd;

- c. het maximum aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- d. het maximum aantal aaneengebouwde woningen bedraagt ten hoogste het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden";
- e. hoofdgebouwen dienen een minimale voorgevelbreedte te hebben van 4,50 m;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- g. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap, waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60° of met een plat dak;
- h. de afstand van het hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot de achterste perceelgrens dient minimaal 5 m te bedragen;
- i. de afstand van een niet aaneengebouwde zijde van een woning tot zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen;
- j. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer zijn dan 8 m;
- k. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer zijn dan 11 m;
- l. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste in het verlengde van de voorgevel, dan wel daar achter, te worden gebouwd en dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- m. per woning mag naast het hoofdgebouw maximaal 50% van het achter (de verlengden van) de voorgevel gelegen erf met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal:
 1. 50 m² bedraagt bij een middenwoning;
 2. 70 m² bedraagt bij een eind- en hoekwoning;
 3. 80 m² bedraagt bij een vrijstaande woning, vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 250 m²;
- n. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 8,50 m. De goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6,50 m bedragen. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6,50 m;
- o. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap, waarvan de helling mag afwijken van de dakhelling van de woning waarbij wordt gebouwd;
- p. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1, sub a en b mag de afstand tot het openbaar gebied kleiner zijn ten behoeve van de realisering van een erker, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,50 m bedraagt;
 2. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de gevel waartegen wordt aangebouwd;
 4. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste verdieplingslaag waartegen wordt aangebouwd.

6.2.2 Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. 2 m voor erfafscheidingen op of achter de voorgevellijn, 2 m voor de voorgevellijn, uitsluitend haaks op de voorgevellijn en over de helft van de diepte van de voortuin van de woningen, tot 2 m voor toegangspoorten en voor overige erfafscheidingen 1,5 m;
- b. 7 m voor palen en masten;
- c. 3 m voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en mogen uitsluitend achter (de verlengden van de) voorgevel worden gerealiseerd.

6.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidgevoelige objecten langs de Laan van Meerweijde mag uitsluitend worden verleend indien zodanige maatregelen aan de gevel worden getroffen dat de akoestische binnenwaarde van 33 dB(L_{den}) bedraagt, conform het Bouwbesluit.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 6.2.1 sub a voor bouw van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak;
- het bepaalde in lid 6.2.1 sub c voor het afwijken van het maximum aantal woningen per bouwvlak;
- het bepaalde in lid 6.2.1 sub h voor het afwijken van de afstand van het hoofdgebouw met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot de achterste perceelgrens;
- het bepaalde in lid 6.2.1 sub l en m voor bouw van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel,

met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend indien de stedenbouwkundige eenheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast, waarbij gekeken wordt naar de volgende aspecten:

1. bezonning;
2. verkeer- en parkeersituatie;
3. (externe) veiligheid;
4. privacy;
5. bereikbaarheid;
6. stedenbouwkundige samenhang in de omgeving.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de aanleg en instandhouding van een leiding voor het transport van afvalwater, met een belemmeringenstrook aan weerszijden van de hartlijn ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding – water".

In geval van strijdigheid van regels, gaan de regels van dit artikel voor de regels die ingevolge samenvallende bestemmingen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen met inachtneming van het bepaalde in 7.1 slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waaronder oeververbindingen, voor zover:

- a. de doorvaarbare hoogte ten minste 1,20 m bedraagt;
- b. de doorvaarbare breedte ten minste 2,50 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regel als bedoeld in lid 7.2, mits de veiligheid van mens en dier en de werking van de leiding alsmede het onderhoud ervan niet in gevaar komt. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder(s).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels in de 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. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, 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 gebruik van de gronden en bouwwerken als opslagplaats voor gerede of ongerede goederen, zoals bijvoorbeeld vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en machineonderdelen, tenzij het gebruik in verband met de aard van het bijbehorende gebouw staat;
- f. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- h. 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;
- i. 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;
- j. 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;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen en recreatievaartuigen;
- l. 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;
- m. 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 11 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van 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 12 Overige regels

12.1 Parkeernormen

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel, waarbij een parkeernorm geldt van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing indien in het kader van afdeling 6.4 Wro op andere wijze is voorzien in parkeerruimte.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b dienen na de realisatie in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 lid 13.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 onder a met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1 onder 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

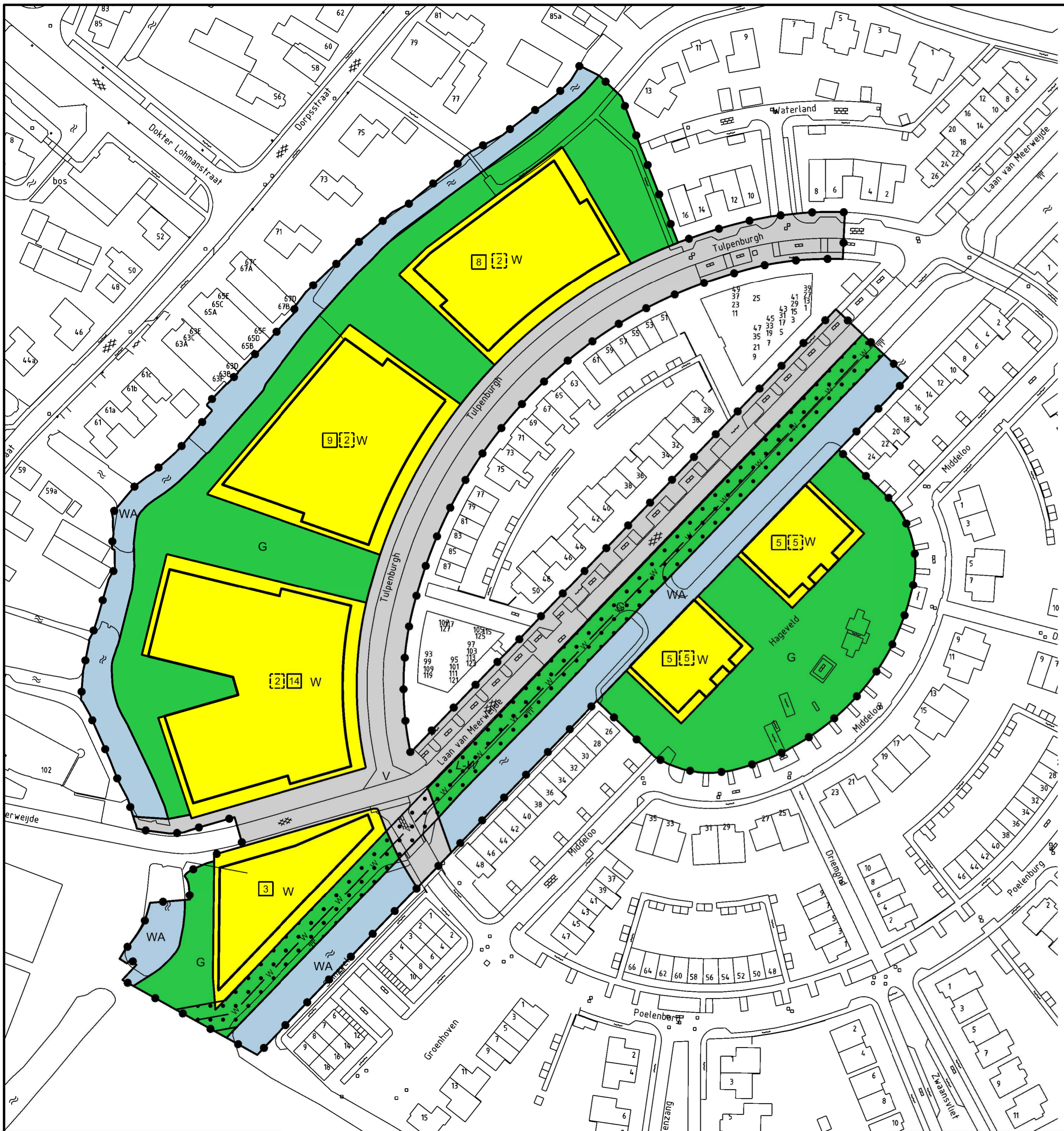
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2 onder 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 lid 13.2 onder 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. Lid 13.2 onder 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het Bestemmingsplan Polderweijde Herziening”.



- Legenda**
- Plangebied
 - Bestemmingen**
 - Groen
 - Verkeer
 - Water
 - Wonen
 - Dubbelbestemmingen**
 - Leiding - Water
 - Bouwvlak**
 - bouwvlak
 - Maatvoeringaanduidingen**
 - maatvoeringsvlak
 - maximum aantal wooneenheden
 - maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden
 - Figuur**
 - w - hartlijn leiding - water
 - Verklaring**
 - gegevens GBKN

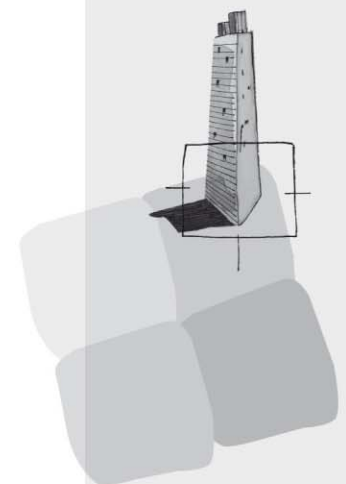
	Gemeente Koggenland
	Bestemmingsplan Polderweijde Herziening
	Verbeelding
datum: 23-03-2016 schaal: 1 : 1000 papierformaat: A2 status: ontwerp projectnr.: 800.34.00.05.00 gezien: MM NL.IMRO.1598.BPKPolderweijde-on02	<p>BügelHajema Plek voor ideeën</p> <p><small>BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 E leeuw@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl</small></p>

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs B.V.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs B.V.
De heer drs. M. Mosterman

Projectnummer
800.34.00.05.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort