



**KOGGENLAND**  
Spierdijk - Spierdijkerweg 97

**BESTEMMINGSPLAN**



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



## **INHOUDSOPGAVE**

### **TOELICHTING**

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding	1
1.2 Begrenzing plangebied	1
1.3 Geldende regeling	2
1.4 Leeswijzer	2
<b>HOOFDSTUK 2 PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>4</b>
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Gewenste situatie	7
2.3 Beeldkwaliteit	8
<b>HOOFDSTUK 3 BELEID</b>	<b>10</b>
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
<b>HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>16</b>
4.1 Ecologie	16
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3 Water	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.5 Geluid	23
4.6 Luchtkwaliteit	23
4.7 Bodem	23
4.8 Externe veiligheid	24
4.9 Kabels en leidingen	24
<b>HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>25</b>
5.1 Algemeen	25
5.2 Toelichting op de bestemmingen	25
<b>HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID</b>	<b>27</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2 Economische uitvoerbaarheid	27

### **Bijlagen bij de toelichting**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Locatieonderzoek</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Ecologische quickscan</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Archeologische quickscan</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Wateradvies</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Watertoets</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Bedrijfsplan</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Beeldkwaliteitplan</b>

## **REGELS**

### **HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 29**

Artikel 1 Begrippen 29

Artikel 2 Wijze van meten 34

### **HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 35**

Artikel 3 Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf 35

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 40

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5 43

### **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 46**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 46

Artikel 7 Algemene bouwregels 47

Artikel 8 Algemene gebruiksregels 48

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 49

Artikel 10 Overige regels 50

### **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 51**

Artikel 11 Overgangsrecht 51

Artikel 12 Slotregel 52

### **Bijlage bij de regels**

**Bijlage 1 Landschappelijke inpassing**



## TOELICHTING

### HOOFDSTUK 1 INLEIDING

#### 1.1 Aanleiding

Het Loon- en aannemersbedrijf Blankendaal, gevestigd aan Dorpsstraat 39 in Obdam, is vanwege de aanpak van de N23 (Westfrisiaweg) door de provincie uitgekocht. Vanwege de aanleg van een rotonde zijn de gronden van het bedrijf nodig.

Op dit moment is het bedrijf, naast meerdere bedrijfsonderdelen op verschillende locaties, gevestigd op een tijdelijke locatie, die per 1 maart 2016 is opgeheven. Initiatiefnemer is voornemens om het bedrijf qua aard van de bedrijvigheid één op één naar de locatie Spierdijkerweg 97 te Spierdijk te verhuizen. Aan het bedrijf worden met de verhuizing en de nieuwvestiging geen nieuwe bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

De provincie Noord-Holland en de gemeente Koggenland staan in principe positief tegenover de bedrijfsverplaatsing en de beoogde nieuwe bedrijfslocatie. De ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Momenteel heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch' met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 en 'Waarde - Archeologie 5'.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

#### 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door het huidige perceel Spierdijkerweg 97 en de bijbehorende agrarische gronden. De ligging en (globale) begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Beoogde locatie verhuizing bedrijf (bron: Bing Maps)

### 1.3 Geldende regeling

Het plangebied is (grotendeels) geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk Gebied* van de gemeente Koggenland, dat is vastgesteld op 27 juli 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met een daarbinnen gelegen bouwperceel, alsmede dubbelbestemmingen voor verwachte archeologische waarden.

Bouwen moet binnen het bouwvlak gebeuren. Ook is met het tegenovergelegen perceel een 'relatie' figuur gelegd, zodanig dat sprake is van één agrarisch bouwperceel. Ten slotte heeft de stolpschuur op het perceel de specifieke bouwaanduiding 'stolp'. Tevens ligt de dubbelbestemming Archeologie 2 en 5 op het perceel.

Ook ligt een klein gedeelte (de noordkant van het plangebied) binnen het bestemmingsplan *Inpassingsplan Westfrisiaweg*, dat is vastgesteld op 16 juli 2012. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Verkeer', met functieaanduiding 'Tunnel'.

Het oprichten van een loon- en aannemersbedrijf is binnen de bestemmingen niet mogelijk. Voor het mogelijk maken van het bedrijf is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen.

Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Tenslotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid.

## HOOFDSTUK 2 PLANUITGANGSPUNTEN

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

### 2.1 Huidige situatie

#### Bestaande bedrijfslocatie en reden verhuizing

Op de huidige bedrijfslocatie aan de Dorpstraat 39 te Obdam is de provincie in verband met het project N23 Westfrisiaweg voornemens om een rotonde te realiseren. Om deze reden heeft de provincie Noord-Holland het bedrijf op de huidige locatie weggekocht. Hierdoor is het bedrijf genoodzaakt zich op een nieuwe locatie te gaan vestigen. Ten behoeve van de nieuwe locatie is een locatieonderzoek uitgevoerd. In figuur 2 is de huidige locatie met de rode cirkel weergegeven. Vanwege de beperkte bedrijfsomvang huurt het bedrijf naast de huidige bedrijfslocatie voor de bedrijfsvoering meerdere locaties ten behoeve van o.a. opslag. Hierdoor is er in de huidige situatie sprake van een gespreide bedrijfsvoering.



*Figuur 2 Huidige bedrijfslocatie*

#### Locatie onderzoek

De provincie is met initiatiefnemers overeengekomen dat de aard van de bedrijfsvoering één op één verhuisd gaat worden naar een nieuwe locatie. Het gaat hierbij om de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en alle onderliggende gronden o.a. ten behoeve van de buitenopslag.

Voor het vinden van een geschikte locatie zijn meerdere locaties de revue gepasseerd. De provincie heeft daarvoor een aantal locaties aangedragen. Daarbij is steeds met de gemeente gekeken naar de geschiktheid van de locaties. Het zoekgebied voor een nieuwe locatie betrof in het locatieonderzoek met name de zuidzijde van Obdam in verband met het werkgebied van het bedrijf en om te voorkomen dat de grote voertuigen van het bedrijf permanent over de drukke Dorpsstraat moeten om het werkgebied te bereiken. Een overzicht met de onderzochte locaties is bijgevoegd in bijlage 1.

Eerste alternatief was een varkensbedrijf dat de gemeente ook graag verplaatst zag in verband met toekomstige woningbouwontwikkelingen. Initiatiefnemer had voorgesteld dat hij naar die locatie zou verhuizen en de varkensboer naar een ander (open) terrein. Dat laatste ging niet door en vervolgens heeft de varkensboer op zijn locatie uitgebreid. Er zijn twee locaties op het industrieterrein genoemd en bij de begraafplaats. Bij deze laatste zouden de bedrijfsactiviteiten moeten stoppen tijdens een uitvaartdienst. Het industrieterrein was niet geschikt omdat de panden niet geschikt waren. Aan de Braken werd door initiatiefnemer een locatie aangegeven (hij kon daar grond kopen) maar is door de gemeente afgewezen omdat het gebied open moest blijven. Verder is nog een locatie aangedragen achter de Waterberging Obdam, een locatie naast een natuurgebied waarbij een 500 meter lange toegangsweg aangelegd zou moeten worden. Een bedrijf naast een natuurgebied is niet reëel en daarom is deze locatie afgefallen. Ook zijn verschillende (leegstaande) boerderijen bekeken, daar was het probleem steeds dat er verkaveling moest plaatsvinden wat stuitte op verzet. Uiteindelijk is voor de locatie Spierdijkerweg 97 gekozen (zie figuur 3). De gemeente heeft aangegeven positief tegenover de beoogde locatie te staan. De locatie betreft tevens een locatie die als mogelijke locatie door de provincie is aangedragen.

De nieuwe locatie is daarenboven ideaal omdat de locatie in de nabijheid ligt van een goede regionale ontsluiting en omdat de locatie goed gesitueerd is binnen het werkgebied van het bedrijf aan de zuidzijde van het dorp Obdam. Daarmee wordt voorkomen dat er ongewenste verkeersbewegingen nodig zijn door dichtbebouwde gebieden. Voorts kenmerkt de lintstructuur zich door een gemengd karakter. In de directe nabijheid zijn in het lint meerdere bedrijven gevestigd. De nieuwe bedrijfsvestiging voegt zich in dit beeld op een plek waar eerder ook agrarische bedrijvigheid aanwezig was. Met een goede landschappelijke inpassing is het bedrijf ruimtelijk goed inpasbaar op deze gewenste nieuwe locatie voor het bedrijf.

Omdat het loon- en aannemersbedrijf een 24-uurs bedrijfsvoering heeft, moet het bedrijf dag en nacht bereikbaar en beschikbaar zijn. Daarom is een bedrijfswoning bij het bedrijf noodzakelijk. Dat was één van de redenen waarom het bedrijf niet op een bedrijventerrein in de omgeving terecht kon, omdat daar de bouw van een bedrijfswoning niet is toegelaten en hiervoor geen ruimte meer is op bedrijventerreinen. Op de nieuwe locatie staat al een woning. Van een toename van de woonfunctie is daarmee geen sprake.



Figuur 3 Beoogde bedrijfslocatie (bron: Bing Maps)

#### Huidige situatie op de beoogde planlocatie

De huidige locatie betreft een perceel, die voorheen in gebruik is geweest ten behoeve van (agrarische) bedrijfsactiviteiten en was gekoppeld aan het aan de overkant gelegen bloembollenbedrijf. Inmiddels is dit perceel los verkocht. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met stolpschuur en een tweetal schuren en ligt in de lintstructuur aan de zuidzijde van het dorp Spierdijk.

Het perceel wordt omzoomd door een kronkelende watergang en er bevindt zich tevens erfbeplanting, zoals te zien is in figuur 4.





Figuur 4 Vooraanzicht huidige situatie plangebied (bron: Bing Maps)

### Omgeving plangebied

Haaks op de Spierdijkerweg ligt de provinciale weg Braken (N507), welke als ontsluitingsweg richting de grote kernen dient. Het bebouwingslint, bestaande uit bedrijf, agrarisch en woonfuncties, is omgeven door een grootschalig, open landschap bestaande uit weiland en bouwland. De verkaveling en verkavelingsrichting zijn eenduidig; het is een langgerekte strokenverkaveling die dwars op de weg is gericht. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijfsperceel. Het perceel nummer 94 was altijd bestemd voor agrarische activiteiten en is recentelijk, via een wijzigingsplan, gewijzigd in een bedrijfsbestemming (categorie 1 en 2). Hier bevinden zich een bedrijfswoning met een hooischuur en een tweetal schuren. De bestemming van deze gronden blijft ongewijzigd.

### 2.2 Gewenste situatie

In de toekomstige situatie worden de bestaande bedrijfsactiviteiten van het bedrijf, bestaande uit een loon- en aannemersbedrijf, een groundbank en een agrarisch handelsbedrijf, één op één verhuisd naar de nieuwe locatie. Dit betekent dat er geen nieuwe bedrijfsactiviteiten aan de bedrijfsvoering worden toegevoegd. Alle bedrijfsactiviteiten worden op één locatie samengebracht, zodat er niet meer op diverse plekken bedrijfsruimte gehuurd hoeft te worden. Dat voorkomt veel onnodige verkeersbewegingen. Daarnaast biedt de nieuwvestiging de kans om het bedrijfsperceel duurzaam in te richten.

Het perceel nummer 97 en achterliggende gronden worden ingericht als bedrijfslocatie. Op deze locatie wordt, net als in de bestaande situatie, een bedrijfswoning toegestaan. Initiatiefnemer heeft zowel het perceel nummer 94 als 97 in eigendom verkregen, omdat een deel van het perceel van nummer 94 toegevoegd wordt aan het nieuwe bedrijfsperceel. De planologische situatie van het perceel nummer 94 wijzigt echter niet en blijft daarmee de bedrijfsbestemming behouden.

De beoogde bedrijfsverhuizing vindt plaats op het perceel nummer 97 en op de achterliggende (agrarische) gronden. De bestaande bebouwing, waaronder de woning met stolpschuur, wordt gesloopt. Deze wordt vervangen door nieuwe bedrijfsbebouwing. De bouwtechnische kwaliteit van de stolp is dermate slechte dat hergebruik van de stolp in alle redelijkheid niet mogelijk is. De stolp is aangetast door waterschade, waardoor er instortingsgevaar dreigt. Daarnaast bevat de bebouwing afdakconstructies die asbestbeplating bevatten. Het vervangen van de bestaande min of meer verpauperde bebouwing door nieuwe bebouwing komt de kwaliteit van de leefomgeving ten goede.

De nieuwe bebouwing bestaat uit het vervangen van de bestaande bedrijfswoning en een tweetal nieuwe loodsen van gezamenlijk circa 4.000 m<sup>2</sup>. De nieuwe gebouwen worden aan de oostzijde van de bedrijfswoning gesitueerd. Opslag zal voornamelijk aan de achterzijde van de gebouwen of inpandig plaatsvinden. Ten behoeve van de opslag worden keerwanden gebouwd. De bestaande toegang van het erf blijft gelijk. De oppervlakte van het bouwperceel bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 2 ha.

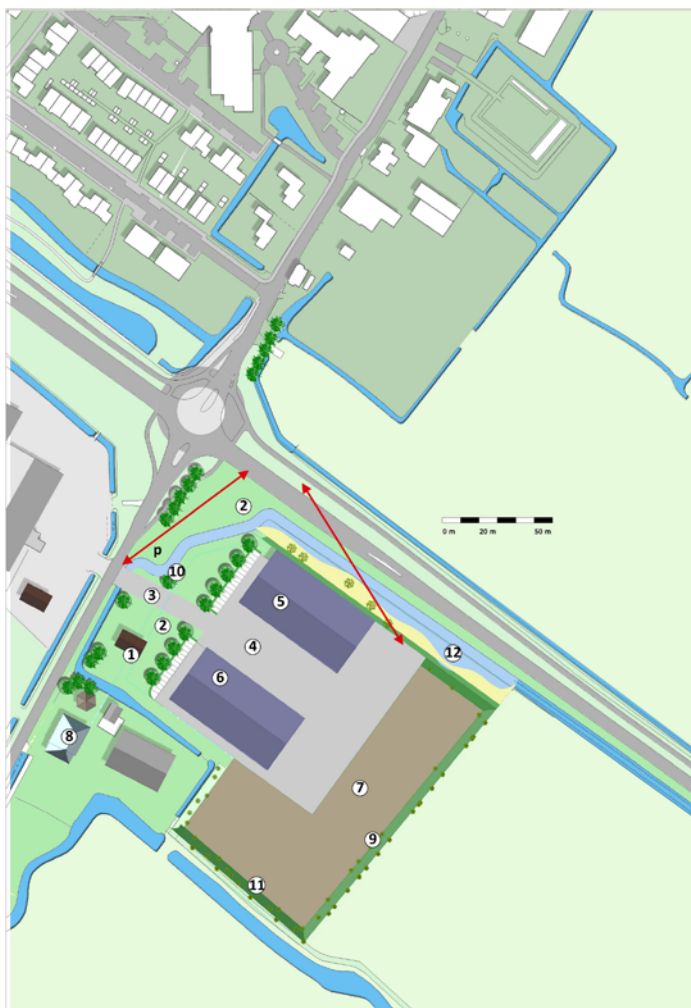
#### *Verkeer en parkeren*

Het perceel is in de huidige situatie goed ontsloten door de Spierdijkerweg. Richting het westen geeft deze aansluiting op de N507. Aan deze wijze van ontsluiting van het perceel wijzigt niets. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hier is sprake van voldoende parkeergelegenheid.

### **2.3 Beeldkwaliteit**

Voor de locatie is een beeldkwaliteitplan opgesteld volgens de richtlijnen uit de leidraad cultuurhistorie en landschap van de provincie Noord-Holland. Het beeldkwaliteitplan is bijgevoegd in de bijlage. Op basis van het gemeentelijk beleidskader voor de beeldkwaliteit van het Landelijk gebied en de welstandsnota zijn de uitgangspunten ten aanzien van de landschappelijke inpassing geformuleerd. De belangrijkste uitgangspunten ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn weergegeven in onderstaande schets. Deze is uitgebreid toegelicht in het Beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is toegevoegd in de bijlage. Onderstaande tekening geeft het toekomstbeeld van de locatie aan. Gekozen is voor een situering van het terrein in de nabijheid van de kruising. De voorzijde aan de Spierdijkerweg is open van karakter. Hier is de bedrijfswoning gesitueerd. Het bedrijfsgebouwen is teruggedrooid. Het achterste gedeelte, met de opslag is ingepast met aarden wal en enkele struikbeplanting. Het deel van het perceel tegen de weg is open van karakter en wordt gekarakteriseerd door rietoevers. Het uitvoering van het plan is gerelateerd aan de regels.





Landschappelijke inpassing  
Loonbedrijf Blankendaal bv

17 mei 2016

- 1 voorste deel lintbebouwing, situering nieuwe bedrijfswoning in lint, exacte locatie nader te bepalen
- 2 landschappelijke rand voorzijde spierdijkerweg, bomenrij, inheemse bomen, uiterste voorgevelgrens bedrijfsgebouwen vijf met achter achtergevel (nr8) en op vijf meter afstand tot zijdelingse perceelgrens bestaande boerderij, onderlinge afstand bomen gemiddeld 10 meter.
- 3 entree loonbedrijf, voormalig erf stolp, open met weegbrug en parkeerplaatsen, mogelijke verplaatsing erfsloot op termijn, rekening houdend met archeologie aankleding met hagen langs de parkeerplaatsen, enkele bomen
- 4 manoeuvreerruimte loonbedrijf, minimaal 30 meter
- 5 loods/werkruimte circa 35\*70 m, werkplaats /machineberging, kantine, receptie en kantoor
- 6 loods/werkruimte en/of kapschuur, circa 35\*70 m, met in pandig een was/tank plaats en opslag ruimte
- 7 opslag op terrein, grotendeels halfverharding, grasbeton tegels t.b.v. aan/afvoer opslaggoederen
- 8 bestaande voormalige boerderij, bestaande bedrijfsbestemming
- 9 watercompensatie aansluitend op bestaande sloot of aan de achterzijde van het erf, exacte hoeveelheid in overleg met het hoogheemraadschap
- 10 voorste deel bedrijf, aankleding met hagen langs de parkeerplaatsen, enkele bomen, exacte locatie nader te bepalen
- 11 opslagterrein inpassing betonelementen met grondwal met grastalud, twee meter hoog, met verspreid struiken
- 12 open ruimte naast weg met verbrede watergang en rietoevers, nader uit te werken in overleg met het Hoogheemraadschap, enkele knotwilgen

Figuur 6 Gewenste situatie

## 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

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. 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 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 14 aangegeven nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

#### **Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting. In dit plan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in de vorm van het oprichten van een loon- en aannemersbedrijf als gevolg van een verplaatsing vanaf een ander perceel. Om deze reden wordt onderstaand toepassing gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

#### *Trede 1: vraag in de regio*

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde. In het voorliggende geval is er sprake van een concrete, lokale behoefte. Deze behoefte is bedrijfseconomisch van aard; het bedrijf heeft een andere plek nodig om haar activiteiten in haar werkgebied te kunnen voortzetten. Er is dan ook geen sprake van het realiseren van een nieuw bedrijf, maar enkel van een genoodzaakte verhuizing van een bestaand bedrijf binnen dezelfde regio.

### *Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied*

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. In paragraaf 2.1. is aangegeven dat andere locaties niet voorhanden zijn of niet geschikt zijn voor de bedrijfsvestiging. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen locatie voorhanden.

### *Trede 3: multimodale ontsluiting*

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal (op meerdere plaatsen) ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2, is kwalitatief en kwantitatief. Het bedrijf krijgt een situering aan een doorgaande weg en is hierdoor goed ontsloten.

Op grond van de toetsing aan de ladder, passen de ontwikkelingen in het bestemmingsplan binnen de SVIR.

## **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 herziening 23 juli 2011). 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. De structuurvisie is uitgewerkt in de PRV.

Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de Provincie Noord-Holland dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van het aantonen nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie), en op de (on)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem. Voordat nieuwe functies of nevenfuncties worden toegestaan, moet gewaarborgd worden dat landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden worden behouden, of zelfs liever nog worden versterkt. De bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden zijn zeer belangrijke pijlers. Ook het behoud van de regionale identiteit verdient speciale aandacht.

De Provincie Noord-Holland wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. In de zone voor grootschalige landbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek. Ook het behoud van de regionale identiteit verdient speciale aandacht.

De wenselijke verplaatsing van het loon- en aannemingsbedrijf past binnen het beleid van de provincie om binnen het gebied met grootschalige landbouw te streven naar structuurverbetering en het uitplaatsen van bedrijven uit stedelijk gebied. In dit geval moet het bedrijf kijken voor een verbetering van de infrastructuur. De functie van het loon- en aannemingsbedrijf is gerelateerd aan het landelijk gebied en is daarmee lokaal georiënteerd. Het is noodzakelijk om bij het bedrijf te wonen. Omdat het hier gaat om een bedrijf dat gerelateerd is aan het agrarisch werkgebied, is het wenselijk dat het bedrijf gesitueerd is in het landelijk gebied en niet op een bedrijventerrein.

### 3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, vastgesteld op 28 september 2015) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen. Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bedrijfsperceel valt gedeeltelijk buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De PRV geeft aan dat onder BBG de bestaande bebouwing wordt verstaan, of de in het geldende bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing. Bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen horen hier niet bij.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een loon- en aannemersbedrijf in het landelijk gebied. Hoofdstuk 4 van de verordening gaat over regels met betrekking tot het landelijk gebied. In het algemeen wordt verstedelijking niet toegestaan in het landelijk gebied. Het oprichten van een loon- en aannemersbedrijf wordt gezien als *verstedelijking*. Er is namelijk sprake van een vorm van overige verstedelijking (artikel 14). Artikel 14 geeft aan dat verstedelijking in het buitengebied is toegestaan op basis van de voorwaarden:

- dat de noodzaak van verstedelijking is aangetoond;
- is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd;

- en het bepaalde in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis) in acht wordt genomen.

Aan de voorwaarden zoals benoemd in artikel 14 wordt voldaan. Ten eerste is er sprake van een noodzaak van verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eis van Nut en Noodzaak omdat de huidige locatie verlaten moet worden in verband met een infrastructurele ontwikkeling van de provincie Noord-Holland. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuw bedrijf aan het gebied. Ten tweede kan de beoogde ontwikkeling niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd. In paragraaf 2.1. is aangegeven dat andere locaties niet voorhanden zijn of niet geschikt zijn voor de bedrijfsvestiging (zie ook bijlage 1). Binnen bestaande stedelijk gebied is geen locatie voorhanden. De bestaande bedrijfsvoering wordt één op één verhuisd naar de nieuwe locatie. Op de nieuwe locatie ligt momenteel een agrarische bestemming, waar bebouwing gedeeltelijk is toegestaan. Bij het onderdeel duurzame verstedelijking, paragraaf 3.1 is een afweging weergegeven zoals ook naar voren komt bij de afweging van nut en noodzaak. Op de voormalige locatie zal sprake zijn van sanering van de bedrijfsfunctie.

Daarnaast is artikel 15 van toepassing. Dit artikel gaat in op de Ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied. Voor dit project is van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de, voor het betreffende landschapstype, geldende kernkwaliteiten. De locatie is getoetst op het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied waarin de aspecten die genoemd zijn bij de Ruimtelijke kwaliteitseis van de provincie aan de orde komen. Deze toetsing is verwerkt in een beeldkwaliteitsplan. Deze is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting. Op basis van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied is het erf landschappelijk ingepast.

Ten slotte is artikel 17a van toepassing. Artikel 17a gaat in op Agrarisch aanverwante bedrijven. Op basis van de begripsbepalingen in artikel 2 moet onder een agrarisch aanverwant bedrijf ook een loon- en aannemersbedrijf worden verstaan. Conform artikel 17a lid 2 van de verordening kan een bestemmingsplan in afwijking van artikel 14 van de verordening een nieuw bouwperceel voor de verplaatsing van een reeds fysiek bestaand agrarisch aanverwant bedrijf in het landelijk gebied mogelijk maken, mits:

- a. de noodzaak tot verplaatsing gemotiveerd is aangetoond;
- b. er geen reëel alternatief beschikbaar is op een bedrijventerrein in de regio;
- c. er geen geschikte vrijkomende agrarische bouwpercelen beschikbaar zijn, en;
- d. permanente buitenopslag wordt verboden.

De reden voor de verplaatsing heeft te maken met de verbreding van het project N23 Westfrisiaweg (aanleg rotonde) waarvoor de gronden van het bedrijf, op de locatie Dorpsstraat 39 te Obdam, nodig zijn. In bijlage 6 wordt een uitvoerige beschrijving van de noodzaak tot verplaatsing gegeven. In paragraaf 2.1 is de locatiekeuze, met daarbij alternatieve locaties, reeds aan de orde gekomen. Geconcludeerd wordt dat onderhavige locatie de meest geschikte locatie is voor de bedrijfsverplaatsing. Hierbij is o.a. het Bedrijventerrein De Braken onderzocht. Op het terrein is geen ruimte meer voor zo'n omvangrijk bedrijf en daarnaast is een bedrijfswoning op De Braken uitgesloten, welke voor onderhavig bedrijf noodzakelijk is voor toezicht en permanente bereikbaarheid.

Ten slotte is er geen sprake van permanente buitenopslag. In onderhavige bedrijf is sprake van opslagvakken voor partijen grond, die na verloop van tijd weer worden afgevoerd. Op grond van de toelichting bij 17a is tijdelijke opslag wel toegestaan.

Daarnaast voorziet een bestemmingsplan conform artikel 17a lid 4 in een bouwperceel van maximaal 2 ha voor zover dat betrekking heeft op een gebied voor grootschalige landbouw.

Het plangebied is in een gebied voor grootschalige landbouw gelegen. De beoogde bedrijfsverhuizing vindt plaats op het perceel nummer 97 en op de achterliggende agrarische gronden. De oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 2 hectare en voldoet daarmee aan artikel 17a lid 4.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

### **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.

Op verrommelde plekken of locaties waar bedrijfsruimte vrijkomt is ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid die past in het lint. Een goede ruimtelijke inpassing en behoud van de doorzichten naar het open landschap zijn daarbij van belang.

De bedrijfslocatie wordt verplaatst naar een locatie waar voorheen o.a. een agrarisch bouwperceel lag. Een loon- en aannemingsbedrijf kan gezien worden als een passende bedrijvigheid op deze locatie omdat de functie sterk gelieerd is aan het landelijk gebied en op deze locatie goed ontsloten kan worden. De functie vormt geen belemmering voor de woonfuncties in de nabijheid van het plangebied. De ruimtelijke inpassing is gebaseerd op de huidige situatie, aangevuld met een beplanting rondom het perceel. Hiermee is het erf optimaal ingepast.

De massa structuur valt binnen de lintstructuur van agrarische bedrijven aan de Spierdijkerweg. Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast. Hiermee voldoet het plan aan de Structuurvisie van de gemeente.

#### *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. Voor het welstandstoezicht ligt de nadruk op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van streekeigen landelijke lintbebouwing.

De omgevingsvergunningaanvraag wordt 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.

Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Paragraaf 2.2 geeft een beschrijving van de landschappelijke inpassing, waarbij getoetst is aan het beeldkwaliteitplan van de gemeente Koggenland. Op deze manier is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

## HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten 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 omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

### 4.1 Ecologie

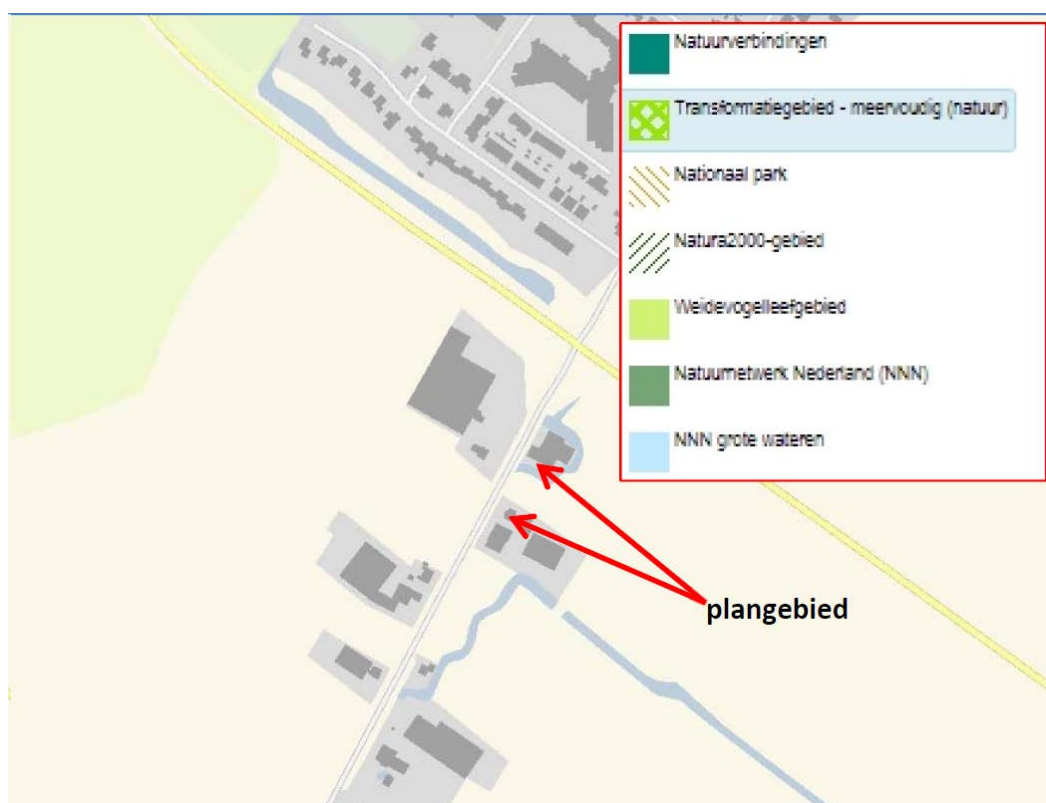
Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor de ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd. De quickscan is bijgevoegd in de bijlage 2 van deze toelichting.

#### *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).

Uit de quickscan is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van Natura 2000-gebieden. Op ruime afstand zijn gebieden aanwezig die binnen het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) zijn aangewezen. Ook is er geen sprake van een weidevogelleefgebied waarop het plan negatieve invloed heeft. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling in het plangebied, treden geen nadelige effecten op voor de EHS en het weidevogelleefgebied.





*Figuur 7 Situering in relatie tot ecologisch waardevolle gebieden.*

### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen 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.

Ter plaatse van het plangebied worden gebouwen gesloopt en bomen gekapt. Uit de ecologische quickscan (zie Bijlage 2) is gebleken dat het plangebied in potentie geschikt is voor (licht)beschermde soorten amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Hiervoor gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals de voorgenomen ontwikkeling. Een ontheffing is niet nodig. In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven, wordt voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd: Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) wordt gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

## **4.2 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.

### *4.2.1 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. De locatie heeft in het Bestemmingsplan Landelijk Gebied een dubbelbestemming met 'Waarde -Archeologie 2' en 'Waarde -Archeologie 5'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht (archeologisch onderzoek) bij ingrepen groter dan respectievelijk 100 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>. Tevens geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan respectievelijk 40- en 35 cm.

De mogelijke toename van de bebouwing, ten behoeve van het loon- en aannemersbedrijf, op de locatie is kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>. Hiermee blijft de toename van de bedrijfsbebouwing onder de drempelwaarde voor archeologisch onderzoek. De locatie behoudt zijn dubbelbestemming. Bij vernieuwing van de bebouwing in combinatie met een uitbreiding van de bebouwing op de locatie groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,35 meter ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 5' of een ingreep groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 2' dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Omdat de te slopen bebouwing circa 750 m<sup>2</sup> is door Archeologie West-Friesland een archeologische quickscan uitgevoerd. De quickscan is als bijlage 3 bij de toelichting toegevoegd. Uit de quickscan blijkt dat het hoogstwaarschijnlijk is dat archeologische resten niet meer waarneembaar zijn, aangezien deze vermoedelijk verstoord zijn door de bouw van de huidige 19de-eeuwse stolp met voorhuis en aangebouwde schuur. Om deze reden is het weinig zinvol om een archeologische opgraving uit te voeren. Aanbevolen wordt om de werkzaamheden ten behoeve van de sloop van de stolp met voorhuis en het uitgraven van het bouwvlak te monitoren. Op deze voorwaarde adviseert Archeologie West-Friesland de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot archeologie.

#### 4.2.2 *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 bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan Buitengebied worden cultuurhistorisch waardevolle elementen in het bestemmingsplan beschermd. In het plangebied komt een cultuurhistorisch waardevolle object in de vorm van een stolpschuur voor. Vanwege de slechte staat van de stolpschuur wordt deze gesloopt (reeds beschreven in paragraaf 2.2).

Ook het landschap, dat als geheel een cultuurhistorische waarde kent, is zoveel mogelijk in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied beschermd. Deze zijn beschermd met de dubbelbestemmingen Waarde - Aardkundig en Waarde - Landschap verkaveling. Polder Westerkogge, waarin het plangebied ligt, is niet van dermate cultuurhistorische waarde waarvoor een dubbelbestemming is opgenomen. Echter bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitplan (zie bijlage 6) voor onderhavig bestemmingsplan is wel rekening gehouden met de (cultuurhistorische) waarde van het landschap. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan waarborgt. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling passend is in de historische landschapsstructuur.

### 4.3 **Water**

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, worden van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke ordening geworden.

#### Wateradvies

Via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan.

Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten heeft het waterschap benoemd in het eerste deel van het concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen.

#### Algemeen

Het plangebied is gelegen in drie verschillende peilgebieden in de polder Westerkogge. De waterloop langs de Braken heeft een streefpeil van NAP -3,70 meter. De waterloop langs de Spierdijkerweg heeft een streefpeil van NAP -3,20 meter en waterloop ten westen van het plan heeft een streefpeil van NAP -4,00 meter.

### **Waterkwantiteit**

De voorgenomen plannen zorgen voor een substantiële toename van de verharding en extra bebouwing. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename, worden er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen in de vorm van extra wateroppervlak.

#### *Compensatie open water*

Om de gevolgen van de verhardingstoename te compenseren heeft het hoogheemraadschap berekent hoeveel extra waterberging er gerealiseerd moet worden. Aangezien binnen het plangebied drie verschillende peilgebieden aanwezig zijn, kan het hemelwater theoretisch naar drie gebieden worden afgevoerd. Het peilgebied waar men naar afwatert, daar dient ook de watercompensatie plaats te vinden. Omdat in onderhavig bestemmingsplan sprake is van een toename van 12.175 m<sup>2</sup> dient de verhardingstoename gecompenseerd te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met verschillende compensatiepercentages in de verschillende peilgebieden namelijk:

- 8% in peilgebied NAP -3,20 m;
- 10% in peilgebied NAP -3,70 m;
- 13% in peilgebied NAP -4,00 m.

#### *Toetsing*

Bij de benodigde compensatie wordt aangesloten op de bestaande waterstructuur van sloten. Per peilgebied zal hierbij gekeken worden hoeveel oppervlakte gecompenseerd moet worden. Voor deze analyse is het van belang om na te gaan waar de verhardingen naar toe afwateren. De loodsen zullen waarschijnlijk afwateren via een hemelwaterriool naar de dichtstbijzijnde watergangen. Omdat de belasting dan op die watergang plaatsvindt, zal de compensatie dus ook daar moeten plaatsvinden. Als dat niet lukt door ruimtegebrek kan dat in een lager gelegen peilgebied. Hetzelfde geldt voor de gesloten verharding tussen de loodsen. Als deze afwatert naar de wegsloot, zal daar de compensatie gevonden moeten worden. Het kan dus zijn dat de verharding grotendeels op het land in peilgebied X ligt maar volledig afwatert naar peilgebied Y. In dat geval is het wenselijk om de compensatie in Y te realiseren. Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen treedt de initiatiefnemer van het plan in overleg met het Hoogheemraadschap.

### **DEEL II**

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

### **Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

### **Waterkwaliteit en riolering**

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Het hoogheemraadschap adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden stelsel aan te leggen. Het hoogheemraadschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Met voorgenoemde adviezen wordt bij de uitvoering van het plan rekening gehouden.

### **Wegen**

Binnen het plangebied zijn wegen aanwezig, of wordt er aangesloten op wegen, die in beheer zijn van het hoogheemraadschap. Dit betekent dat er een wijziging plaatsvindt van de verkeerskundige situatie. Het hoogheemraadschap beoordeelt welke invloed het plan heeft op het onderliggende wegennet. Mogelijk dient hiervoor door derden nader onderzoek te worden uitgevoerd. Er dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de grootte en samenstelling van de verkeersstromen. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zijn 3 scenario's mogelijk:

1. Ten gevolge van nieuwe bebouwing langs de weg(en) en daardoor meer uitritten verandert het karakter van de weg dermate dat deze binnen de bebouwde kom gebracht dient te worden. Dit dient voor de realisatie van het plan plaats te vinden. De gemeente dient het binnen de bebouwde kom gebrachte weggedeelte in beheer en onderhoud te nemen.
2. Ten gevolge van het plan wordt de weg dermate zwaarder belast, dat de weg gereconstrueerd of anders ingericht dient te worden (verbreed en/of zwaardere constructie, snelheidsremmers). Het hoogheemraadschap hanteert hierbij het veroorzakersbeginsel, wat inhoudt dat de kosten van de maatregelen ten laste van het plan dienen te komen.
3. Het plan heeft dermate weinig invloed op het onderliggende wegennet dat geen

aanpassingen nodig zijn.

Wat betreft ontsluiting van percelen op de openbare wegen hanteert het hoogheemraadschap de stelregel dat per perceel één uitrit wordt toegestaan. Hier is in onderhavige situatie sprake van vanuit de bestaande situatie.

#### **4.4 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 kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden.

##### *Toetsing*

Een loon- en aannemingsbedrijf behoort tot de milieucategorie 3.1 (bedrijfs categorie landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw, algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m<sup>2</sup>). Het onderhavige plangebied is volgens de VNG-systematiek een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Voor het bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, waarbij geluid het maatgevende aspect is.

Een bedrijfswoning is geen gevoelig object in relatie tot het bedrijf waarbij die bedrijfswoning hoort. Bedrijfswoningen van derden zijn evenals 'burgerwoningen' gevoelige objecten voor de bepaling van de milieuruimte van omliggende bedrijven en de toepassing van de milieuregelgeving. Aan bedrijfswoningen worden minder hoge eisen ten aanzien van het woon- en leefklimaat gesteld door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt.

De bedrijfswoning van de agrarische bestemming aan de noordzijde van de Spierdijkerweg ligt, planologisch gezien, op een afstand van 30 meter tot de grens van het bestemmingsvlak van het beoogde loon- en aannemingsbedrijf. De feitelijke locatie waar bedrijfsbebouwing gerealiseerd wordt, ligt op meer dan 60 meter. Dit is kwalitatief vastgelegd in de regels waarin bepaald is dat bedrijfsgebouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning, dan wel in het verlengde daarvan, worden gebouwd. De bedrijfswoning wordt aan de wegzijde gesitueerd, zodat de afstand gewaarborgd is. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 30 meter, zodat een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de bedrijfswoning aan de overzijde van de weg.

Ten behoeve van de naastgelegen bedrijfswoning op het perceel 94 is eveneens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstand van de woning tot de grens van het bestemmingsvlak van het loon- en aannemingsbedrijf bedraagt 20 meter. Daarnaast is in de regels van dit bestemmingsplan bepaald dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen, ten minste 5,00 met zal bedragen. Aan de richtafstand van 30 meter wordt niet geheel voldaan, maar de feitelijke afstand van de bedrijfsbebouwing ligt op een afstand groter dan 30 meter. De meest geluidsproducerende werkplaats komt aan de andere kant (oostkant) van het perceel. De tussenliggende loods werkt ten opzichte daarvan als een buffer, zodat er sprake is van voldoende omstandigheden op basis waarvan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast is er sprake van een bedrijfswoning gelegen in een gemengd aan te duiden gebied, zodat uit mag worden gegaan van een kleinere afstand.

#### **4.5 Geluid**

De *Wet geluidhinder* (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In en rondom het plangebied zijn geen geluidzones van spoorwegen en industrie aanwezig.

In de Wgh is bepaald dat met uitzondering van 30 km/uur-wegen elke weg een geluidzone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Spierdijkerweg en de Braken (N507) hebben een maximumsnelheid van 80 km/uur. De woning in het plangebied ligt in de geluidzone van deze wegen. Aangezien het bestemmingsplan ten opzichte van de bestaande situatie geen nieuwe woningen toestaat, zijn er vanuit wegverkeerslawaai geen belemmeringen te verwachten.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) is er in de directe omgeving van het plangebied sprake van een goede luchtkwaliteit.

Koggenland kent ter plaatse van de locatie in het plangebied geen knelpunten met betrekking tot luchtkwaliteit. De ontwikkelingen in het plangebied zijn bovendien dusdanig van schaal en aard dat na realisatie ervan de maatgevende waarden niet overschreden worden.

#### **4.7 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. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

#### *Toetsing*

Binnen het plangebied is één woning gesitueerd. Aan nieuwe bedrijfsgebouwen worden minder eisen gesteld ten aanzien van bodemgevoeligheid. In het kader van de planologische procedure is aanvullend bodemonderzoek daarom niet noodzakelijk. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet wel een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

### **4.8 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. 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.

#### *Toetsing*

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen of aanwezigheid van risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Ook is er geen sprake van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting staat op ruim twee kilometer afstand. Dit is een benzine/LPG station. Omdat het invloedsgebied van een LPG-tankstation een omvang van 150 meter heeft, zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.9 Kabels en leidingen**

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening 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 SVBP2012 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 bouwregels 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

In het bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen opgenomen:

#### **Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf**

Overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan *Landelijk Gebied* zijn loonbedrijven bestemd onder de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf'. Onderhavig bedrijf is een loonbedrijf en daarom ook als zodanig bestemd. Daarnaast kent het bedrijf enkele specifieke bedrijfsonderdelen, die niet gebruikelijk tot een loonbedrijf behoren. Deze onderdelen, een grondbank en een agrarisch handelsbedrijf, zijn specifiek voor dit perceel in de bestemmingsomschrijving opgenomen. In de begrippen is uitgelegd wat daaronder wordt volstaan. In het bestemmingsplan *Landelijk Gebied* is sprake van een bestemming voor bestaande bedrijven waarbij is uitgegaan van de bestaande omvang van de bedrijfsgebouwen. Omdat hier nog geen bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, is een afwijkende bouwregel opgenomen. In de regels is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 35% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen. Dit percentage biedt de ruimte om te voldoen aan de benodigde oppervlakte bedrijfsgebouwen behorende bij het bedrijf. Het bestemmingsvlak bedraagt 2,8 hectare. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de uitvoering en het instandhouden van de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Door deze waarborging blijft een netto bouwvlak van minder dan 2 hectare over.

**Waarde - Archeologie 2 en 5**

Ter bescherming van archeologische waarden in het plangebied blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing op de gronden van het plangebied.

## 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

Na de inzageperiode besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. 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, waarin de gemeente geen directe financiële rol of belangen heeft. De particulier kan het project volledig financieren. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd.

### 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 wordt een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld. Het plangebied ligt in bestaand gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. In de overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

## REGELS

### HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

#### Artikel 1      Begrippen

1.1      plan:

het bestemmingsplan Spierdijk - Spierdijkerweg 97 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGSpierdijkerw95-vo01 van de gemeente Koggenland.

1.2      bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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      ander bouwwerk:

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

1.6      agrarisch handelsbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de toelevering ten behoeve van agrarische bedrijven, dan wel een bedrijf dat fungeert als tussenhandel van agrarische producten;

1.7      agrarisch hulpbedrijf:

een bedrijf waarbinnen arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf of een hoefsmid, alsmede cultuurtechnische en grondverzetwerkzaamheden, waaronder werken en maatregelen ter verbetering van de condities van grond-, weg- en watersystemen, inclusief de waterbeheersing;

1.8      archeologisch waardevol terrein:

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.9      bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.10     bed and breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte, toeristische activiteit. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan een overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of een aan-huis-verbonden beroep, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 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;

1.15 bestaand:

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

**BIJLAGE 1**





## **Memo Loonbedrijf Blankendaal**

Als gevolg van de aanleg/opwaardering van de N23/Westfrisiaweg moet loonbedrijf Blankendaal weg van zijn huidige locatie aan de Dorpsstraat te Obdam. E.e.a. vloeit voort uit de besluitvorming die daarover heeft plaatsgevonden o.a. Realisatieovereenkomst en vaststelling tracé, vaststelling Provinciaal inpassingsplan e.d.

De provincie zal de gehele locatie van Blankendaal aankopen inclusief stolpboerderij. De provincie zorgt niet voor een alternatieve locatie. De onderhandelingen tussen Blankendaal en de provincie lopen al langere tijd.

Met de fam Blankendaal wordt als gemeente ook al geruime tijd gesproken over een alternatieve locatie voor het bedrijf. De gemeente heeft de bereidheid uitgesproken hierover mee te denken en waar mogelijk medewerking te verlenen aan vestiging op een nieuwe, passende locatie. Hierbij zijn verschillende mogelijkheden onderzocht.

Het zoekgebied is met name gelegen aan de zuidkant van Obdam in verband met het werkgebied van het bedrijf en om te voorkomen dat de grote voertuigen van het bedrijf permanent over de drukke Dorpsstraat moeten om het werkgebied te bereiken.

Onderstaand de verschillende locaties die zijn genoemd met daarin opgenomen een bouwblok van ca 2 ha (aangegeven invulling is optioneel).

### **1. Locatie varkensbedrijf Stuijt**

De gemeente heeft zich ingespannen om het varkensbedrijf te verplaatsen naar de Wogmeer en heeft uiteindelijk de provincie bereid gevonden om hieraan ook medewerking te verlenen. De vrijkomende locatie kon worden ingevuld door het loonbedrijf. Het college was onder voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen. Uiteindelijk wilde Stuijt niet verplaatsen en heeft zijn bedrijf ter plaatse uitgebreid

### **2. Locatie Duinweid 10**

Voormalig agrarisch bedrijf met enige opstallen. College is bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen aan verplaatsing. Deze voorwaarde betreft de ontsluiting: niet door de nieuwbouw en het dorp maar via een ontsluitingsweg richting de Braken. Door verschillende grondposities bleek deze mogelijkheid niet te realiseren. Bovendien waren de voorwaarden van de verkoper (Marees) voor Blankendaal onacceptabel.

### **3. Locatie bedrijventerrein de Braken (gronden Deurwaarder)**

Verplaatsing was onder voorwaarden, met name ten aanzien van landschappelijke inpassing, voor de gemeente bespreekbaar. De grondeigenaar ontwikkelt momenteel een alternatief plan dat sdirect aansluit bij de huidige horeca-bestemming.

### **4. Locatie gemeentewerf Obdam**

Deze locatie was onder voorwaarden bespreekbaar (inpassing e.d.). Voor Blankendaal zaten aan deze locatie te veel nadelen en was onvoldoende toekomstbestendig (grenzend aan woonwijk, onvoldoende ruimte, achter begraafplaats met alle beperkingen etc.

### **5. Locatie Rooker, Dorpsstraat**

Dit agrarische bedrijf wordt ook geraakt door de opwaardering van de Westfrisiaweg en wil in principe uitgeplaatst worden. In het kader van de Westfrisiaweg zal dit echter niet gebeuren. Voor de

agrarische gronden is van verschillende kant interesse dus in principe is dit nog een optie. Het college is onder voorwaarden bereid om verplaatsing naar deze locatie te bezien. De financiële eisen van Rooker zijn echter zodanig hoog dat het voor Blankendaal geen reële optie is.

#### **6. Locatie achter de waterberging**

Deze locatie is door de adviseur van Blankendaal genoemd en door de gemeente nader onderzocht. Locatie biedt tal van voordelen en lijkt zeer geschikt (ligging, bereikbaarheid, ontsluiting e.d.) Blankendaal wil zelf niet naar deze locatie. Verwacht grote beperkingen vanuit de natuurfunctie van de waterberging, beperkingen stankcirkel Stuijt, ontsluiting ligt moeilijk.

#### **7. Locatie Haflint Duinweid**

Locatie is door Blankendaal aangedragen. Gemeente kan in principe onder voorwaarden met deze locatie instemmen (met name ontsluiting richting Braken). Locatie is verkocht aan andere agrariër. Ontsluiting ligt moeilijk.

#### **8. Locatie Braken, tegenover de waterberging**

Deze locatie heeft veruit de voorkeur van de fam. Blankendaal. De grond is eigendom van een oom en er kan snel gehandeld worden. Langs het perceel komt in het kader van de Westfrisiaweg een parallelweg. Het college heeft deze locatie afgewezen in verband met de grote landschappelijke bezwaren. De locatie ligt in het grote open gebied tussen Obdam, Wogmeer en Hensbroek. Het is nu nog gevrijwaard van bebouwing met uitzondering van de wipwatermolen die hier bij uitstek past en onderdeel is van dit landschap. Vanaf de Braken reikt het zicht tot Hensbroek en het gebied is een van de weinig nog grote open gebieden in dit deel van de gemeente. Zowel provincie als gemeente heet locatie herhaaldelijk afgewezen.

#### **Overige**

Tijdens de besprekingen en het overleg met de fam. Blankendaal zijn door de provincie nog twee mogelijkheden aangedragen. Dit zijn de vrijgekomen locaties op bedrijventerrein de Braken in Obdam van respectievelijk Rood Staalbouw en Floris Rolluiken. Deze 2 locaties zijn voor de volledigheid bijgevoegd (zie bijlagen). Deze locaties zijn door de fam. Blankendaal als ongeschikt beoordeeld. Onvoldoende ruimte voor bedrijfsactiviteiten en geen mogelijkheid om bij het bedrijf te wonen.

Tijdens gesprekken met de provincie is nadien nog nadrukkelijk gekeken naar locaties langs de Braken, nabij de kruisingen.

Wogmeer 101 (Walraven), Wogmeer 86 (camping) Wogmeer 80a (Schilder). Alle locaties waren financieel niet haalbaar c.q. onvoldoende omvang.

Nabij Spierdijk zijn de locaties ten oosten van Spierdijk en de locatie Spierdijkerweg 94-95 besproken. De locatie ten oosten van Spierdijk is voor de gemeente geen reële optie gelet op ligging nabij woonkern in open gebied tussen Braken en de Bobeldijk.

Spierdijkerweg 94-95 is voor de gemeente bespreekbaar gelet op feit dat er reeds bestaande bebouwing c.q. bestaande bedrijven aanwezig is, het bedrijf ter plaatse landschappelijk is in te passen, in de nabijheid bedrijven zitten die qua verschijningsvorm/grootte vergelijkbaar zijn.



















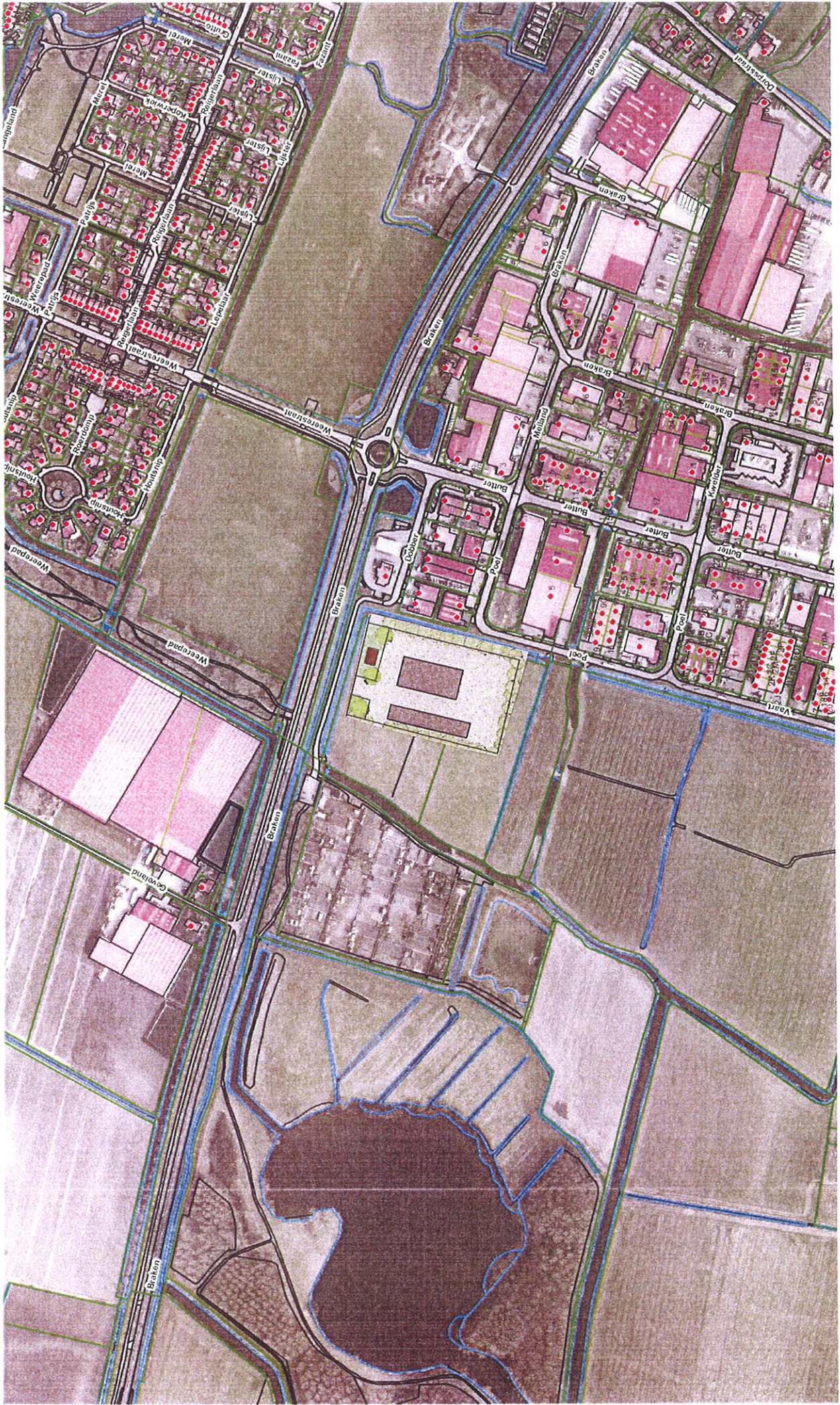


08 Oktober 2013

Dit is een TITEL

### 3. Locatie Schuyterterrein De Braken (vondsten Deurwanden)

Schaal 1:5000



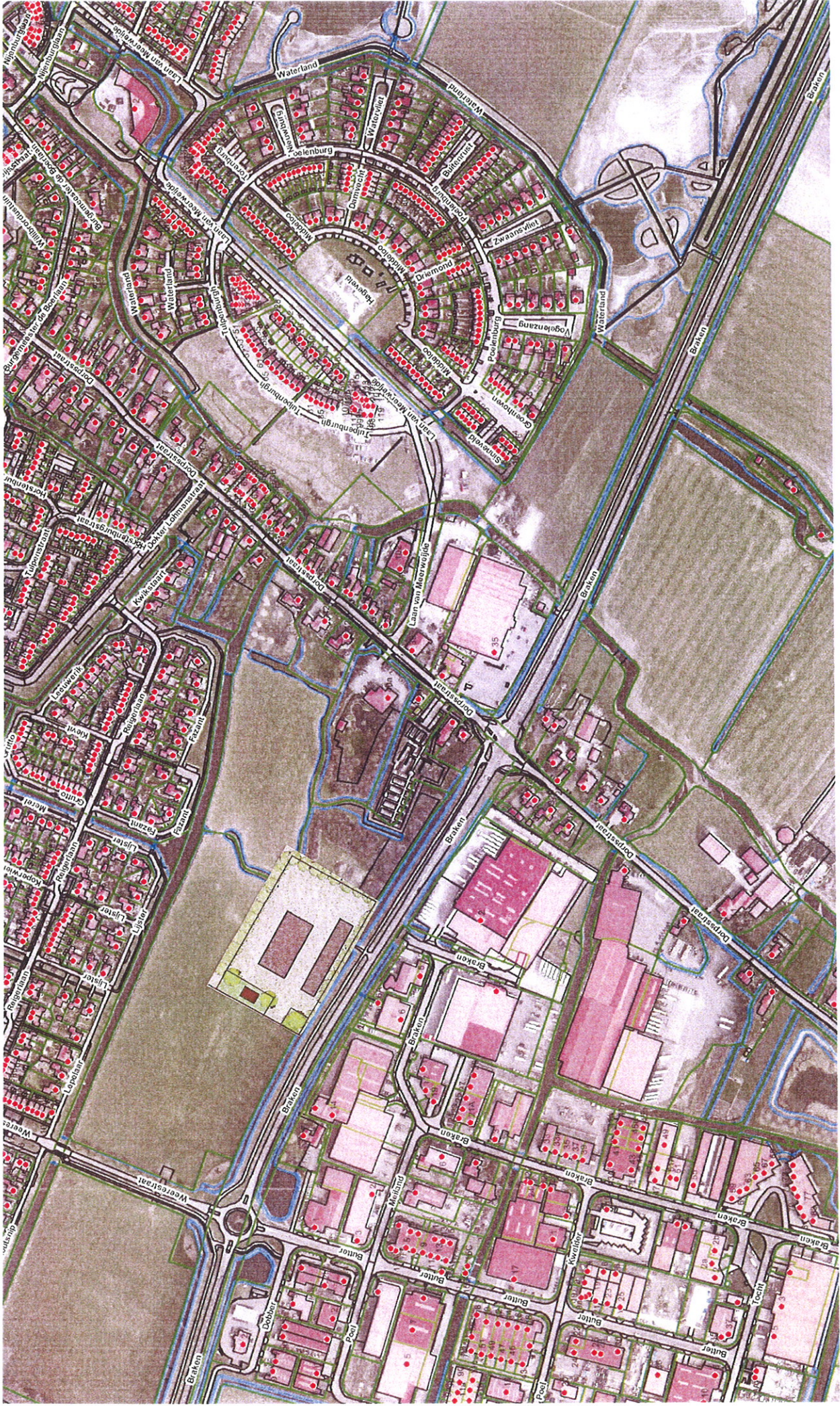






# Dit is een TITEL 4. Locatie Gemeentewerf Obdam

Schaal 1:5000











Dit is een TITEL

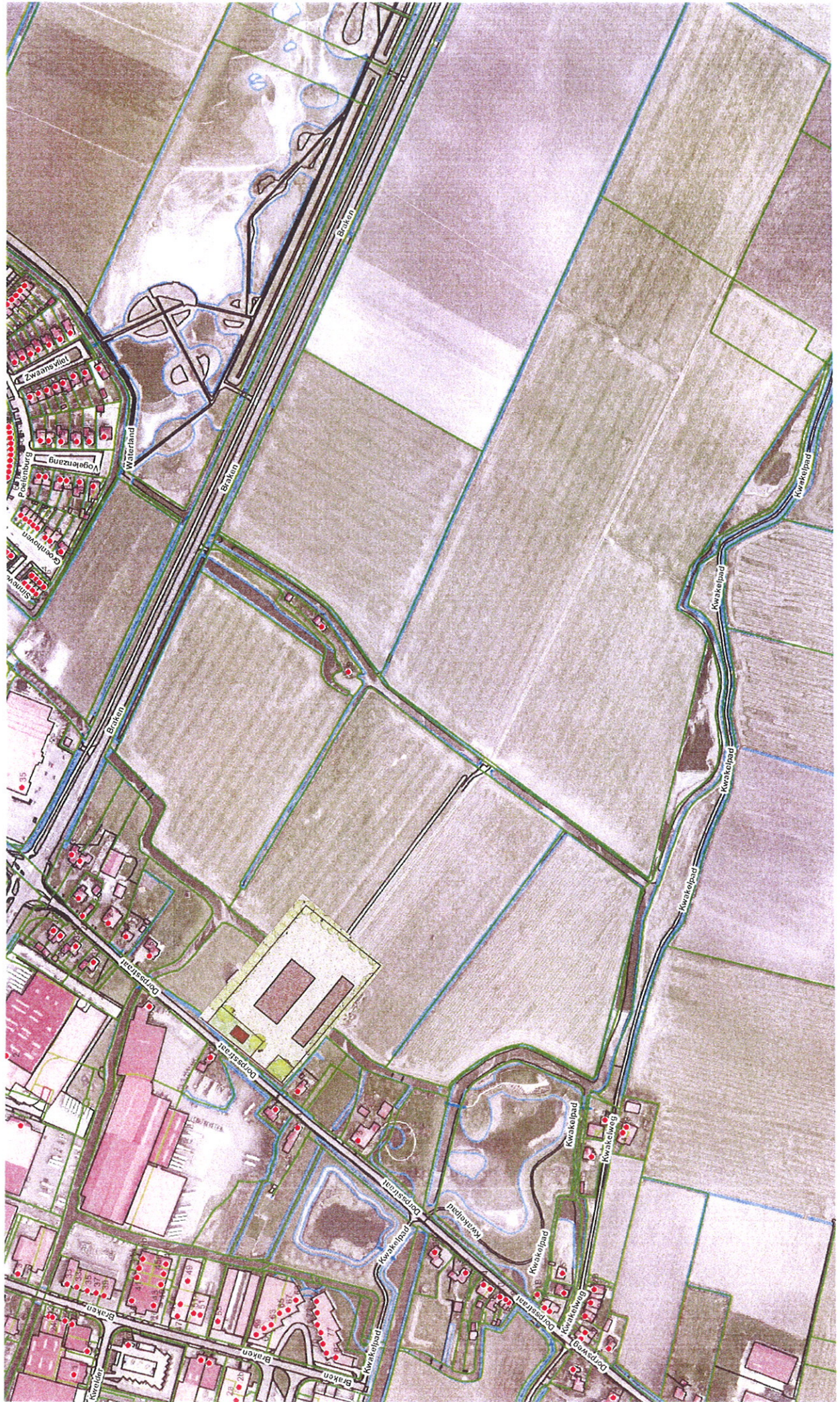
S. Rocato Roeken, Dorpsstraat



Schaal 1:5000



08 Oktober 2013



Aan deze afdruk en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.





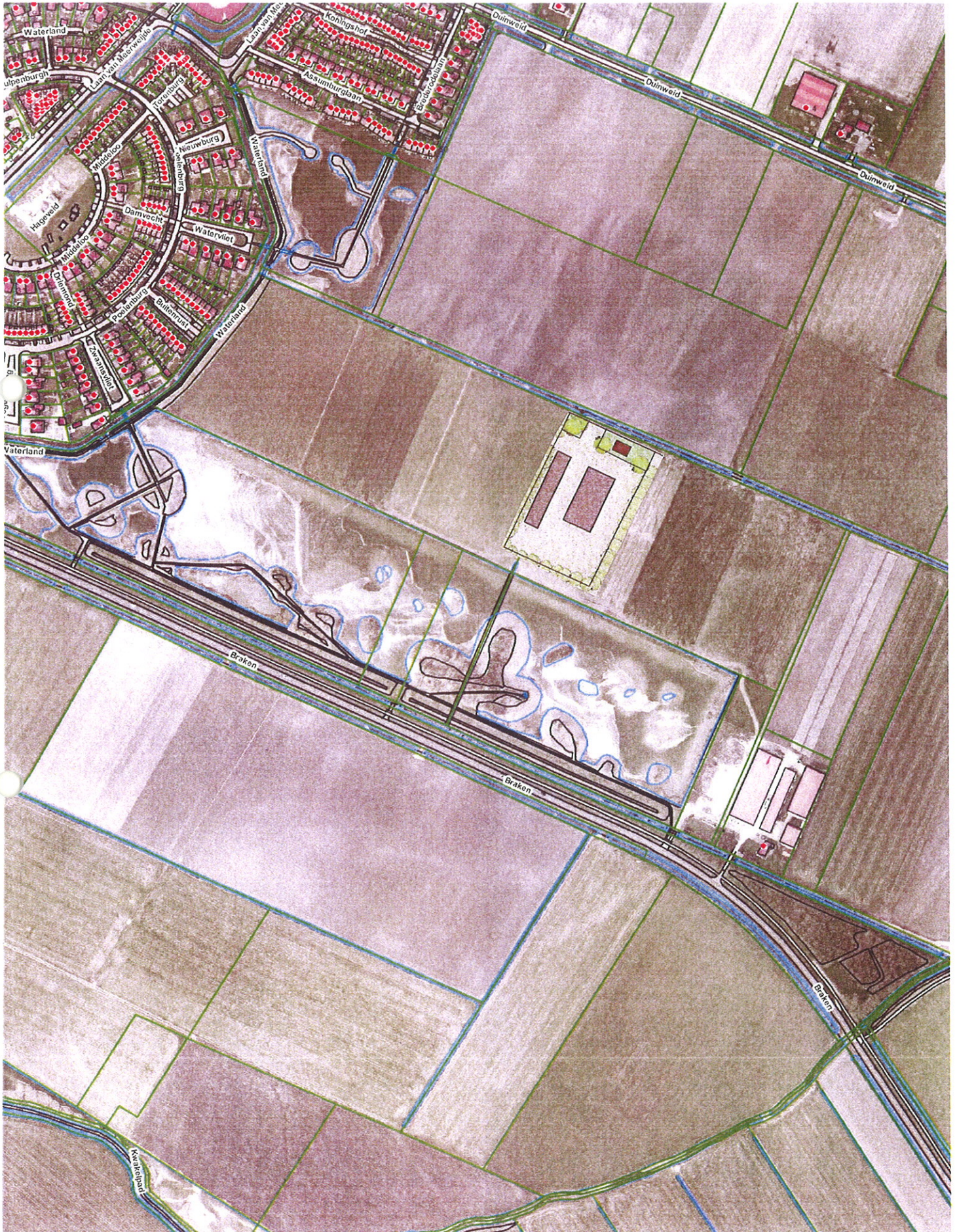










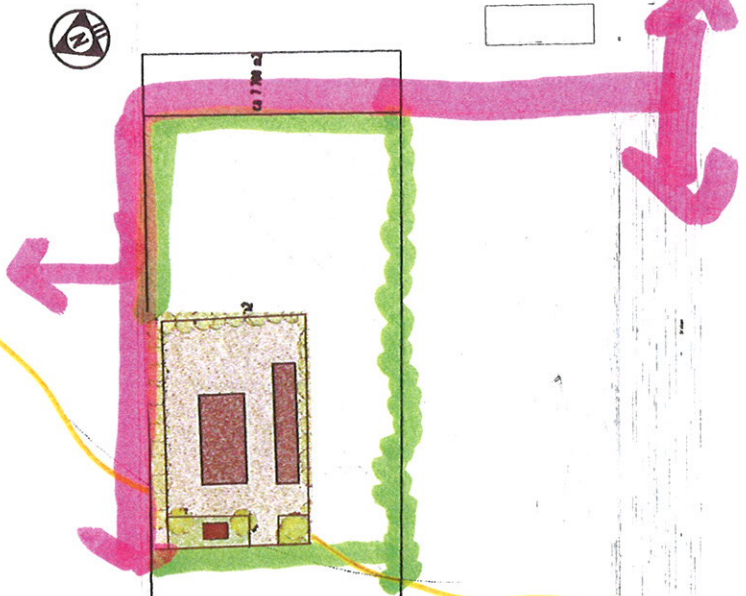








6c lokale achter de waterberging  
(geencontouren + ontsluiting)





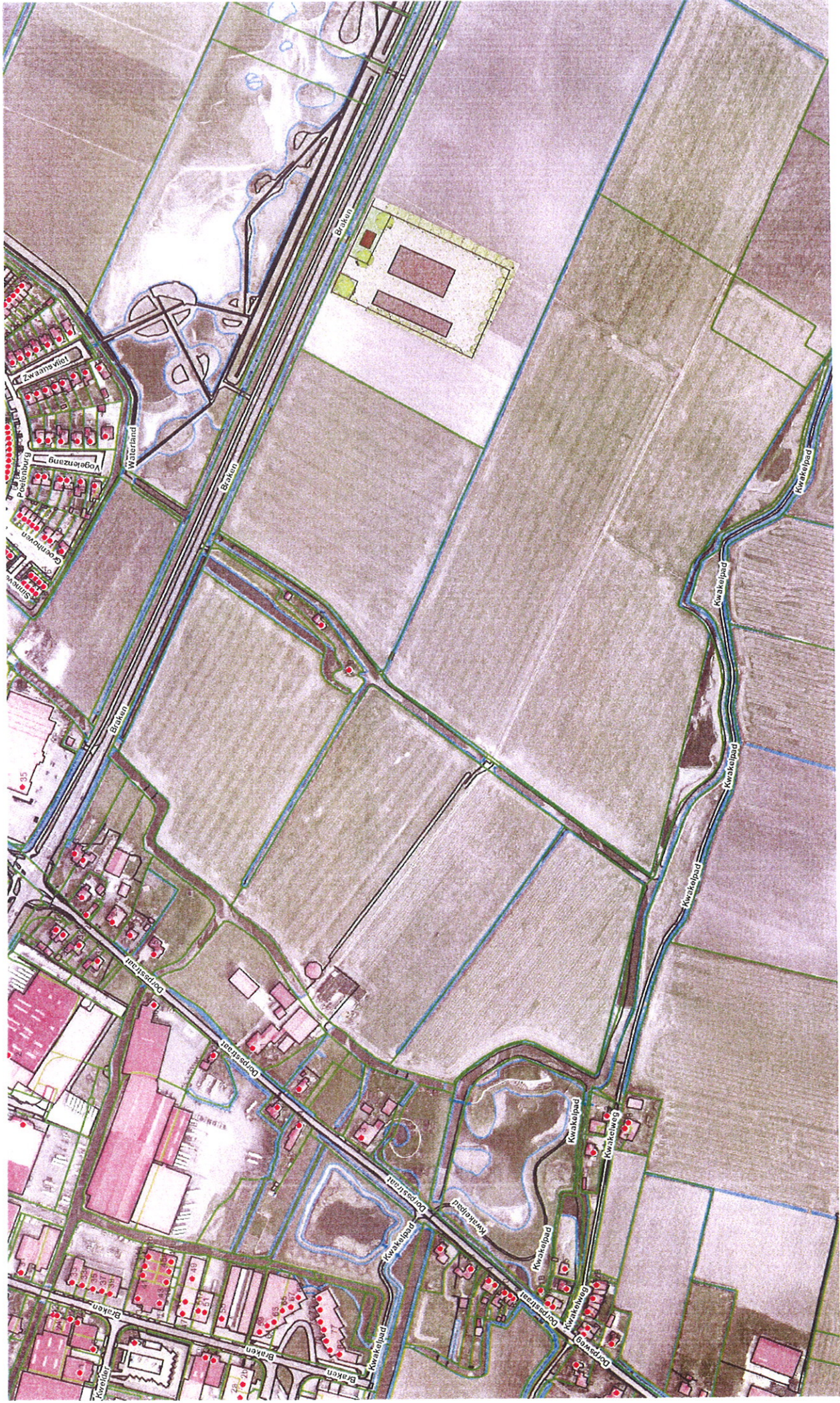












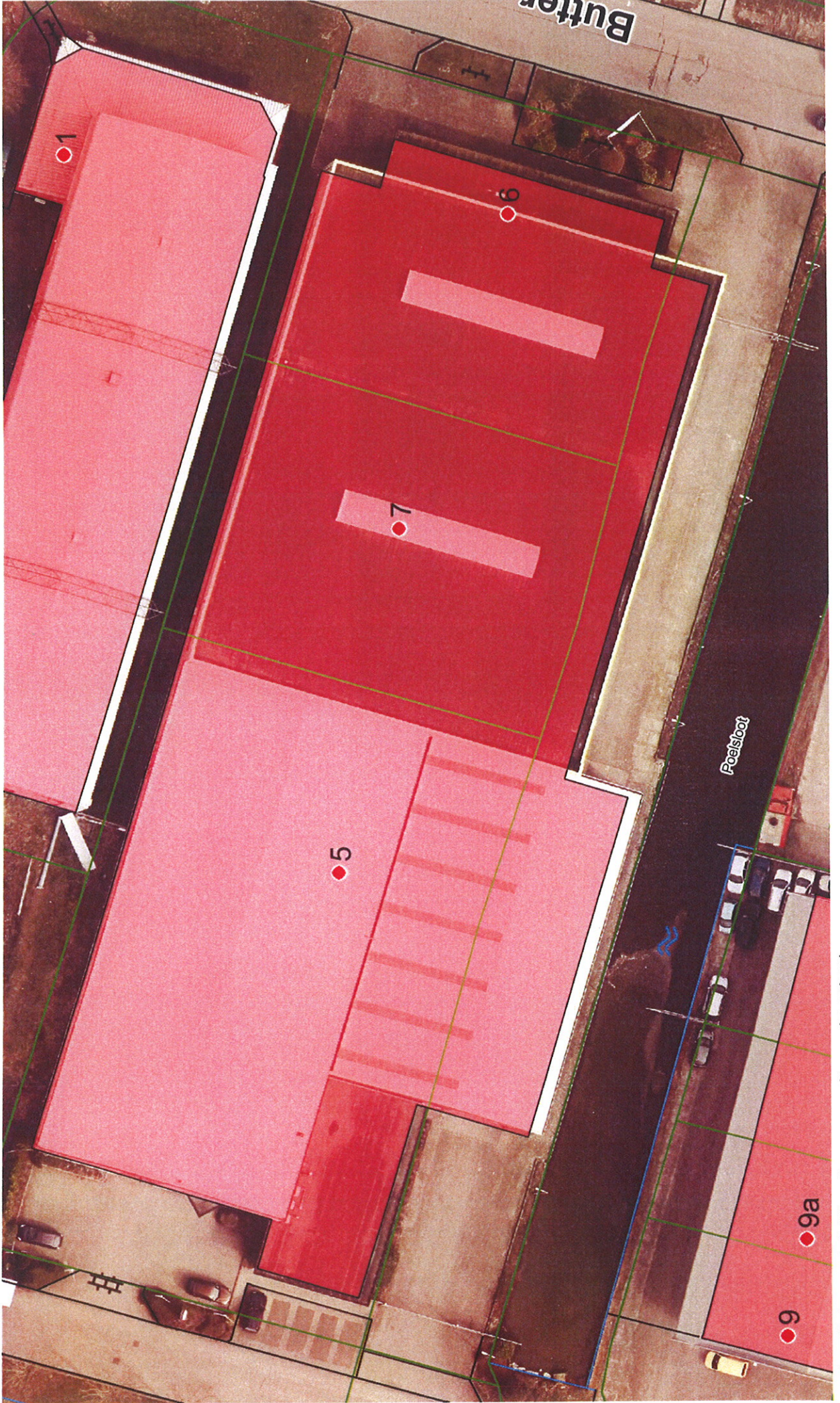








Schaal 1:500











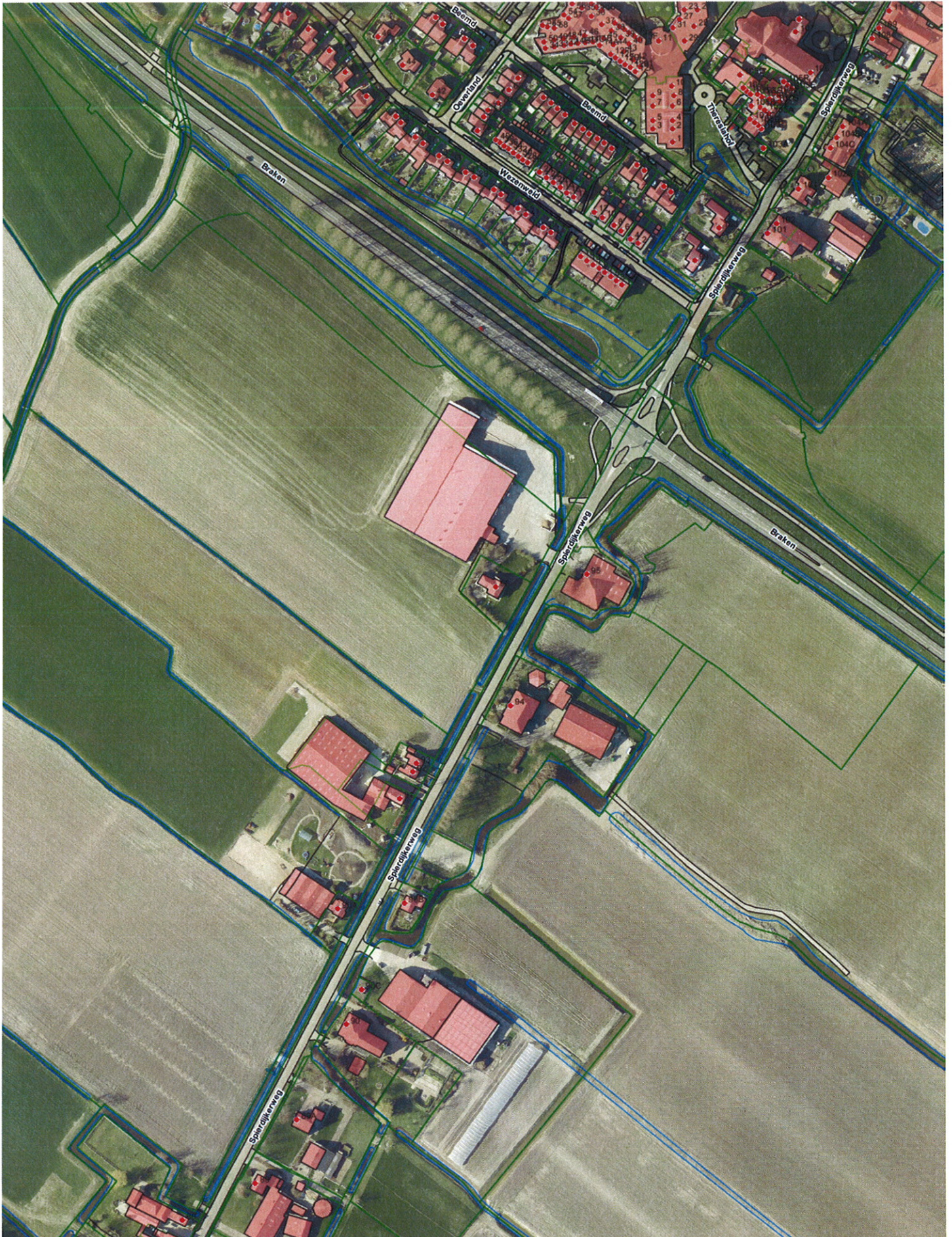
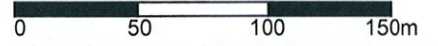
Schaal 1:500























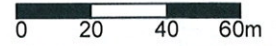


















**BIJLAGE 2**





# Spierdijkerweg 94 en 95 te Spierdijk

Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet



**Van der Goes en Groot**  
*ecologisch onderzoeks- en adviesbureau*

G&G-advies 2015

Versie	Datum
Concept Eindrapport	17 december 2015



**Van der Goes en Groot**  
*ecologisch onderzoeks- en adviesbureau*

Bovendijk 35-G

Hazenkoog 35-A

2295 RV Kwintsheul

1822 BS Alkmaar

[www.vandergoesengroot.nl](http://www.vandergoesengroot.nl)



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel van het onderzoek .....	5
1.2	Het plangebied.....	5
<b>2</b>	<b>Methode</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Resultaten</b>	<b>7</b>
3.1	Beschrijving aanwezige biotopen .....	7
3.2	Beschermden soorten.....	7
3.2.1	Planten .....	7
3.2.2	Vissen .....	7
3.2.3	Amfibieën .....	8
3.2.4	Vogels .....	8
3.2.5	Zoogdieren .....	8
3.2.6	Overige fauna .....	9
<b>4</b>	<b>Wetgeving</b>	<b>10</b>
4.1	Flora- en faunawet.....	10
4.1.1	Zorgplicht.....	10
4.1.2	Verbodsbepalingen .....	10
4.1.3	Vrijstellingen.....	10
4.1.4	Ontheffingsmogelijkheid .....	11
4.1.5	Gedragscode.....	12
4.1.6	Broedvogels.....	13
4.1.7	Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet.....	14
4.2	Natuurbeschermingswet 1998 .....	14
4.3	Natuurnetwerk Nederland .....	15
4.4	Overig.....	15
4.5	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.....	16
<b>5</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Literatuur</b>	<b>19</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Er bestaan plannen twee percelen aan de Spierdijkerweg 94 en 95 in Spierdijk, gemeente Koggenland, herin te richten. In verband met de herinrichting zullen het aanwezige woonhuis alsmede een aantal bijgebouwen worden gesloopt. Er zullen tevens een aantal bomen op de locatie worden gekapt.

In opdracht van J. Blankendaal heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de Flora- en faunawet een *quick scan* uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Het onderzoek heeft bestaan uit een veldbezoek en een bronnenstudie.

## 1.2 Het plangebied

In Figuur 1 is de ligging van het onderzoeksgebied aangegeven.

De planlocatie ligt in de losse lintbebouwing van de Spierdijkerweg net zuidelijk van Spierdijk en wordt daarnaast vrijwel geheel omgeven door open, intensief agrarisch gebruikt terrein. De meeste van de agrarische gronden worden momenteel gebruikt als akkerland.

**Figuur 1.**  
Ligging van het plangebied aan de Spierdijkerweg.





## 2 Methode

Het plangebied is op 15 december 2015 bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Op basis van de aangetroffen biotopen en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, is per soortgroep een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van in ieder geval die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, ontheffing moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.



*Zicht op Spierdijkerweg 94.*

## 3 Resultaten

### 3.1 Beschrijving aanwezige biotopen

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwing van een woonhuis op nummer 95, enkele bijbehorende schuren waarvan één op nummer 94, tussenliggende (grint)verhardingen en tussen de percelen een klein stuk akkerland. Het plangebied wordt grotendeels omgeven door sloten die geen onderdeel van het plangebied uitmaken.

Het woonhuis betreft een met bakstenen opgetrokken stolp met een pannendak. De onderhoudsstaat van het huis is zeer slecht. De muren ervan zijn enkelsteens zonder opvallende (spouw)gaten, dilatatie-voegen of scheuren.

Van binnen is te zien dat het dak veel gaten heeft en als 'betimmering' geheel met riet is bekleed. Op de ruime vlierzolder zijn geen grote invlieggaten en kasten voor uilen aanwezig.

De schuren zijn van buiten en binnen geïnspecteerd. De schuren zijn allen enkelwandig, veelal ijzerplaten en bakstenen opgebouwd. De gebouwen zijn voorzien van asbest golfplaatdaken. Her en der zit isolatiemateriaal met pershout tegen de muren. Er zijn nergens gaten in de schuren met invliegmogelijkheden. Er zijn geen houten uilenkasten of vlier-zolders in de schuren aanwezig.

Op het terrein werden tijdens het veldbezoek geen Huismussen gezien of gehoord, er werden geen sporen van vleermuizen of uilen gevonden zoals poepstrepen of braakballen.

Rond de bebouwing staan enkele hogere bomen en is een tuin met gazon en sierheesters aanwezig. Er werden geen opvallende holtes, spleten of grote nesten in de bomen gezien. Het akkerland is geploegd en heeft geen begroeiing.

### 3.2 Beschermde soorten

#### 3.2.1 Planten

In het plangebied werd geen beschermde flora waargenomen. Deze wordt ook niet verwacht.

#### 3.2.2 Vissen

In het plangebied is geen water aanwezig, er kunnen dus geen vissen voorkomen.

Rivierdonderpad?

### 3.2.3 Amfibieën

In het plangebied is geen voortplantingswater aanwezig voor amfibieën. Het onderzoeksgebied levert wel geschikt landbiotoop voor enkele algemene soorten amfibieën zoals Gewone pad, Kleine watersalamander en Bruine kikker. Deze soorten zijn beschermd



*De schuren van het plangebied zijn dicht en bieden geen verblijfsmogelijkheden aan uilen.*

onder het lichte beschermingsregime, ze worden genoemd in Tabel 1 van de Flora- en faunawet, zie §4.1.4.

### 3.2.4 Vogels

In het plangebied kunnen enkele algemene bos- en struweelvogels tot broeden komen zoals bijvoorbeeld Merel, Winterkoning en Heggemus.

Vogels vallen onder het zwaardere beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli.

In het plangebied worden geen verblijfplaatsen verwacht van jaarrond beschermde vogelsoorten. De dakpannen lopen te ver door in de dakgoot om geschikt te zijn voor broedende mussen en er is geen solide betimmering waar de vogels een nest kunnen bouwen. Hierdoor ontbreken ook invliegmogelijkheden aanwezig voor een vogelsoort als de Gierzwaluw. De schuren zijn dicht en bieden geen broedgelegenheid aan uilen.

### 3.2.5 Zoogdieren

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals Egel, Haas, en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn alle beschermd onder het lichte beschermingsregime, ze worden genoemd in Tabel 1 van de Flora- en faunawet, zie §4.1.4.



In het plangebied kunnen geen vleermuizen verblijven omdat geen geschikte holtes of spleten werden waargenomen in de aanwezige bebouwing en bomen. Vanwege de opbouw van het dak met riet onder de pannen zijn geen geschikte holtes aanwezig voor vleermuizen. De gaten in het dak zorgen voor een ongunstig microklimaat. Het omliggende gebied is zeer ongunstig voor foeragerende vleermuizen.

Het plangebied zelf is ook slechts marginaal geschikt voor foeragerende vleermuizen. De (schaarse) aanwezige luwe plekken kunnen zorgen voor concentraties van insecten waardoor vleermuizen worden aangetrokken.

### **3.2.6 Overige fauna**

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.

## 4 Wetgeving

### 4.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is het nationale wettelijke kader dat de soortbeschermende bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in nationaal recht heeft omgezet.

De soortenlijst die volgt uit deze bepalingen is door de Minister van EZ aangevuld met een extra aantal landelijk te beschermen soorten.

#### 4.1.1 Zorgplicht

Een belangrijke bepaling van de Flora- en faunawet is de zorgplicht (artikel 2), die stelt “dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

#### 4.1.2 Verbodsbepalingen

De Flora- en faunawet bepaalt dat het verboden is:

- ♣ Planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- ♣ Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen, dan wel opzettelijk te veront-rusten (artikel 9 en 10);
- ♣ Verder is het verboden van beschermde diersoorten nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren (artikel 11) en iets dergelijks geldt voor eieren (artikel 12).

#### 4.1.3 Vrijstellingen

De Mol is vrijgesteld van de verboden van de artikelen 9 t/m 11 en daarnaast zijn Bosmuis, Veldmuis en Huisspitsmuis vrijgesteld in of op gebouwen of daarbij behorende erven.

Er zijn daarnaast nog een aantal andere algemene soorten aangewezen die vrijgesteld zijn van de verboden van de artikelen 8 t/m 12, indien werkzaamheden worden verricht in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud, van bestendig

gebruik of van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor deze soorten hoeft dan geen ontheffing te worden aangevraagd, maar de zorgplicht blijft onverminderd gelden. Dit wordt het 'lichte beschermingsregime' genoemd, geldend voor de zogenaamde 'Tabel 1-soorten' (zie kader 'Tabellen van de Flora- en faunawet'. Voor een precies overzicht van soorten in de tabellen zie:

[http://www.hetInVloket.nl/txmpub/files/?p\\_file\\_id=37183](http://www.hetInVloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=37183).

#### 4.1.4 Ontheffingsmogelijkheid

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals het aanleggen van woningbouw- of bedrijventerreinen, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan ontheffing volgens artikel 75 van de Flora- en faunawet verkregen worden.

**Als er beschermde soorten voorkomen uit Tabel 2 of Tabel 3 (zie kader 'Tabellen van de Flora- en faunawet') én als het niet mogelijk is door middel van verzachtende en/of compenserende maatregelen schade aan deze natuurwaarden te voorkomen, dan is ontheffing vereist.**

Als door het nemen van voldoende verzachtende en/of compenserende maatregelen geen schade optreedt (te beoordelen door het Ministerie van EZ!), hoeft geen ontheffing te worden verkregen.

**Kader**  
*Tabellen van de Flora- en faunawet.*

Tabel	Omschrijving
<b>Tabel 1</b>	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "bestendig beheer en onderhoud", "bestendig gebruik" of "ruimtelijke ontwikkeling", geldt een vrijstelling voor de soorten uit Tabel 1. Voor deze activiteiten hoeft dan geen ontheffing aangevraagd worden. Voor andere dan hierboven genoemde activiteiten is voor de soorten uit Tabel 1 wel een ontheffing nodig.
<b>Tabel 2</b>	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "bestendig beheer en onderhoud", "bestendig gebruik" of "ruimtelijke ontwikkeling", geldt een vrijstelling voor de soorten in Tabel 2, <u>mits</u> activiteiten aantoonbaar worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EL&I goedgekeurde gedragscode. Als de functionaliteit van de voortplantings-, rust- en/of vaste verblijfplaats niet kan worden gegarandeerd en men niet in het bezit is van een dergelijke gedragscode, is voor de soorten in Tabel 2 een ontheffing nodig.
<b>Tabel 3</b>	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "bestendig beheer en onderhoud" of "bestendig gebruik", geldt een vrijstelling voor de soorten in Tabel 3 <u>mits</u> activiteiten aantoonbaar worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "ruimtelijke ontwikkeling", en de functionaliteit van de voortplantings-, rust- en/of vaste verblijfplaats kan niet worden gegarandeerd, dan is voor Tabel 3-soorten een ontheffing nodig. Ook voor vogels geldt deze zware toets.



De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (Ministerie van EZ) op grond van de volgende punten per beschermingsregime of soortgroep:

**Tabel 2**

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

**Tabel 3 én voorkomend in Bijlage IV Habitatrictlijn**

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals bescherming flora en fauna, volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten?
- ♣ Zijn er bevredigende alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

**Tabel 3, niet voorkomend in Bijlage IV Habitatrictlijn**

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals onder andere eerder genoemde belangen of een belang in de vorm van het uitvoeren van werkzaamheden in verband met ruimtelijke inrichting en ontwikkeling?
- ♣ Zijn er, bevredigende, alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

**Broedvogels (zie §4.1.6)**

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, bedreiging van de volksgezondheid of openbare veiligheid?
- ♣ Zijn er bevredigende alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Voor een overzicht van de soorten van Bijlage IV zie:

[http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p\\_file\\_id=37183](http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=37183).

#### 4.1.5 Gedragscode

Indien men in het bezit is van een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode hoeft bij werkzaamheden in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud en van bestendig gebruik voor de **Tabel 2- en 3-soorten** en ook voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd, mits aantoonbaar wordt gewerkt met deze gedragscode. Het is ook mogelijk te werken conform een dergelijke goedgekeurde gedragscode zonder deze zelf te hebben opgesteld. Te beïnvloeden soorten dienen dan wel in de gebruikte gedragscode te worden behandeld!

Bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting hoeft voor **Tabel 2-soorten** geen ontheffing te worden

aangevraagd wanneer men in het bezit is van (of aansluit bij) een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode.

#### 4.1.6 Broedvogels

Voor broedvogels wordt in principe geen ontheffing verleend. Als men verstorende activiteiten buiten het broedseizoen laat plaatsvinden worden de vogels geacht te kunnen uitwijken, treedt geen schade op en is geen ontheffing noodzakelijk.

Vogelnesten die buiten het broedseizoen in gebruik zijn vallen onder de definitie van vaste rust- of verblijfplaatsen en zijn daarom jaarrond beschermd.

Van enkele soorten zijn de nesten jaarrond beschermd. De lijst met vogelsoorten waarvan de nesten gedurende het hele jaar zijn beschermd is in 2009 aangepast (zie kader). **Let wel!** Bij de bescherming van een jaarrond beschermd nest of verblijf wordt zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan, betrokken!

Voor jaarrond beschermde soorten kan, meestal alleen buiten het broedseizoen, ontheffing worden aangevraagd. Een 'omgevingscheck' is dan vereist. Een deskundige moet in dat geval vaststellen of de desbetreffende soort zelfstandig een vervangend nest kan vinden in de omgeving, of dat door verzachtende en /of compenserende maatregelen de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rustplaats gegarandeerd kan worden. Om zeker te zijn dat geplande of genomen maatregelen hiertoe voldoende zijn en er geen ontheffing nodig is, moeten deze middels een ontheffingsaanvraag worden voorgelegd aan het Ministerie van EZ. Het is uiteraard essentieel dat de (aan het ministerie) voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen.

*Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.*

Soort	Categorie	Toelichting codes
<b>Boomvalk</b>	4	Vogelsoorten waarvan de nesten in principe jaarrond zijn beschermd met beschermingscategorie: 1 = soorten die ook buiten het broedseizoen het nest gebruiken als vaste rust- of verblijfplaats, 2= koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop, 3 = soorten die elk jaar op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing, 4 = soorten die niet of nauwelijks zelf in staat zijn een nest te maken.
<b>Buizerd</b>	4	
<b>Gierzwaluw</b>	2	
<b>Grote gele kwikstaart</b>	3	
<b>Havik</b>	4	
<b>Huismus</b>	2	
<b>Kerkuil</b>	3	
<b>Oehoe</b>	3	
<b>Ooievaar</b>	3	
<b>Ransuil</b>	4	
<b>Roek</b>	2	
<b>Slechtvalk</b>	3	
<b>Sperwer</b>	4	
<b>Steenuil</b>	1	
<b>Wespendief</b>	4	
<b>Zwarte wouw</b>	4	

De overige vogelsoorten keren weliswaar vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Van deze soorten zijn de verblijfplaatsen alleen dan beschermd als 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen' (categorie 5).

#### 4.1.7 Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet

Zijn er negatieve effecten mogelijk op soorten van **Tabel 2** en/of **Tabel 3** dan dient een "Aanvraag ontheffing, ingevolge Flora- en faunawet artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c" te worden ingediend bij de 'Rijksdienst voor Ondernemend Nederland' (RVO) van het Ministerie van EZ. Deze aanvraag dient onder andere vergezeld te gaan van:

- ♣ Een zogenaamd 'Activiteitenplan' met daarin:
  - Een beschrijving de plannen, tijdstip en locatie van uitvoer en van de te verwachten schade voor de in de aanvraag vermelde soorten. Beschrijving van het doel en de eventuele alternatieven.
  - Een beschrijving van de werkwijze en de te verwachten effecten op zwaar beschermde natuurwaarden.
  - Een beschrijving van voorgenomen mitigerende en/of compenserende maatregelen indien schade onvermijdelijk is.
- ♣ Een actuele en volledige inventarisatie naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied (ongeveer 3-5 jaar geldig).
- ♣ Aanvraagformulier 'Ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet'

Voor de eerdergenoemde **Tabel 3**-soorten dient wegens een uitgebreide toets ook te worden vermeld:

- ♣ Onderbouwing van de keuze voor de geplande locatie van de voorgenomen activiteit en onderzoek naar alternatieve locaties.
- ♣ De onderbouwing van het wettelijke belang van de voorgenomen activiteit.

## 4.2 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is het nationale wettelijke kader dat de gebiedsbeschermende bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in nationaal recht heeft omgezet.

Gebieden die hieronder vallen zijn de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. Voor een overzicht van deze gebieden zie:

<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subj=infogebieden>



Voor natuurgebieden die geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van een provincie liggen, is die Provincie het bevoegde gezag. Soms kan ook een andere provincie bevoegd zijn, of het ministerie van EZ.

#### **Procedure bij vergunningaanvraag**

Initiatiefnemers die een project willen uitvoeren IN of NABIJ een natuurgebied dat wordt beschermd door de Nb-wet dienen altijd na te gaan wat de mogelijke gevolgen zijn voor het natuurgebied. De eerste stap daarbij is om eerst met de provincie in vooroverleg te treden. Hierbij krijgt u de mogelijkheid uw project toe te lichten. Zij kan de mogelijkheden en onmogelijkheden uitleggen en informatie verschaffen voor het (voor)onderzoek.

In het (ontwerp)aanwijzingsbesluit van het natuurgebied (van zowel Natura 2000 als van een Beschermd Natuurmonument) staat opgenomen voor welke natuurwaarden het gebied is aangewezen. Er dient een (voor)onderzoek te worden gedaan waarin deze natuurwaarden worden genoemd, en welke effecten er mogelijk zijn op deze natuurwaarden door de voorgenomen activiteiten.

Als er geen negatieve effecten zijn is er geen vergunningplicht. Als er wel effecten zijn, kan vergunning worden verleend aan de hand van het (voor)onderzoek. Als er significante negatieve effecten zijn, kan vergunning uitsluitend verleend worden aan de hand van een passende beoordeling. In zo'n passende beoordeling wordt het initiatief dan afgewogen tegen de belangen, en wordt de mogelijkheid van mitigatie en compensatie nagegaan.

### **4.3 Natuurnetwerk Nederland**

Ingrepen in gebieden die horen bij het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) worden in principe niet toegestaan, tenzij bijvoorbeeld uitgesloten is dat de ingreep een negatief effect heeft op het netwerk of de ingreep een groot maatschappelijk belang dient. Als een dergelijke ingreep wordt toegestaan, moeten eventuele nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen en de resterende schade moet worden gecompenseerd.

### **4.4 Overig**

Naast deze wetgeving zijn soms andere gebiedsbeschermende bepalingen van kracht. Dit kunnen regionale of provinciale plannen of visies zijn die gebieden of soorten (extra) beschermen. Een voorbeeld hiervan zijn de 'weidevogelleefgebieden' van de Provincie Noord-Holland. Per gebied zal moeten worden nagegaan of dergelijke bepalingen aan de orde zijn.

## 4.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Vanaf 1 oktober 2010 is het mogelijk geworden voor particulieren, bedrijven en overheden om voor projecten een zogenaamde omgevingsvergunning aan te vragen onder de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo).

De omgevingsvergunning komt in plaats van een groot aantal andere losse vergunningen en kan digitaal (of op papier) worden aangevraagd bij de gemeente waarin de activiteit plaats vindt. Formulieren zijn (digitaal) te verkrijgen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Ook een ontheffing Flora- en faunawet en een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 kan onder de Wabo worden aangevraagd in het formulier door aan te geven dat 'Handelingen worden verricht met gevolgen voor beschermde dieren en planten'. Vervolgens kan met het (digitale) formulier, ongeveer op dezelfde wijze als bij de ontheffingsaanvraag zoals hierboven beschreven, worden aangegeven welke beschermde flora en fauna voorkomt, wat de verwachte schade is, wat het belang is van de ingreep en welke verzachtende (mitigerende) en/of compenserende maatregelen worden getroffen. De gemeente waarbij de aanvraag is ingediend stuurt de informatie omtrent beschermde flora en fauna naar het ministerie van EZ die een 'Verklaring van geen bedenkingen' (Vvgb) afgeeft als onderdeel van de omgevingsvergunning. Als voorschriften worden overtreden en beschermde soorten worden geschaad, moeten de gemeenten handhaven. Bij een overtreding van de Flora- en faunawet die los staat van de Wabo, moet het ministerie van EZ optreden.

Mogelijke sancties zijn geldelijke boetes of stilleggen van werkzaamheden.

## 5

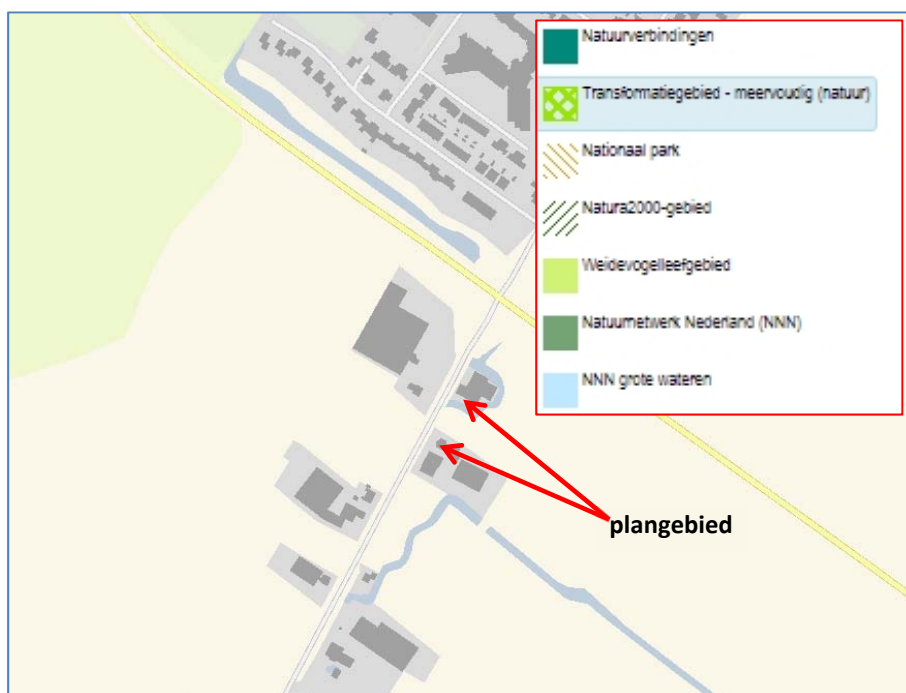
## Conclusies en aanbevelingen

- ♣ Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.
- ♣ Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.
- ♣ Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

**Zorgplicht**

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht (zie §4.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

**Figuur 2.**  
Begrenzing van gebieden onder gebiedsbescherming in de buurt van het plangebied.





- ♣ Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

#### **Overige natuurwetgeving**

Het plangebied ligt niet in een gebied dat valt onder gebied beschermende maatregelen, zie Figuur 2. Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van de beschermde gebieden genoemd in §4.2 t/m §4.4, is op voorhand uit te sluiten dat het project negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben. Er is derhalve geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied dan de besproken Flora- en faunawet.

## 6 Literatuur

- BROEKHUIZEN, S., B. HOEKSTRA, V. VAN LAAR, C. SMEENK & J.B.M. THISSEN (RED.), 1992. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. 3<sup>e</sup> herziene druk. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- CREEMERS, R.C.M., & J.C.W. VAN DELFT (RAVON, RED.), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland - Nederlandse Fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- JANSSEN, J.A.M., J.H.J. SCHAMINÉE, 2004. *Europese Natuur in Nederland, Soorten van de habitatrictlijn*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- KAPTEYN, K., 1995. *Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding*. Provincie Noord-Holland, Noord-hollandse Zoogdierstudiegroep, Het Noordhollands Landschap, Haarlem.
- LIMPENS, H., K. MOSTERT & W. BONGERS (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. Utrecht.
- MEIJDEN, R. VAN DER, 2005. *Heukels' Flora van Nederland*. 23<sup>e</sup> druk. Wolters-Noordhoff, Groningen.
- NEDERLANDSE VERENIGING VOOR LIBELLENSTUDIE 2002. *De Nederlandse Libellen (Odonata)*. – *Nederlandse Fauna 4*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.
- NIE, H.W. DE & G. VAN OMMERING, 1998. *Bedreigde en kwetsbare zoetwatervissen in Nederland. Toelichting op de Rode Lijst*. Rapport nr. 33, IKC Natuurbeheer, Wageningen.
- NIE, H.W. DE, 1997. *Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen*. 2<sup>e</sup> herziene druk. Media Publishing Int. bv, Doetinchem.
- NÖLLERT, A, C. NÖLLERT, 2001. *Amfibieëngids van Europa*. TIRION Uitgevers bv, Baarn.
- PETERS, T.M.J., C. VAN ACHTERBERG, W.R.B. HEITMAN, W.F. KLEIN, V. LEFEBER, A.J. VAN LOON, A.A. MABELIS, H. NIEUWENHUIJSEN, M. REEMER, J. DE ROND, J. SMIT, H.H.W. VELTHUIS, 2004. *De wespen en mieren van Nederland (Hymenoptera: Aculeata) – Nederlandse Fauna 6*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden, KNNV Uitgeverij, Utrecht & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.
- SCHARRINGA, C.J.G., W. RUITENBEEK & P.J. ZOMERDIJK, 2010. *Atlas van de Noord-Hollandse broedvogels 2005-2009*. Samenwerkende Vogelwerkgroepen Noord-Holland, Landschap Noord-Holland.

SDU UITGEVERS, 2002-2007. *Flora- en faunawet, bewerkt en toegelicht door M.A. Huber, mr. drs. D. van der Meijden, J.A.M. van Spaandonk & mr. A.S. Vreugdenhil*. Koninklijke Vermande, Den Haag.

SOVON VOGELONDERZOEK NEDERLAND, 2002. *Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2000. – Nederlandse Fauna 5*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

STUMPEL, TON, STRIJBOSCH, HENK. 2006. *Veldgids Amfibieën en reptielen*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

TWISK, P., A. VAN DIEPENBEEK & J.P. BEKKER, 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.



**BIJLAGE 3**





*Document:* Archeologische Quicksan  
*Plangebied:* Spierdijkweg 97, Spierdijk, gemeente Koggenland  
*Adviesnummer:* 16044  
*Opsteller:* F.C. Schinning (archeoloog) & M.H. Bartels (senior archeoloog)  
*Datum:* 02-03-2016

<b>Advies</b>	Monitoring + stelpost	(mogelijke kosten voor initiatiefnemer)
<b>Vervolgtraject</b> Archeologie West-Friesland verzoekt om <b>spoedig overleg te plegen</b> met de initiatiefnemer om verdere stappen door te nemen.		
M.H. Bartels (senior archeoloog)	06-30468593	

## Archeologische Quicksan

### 1. Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Op verzoek van de gemeente Koggenland (contactpersoon Cor Hoek) is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de sloop van de bebouwing aan Spierdijkerweg 97 in Spierdijk, gemeente Koggenland.

Op het perceel is een 19<sup>de</sup>-eeuwse stolp met voorhuis aanwezig. Aan de noordoostzijde van de stolp is een schuur gebouwd, waar voorheen de firma Bovegro gevestigd is geweest. De oppervlakte van de te slopen bebouwing is ca. 760 m<sup>2</sup>. Het perceel is opgekocht door loon- en aannemersbedrijf Blankendaal Obdam. Het ligt in de planning om de bebouwing op het perceel te slopen en nieuwe bebouwing te bouwen. Het is nog niet bekend hoe de geplande nieuwbouw op dit perceel eruit zal zien.





*Afbeelding 1. De ligging van het plangebied Spierdijkerweg 97 (zwarte stippellijn) op een luchtfoto van het gebied.*

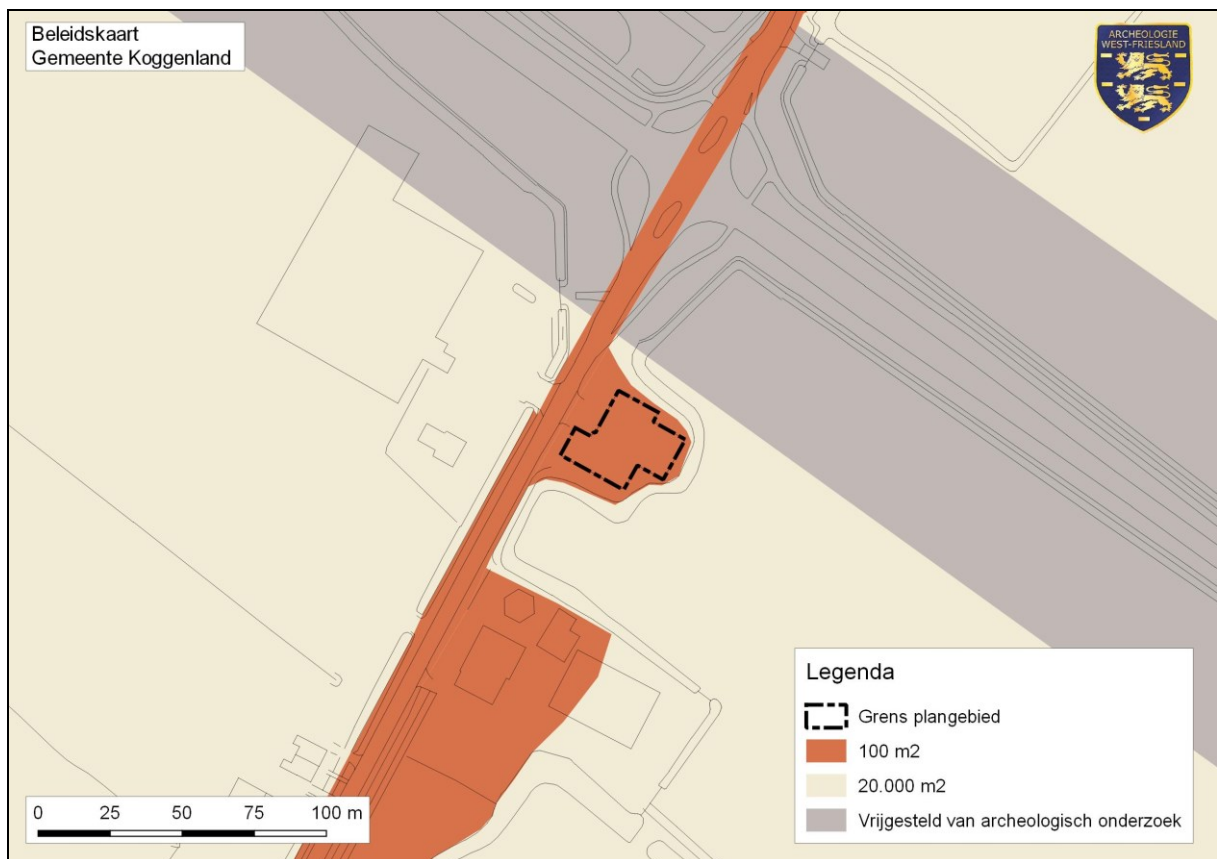


*Afbeelding 2. Het voorhuis en de stolp op Spierdijkerweg 97 (bron: Google Streetview).*

## **2. Beleidskaart archeologie**

In 2012 is door de gemeenteraad van Koggenland de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze archeologische kaart is in 2012 vervaardigd door Archeologie West-Friesland. Op deze kaart is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingszones er zijn in de categorieën (zeer) hoog, middel en lage verwachting. De verwachting is gecombineerd met een beleidsadvies per archeologische verwachtingszone.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Koggenland uit 2012 valt het plangebied binnen het gebied met een Waarde – Archeologie 2 (afb. 3, donkeroranje kleur). In dit gebied dient het aspect archeologie bij ingrepen van 100 m<sup>2</sup> en groter te worden meegewogen als de grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld zullen reiken. De ingrepen ten behoeve van de sloop van de stolp, het voorhuis en de schuur binnen het plangebied zullen de vrijstellingsgrens van 100 m<sup>2</sup> overschrijden.



*Afbeelding 3. De ligging van het plangebied Spierdijkerweg 97 (zwarte stippellijn) op de beleidskaart archeologie van de gemeente Koggenland.*



### 3. (Cultuur)historische achtergrond en archeologische bronnen

Het plangebied ligt aan het historisch dorpslint van Spierdijk (monumentnummer 14846). Spierdijk is hoogstwaarschijnlijk een verplaatste nederzetting. Het dorp lag mogelijk voorgaand langs de Oude Gouw, ten oosten van het huidige lint. Het dorp is vermoedelijk in de loop van de Late Middeleeuwen verplaatst naar de Spierdijk. Deze dijk is waarschijnlijk in de 14<sup>de</sup> eeuw aangelegd en diende als waterkering tegen het water van de Wogmeer voor het gebied ten oosten van de dijk (Visser-Poldervaart 2006).

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op de kaart van Johannes Dou uit 1651-1654 is binnen het plangebied bebouwing te zien (afb. 4). Deze bebouwing is niet meer zichtbaar op de Kadastrale Minuut uit 1823 (afb. 5). Op deze kaart zijn nog wel de perceelgrenzen zichtbaar. In Archis zijn nog geen archeologische waarnemingen bekend in de historische dorpskern van Spierdijk. Het plangebied heeft een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.



Afbeelding 4. De ligging van het plangebied (zwarte cirkel, bij benadering) op de kaart van Dou (1651-1654, Collectie Westfries Archief).





Afbeelding 5. De ligging van het plangebied Spierdijkerweg 97 (zwarte stippellijn) op de Kadastrale Minuut uit 1823.

#### 4. Conclusie

Op het perceel Spierdijkerweg 97 in Spierdijk is een 19<sup>de</sup>-eeuwse stolp met voorhuis en aangebouwde schuur aanwezig. Het ligt in de planning om deze bebouwing te slopen. De geplande ingreep overschrijdt de vrijstellingsgrens van 100 m<sup>2</sup> die geldt volgens de beleidskaart archeologie met een oppervlakte van ca. 760 m<sup>2</sup>.

Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van het historisch lint, heeft het plangebied een hoge archeologische waarde. Het huidige dorpslint van Spierdijk is vermoedelijk vanaf de 13<sup>de</sup>/14<sup>de</sup> eeuw bewoond geweest. Op de kaart van Johannes Dou (1651-1654) is binnen het plangebied bebouwing te zien. Aangezien op de Kadastrale Minuut uit 1823 geen bebouwing meer zichtbaar is, is duidelijk dat de huidige stolp op het perceel Spierdijkerweg 97 na 1823 gebouwd is.

#### 5. Advies

Van de bebouwing die op de 17<sup>de</sup>-eeuwse kaart van Johannes Dou zichtbaar is, zijn hoogstwaarschijnlijk geen resten meer archeologisch waarneembaar, aangezien deze vermoedelijk verstoord zijn door de bouw van de huidige 19<sup>de</sup>-eeuwse stolp met voorhuis en aangebouwde schuur. Om deze reden is het weinig zinvol om een archeologische opgraving uit te voeren.

**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten  
Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**

Archeologie West-Friesland adviseert de werkzaamheden ten behoeve van de sloop van de stolp met voorhuis en het uitgraven van het bouwvlak te monitoren. Geadviseerd wordt om een stelpost van €2.500,- excl. BTW op te nemen, die de eventuele kosten voor het documenteren en verzamelen van archeologisch materiaal ondervangt. De stelpost wordt alleen gebruikt wanneer er archeologische resten worden aangetroffen.

Op deze voorwaarde adviseert Archeologie West-Friesland de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot archeologie.

In de omgevingsvergunning dient te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland de toekomstige sloopwerkzaamheden wil monitoren. Het monitoren van de sloopwerkzaamheden en het uitgraven van het bouwvlak zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Monumentenwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten te Castricum.

Het is van belang dat Archeologie West-Friesland **minstens een week van tevoren** wordt geïnformeerd over de start van de sloopwerkzaamheden (Aad Weel: tel. 06-52824909/Michiel Bartels: 06-30468593). Graag ontvangen wij de contactgegevens van de veroorzaker, zodat contact kan worden onderhouden over de voortgang.

Zodra er meer gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de nieuwbouw (oppervlakte, ligging en diepte fundering) zal een aanvullend advies opgesteld moeten worden.

Als hier interesse voor is, kan mogelijk het vierkant (het houtskelet dat het dak draagt) van de huidige stolp elders hergebruikt worden.

## **6. Bronnen**

Archis 3.0

Gemeente Koggenland, 2012. Beleidskaart Archeologie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2012).

Kadastrale Minuutplan 1823, Gemeente Berkhout en Baarsdorp, sectie F, genaamd Spierdijk, eerste, tweede en derde blad ([beeldbank.cultureelerfgoed.nl](http://beeldbank.cultureelerfgoed.nl)).

Visser-Poldervaart, M., 2006. *Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van de plangebieden dorpskernen Ursem, Spierdijk, Berkhout, Avenhorn/De Goorn en Scharwoude, gemeente Wester-Koggenland*. SCENH-rapport Cultuurhistorie 60. Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, Wormer.

Westfries Archief

### **7. Geldigheid**

Indien de bouwplannen voor dit project worden gewijzigd na advisering, dan dienen de nieuwe bouwplannen te worden voorgelegd aan Archeologie West-Friesland, zodat deze opnieuw kunnen worden beoordeeld. Het voorgaande advies vervalt daarmee.

Deze archeologische quickscan heeft een geldigheid van **2 jaar**. Na verloop van deze periode wordt het advies ongeldig en dient bij ontwikkelingen een nieuw archeologisch advies te worden aangevraagd. Dit geldt ook voor ongewijzigde bouwplannen.

Bovenstaand archeologisch advies is daarmee geldig tot:

02-03-2018





**BIJLAGE 4**





Geachte heer Posthumus,

Op 1 december 2015 heeft u middels de Digitale Watertoets een wateradvies aangevraagd. Gezien de grote toename aan verharding is het plan in de normale procedure terecht gekomen en is aanvullend advies benodigd op enkele onderdelen. Wij verzoeken u om naast het standaard deeladvies wat u heeft gekregen middels de Digitale Watertoets ook rekening te houden met de onderstaande onderdelen.

### **Algemeen**

Het plangebied is gelegen in drie verschillende peilgebieden in de polder Westerkogge. De waterloop langs de Braken heeft een streefpeil van NAP -3,70 meter. De waterloop langs de Spierdijkerweg heeft een streefpeil van NAP -3,20 meter en waterloop ten westen van het plan heeft een streefpeil van NAP -4,00 meter.

### **Waterkwantiteit**

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename. De voorgenomen plannen zorgen voor een substantiële toename van de verharding en extra bebouwing. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.

#### *Compensatie open water*

Om de gevolgen van de verhardingstoename te compenseren berekent het hoogheemraadschap hoeveel extra waterberging er gerealiseerd moet worden. Aangezien binnen het plangebied drie verschillende peilgebieden aanwezig zijn is kan het hemelwater theoretisch naar drie gebieden worden afgevoerd. Het peilgebied waar men naar afwatert daar dient ook de watercompensatie plaats te vinden. Uitgaande van de door u aangegeven verhardingstoename van 30.000 m<sup>2</sup> kunt u rekening houden met de onderstaande benodigde watercompensatie.

<b>Peilgebied</b>	<b>Compensatiepercentage</b>	<b>Benodigde extra waterberging</b>
NAP -3,20 m	8%	2.400 m <sup>2</sup>
NAP -3,70 m	10%	3.000 m <sup>2</sup>
NAP -4,00 m	13%	3.900 m <sup>2</sup>

Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen treden wij graag met u in overleg. Dempingen van oppervlaktewater dient één op één te worden gecompenseerd door het graven van nieuw water.

### **Waterkwaliteit/Riolering**

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe oppervlakken kan als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Daarnaast adviseren wij om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

### **Wegen**

Binnen het plangebied zijn wegen aanwezig, of wordt er aangesloten op wegen, die in beheer zijn van het hoogheemraadschap. Dit betekent dat er een wijziging plaatsvindt van de verkeerskundige situatie. Het hoogheemraadschap beoordeelt welke invloed het plan heeft op het onderliggende wegennet. Mogelijk dient hiervoor door derden nader onderzoek te worden uitgevoerd. Er dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de grootte en samenstelling van de verkeersstromen. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zijn 3 scenario's mogelijk:

1. Ten gevolge van nieuwe bebouwing langs de weg(en) en daardoor meer uitritten verandert het karakter van de weg dermate dat deze binnen de bebouwde kom gebracht dient te worden. Dit dient voor de realisatie van het plan plaats te vinden. De gemeente dient het binnen de bebouwde kom gebrachte weggedeelte in beheer en onderhoud te nemen.
2. Ten gevolge van het plan wordt de weg dermate zwaarder belast, dat de weg gereconstrueerd of anders ingericht dient te worden (verbreed en/of zwaardere constructie, snelheidsremmers). Het hoogheemraadschap hanteert hierbij het veroorzakerbeginsel, wat inhoudt dat de kosten van de maatregelen ten laste van het plan dienen te komen.
3. Het plan heeft dermate weinig invloed op het onderliggende wegennet dat geen aanpassingen nodig zijn.

Wat betreft ontsluiting van percelen op de openbare wegen hanteert het hoogheemraadschap de stelregel dat per perceel één uitrit wordt toegestaan. Voor meer informatie over de randvoorwaarden die vanuit het hoogheemraadschap gesteld worden t.a.v. de bij ons het beheer zijnde wegen kunt u contact opnemen met mevrouw W. Rootlieb van de afdeling Waterveiligheid & Wegen.

### **Vergunningen en ontheffingen**

Voor werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m<sup>2</sup> is een watervergunning nodig. Daarnaast is voor werkzaamheden op of langs wegen (bv. uitritten, kabels en leidingen) in beheer bij het hoogheemraadschap ontheffing nodig op grond van de Wegenverordening HHNK 2013.

Een aanvraag om een watervergunning kunt u indienen via het omgevingsloket online via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Meer informatie over de Waterwet en het aanvragen van een watervergunning kunt u vinden op: [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl). Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag adviseren wij u om het formulier zo volledig mogelijk in te vullen. Voor vragen betreffende het indienen van een aanvraag watervergunning kan contact worden opgenomen met het cluster Vergunningen via telefoonnummer 072 – 582 8282. Wij adviseren u om ruim voordat u/de initiatiefnemer van plan is met de werkzaamheden te beginnen contact met het cluster Vergunningen op te nemen.

### *Activiteitenbesluit*

Sinds 1 januari 2008 is het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer', oftewel het Activiteitenbesluit van kracht geworden. In dit besluit staan algemene regels, waarbij onder bepaalde voorwaarden lozingen op het oppervlaktewater worden toegestaan. Dit besluit vervangt voor een deel vergunningplicht, waardoor er in veel gevallen kan worden volstaan met het doen van een melding van de voorgenomen activiteit aan het bevoegde gezag (in dit geval het hoogheemraadschap). Via <http://aim.vrom.nl/> kunt u controleren of uw activiteit valt onder het Activiteitenbesluit.

Voor lozingen op het oppervlaktewater dient een aanvraag of melding te worden gedaan bij het hoogheemraadschap. Op de website van het hoogheemraadschap, [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl) kunt u hierover meer informatie vinden. U kunt ook contact opnemen met het cluster Vergunningen.

## Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en toekomstige correspondentie kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer K.S. Bruin-Baerts van de afdeling Watersystemen, cluster Kennis en Ontwikkeling. Per e-mail bereikbaar via [k.bruin@hhnk.nl](mailto:k.bruin@hhnk.nl) of telefonisch op nummer 072 – 582 7214.

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

K.S. (Karel) Bruin-Baerts  
Taakveldtrekker regioadviseurs  
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:  
Bevelandseweg 1  
1703 AZ Heerhugowaard  
Postadres:  
Postbus 250  
1700 AG Heerhugowaard

t. 072 - 582 7214  
e. [k.bruin@hhnk.nl](mailto:k.bruin@hhnk.nl)  
w. [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)



Veilig wonen onder zeeniveau  
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

---

*Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?*

*Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap ([www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.*

---





**BIJLAGE 5**







hoogheemraadschap  
**Hollands  
Noorderkwartier**

**datum** 1-12-2015  
**dossiercode** 20151201-12-12038

Project: Bestemmingsplan Spierdijk - Spierdijkerweg 94 en 95  
Gemeente: Koggenland  
Aanvrager: J. Posthumus  
Organisatie: Rho Adviseurs voor de leefruimte

Geachte heer/mevrouw J. Posthumus,

Voor het plan *Bestemmingsplan Spierdijk - Spierdijkerweg 94 en 95* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willen bespreken hoe in uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Om het watertoetsproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, sturen wij u als bijlage een automatisch gegenereerd *concept* wateradvies. Dit conceptadvies is in twee delen opgesplitst. In het eerste deel van het conceptadvies geven wij aan over welke onderwerpen nader overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het tweede deel van het conceptadvies bevat de onderwerpen die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit tweede deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen: [https://www.hhnk.nl/portaal/water\\_3556/item/watertoets\\_3017.html](https://www.hhnk.nl/portaal/water_3556/item/watertoets_3017.html).

**LET OP:** Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op [https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen\\_3529/](https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/).

Met vriendelijke groet,  
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier  
Postbus 250  
1700 AG HEERHUGOWAARD  
T 072 582 8282  
F 072 582 7010  
E [info@hhnk.nl](mailto:info@hhnk.nl)  
W [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)

### **CONCEPT Wateradvies**

Via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Bestemmingsplan Spierdijk - Spierdijkerweg 94 en 95*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

*U heeft aangegeven dat de verhardingstoename ten gevolge van uw plan meer dan 2000 m<sup>2</sup> bedraagt.* Een dusdanige toename van het verharde oppervlak heeft negatieve gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater stroomt versneld af en komt direct tot afvoer. Compensatie in de vorm van waterberging of infiltratie is noodzakelijk om deze negatieve effecten op te heffen. Bij een verhardingstoename van meer dan 2000 m<sup>2</sup> berekent het hoogheemraadschap aan de hand van diverse plangebiedkenmerken een specifiek compensatiepercentage.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

## **DEEL II**

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

### **Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden ([https://www.hhnk.nl/portaal/keur\\_41208/](https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/)).

### **Waterkwaliteit en riolering**

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloegbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

### **Tot Slot**

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

### **De WaterToets 2014**

**BIJLAGE 6**





# **Bedrijfsverplaatsing Loonbedrijf Blankendaal BV**

Benodigde buitenopslag, gebouwen en manoeuvreerruimte.

Hierbij een aanvullende verduidelijking rondom nut/noodzaak verplaatsing naar gekozen locatie Spierdijk door Loonbedrijf Blankendaal BV.

CUMELA Nederland is de brancheorganisatie voor cumelabedrijven, de specialisten in groen, grond en infra. In de cumelasector zijn landelijk 24.000 medewerkers in bijna 2400 ondernemingen samen goed voor een jaaromzet van ruim drie miljard euro. In Noord-Holland zijn ongeveer 160 loonbedrijven waarvan er 145 lid zijn van onze organisatie. Voor alle duidelijkheid kan gesteld worden dat nagenoeg al deze bedrijven zijn in het buitengebied i.c. landelijk gebied – gevestigd (ca. 98%). Deze bedrijven bieden een stabiele werkgelegenheid aan vele arbeidskrachten en hebben een groot markteconomisch aandeel. De ondernemingen 'bewerken' op enerlei wijze, als cumelabedrijf in de vorm van verhuur of (onder)aanneming, 75 - 80% van de gronden (landbouw, watergangen, natuur, infrastructuur, etc.) binnen de provincie Noord-Holland. Zoals de agrariër de 'hoeder' van het buitengebied genoemd wordt, geldt voor, o.a. Loonbedrijf Blankendaal BV dat zij dé ontwerper, beheerder, operationeel uitvoerder en verzorger van de 'ruimte' zijn. Dit geldt niet alleen voor de directe omgeving van het bedrijf maar ook voor een groot deel van de provincie Noord-Holland. Loonbedrijf Blankendaal BV zorgt voor aanleg, onderhoud, beheer, et cetera van alle gronden (ruimte) - ongeacht de functie, gebruik of hoedanigheid – binnen een groot gebied rondom het bedrijf in de provincie Noord-Holland.

Door verbreding/aanpassing van de N23 was het noodzakelijk dat Loonbedrijf Blankendaal zijn locatie aan de Dorpsstraat te Obdam opgaf. Hierdoor moest een passende vervangende locatie gezocht worden. Dit heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden waarbij vele locaties de revue zijn gepasseerd die vaak door gemeente en/of provincie als ongeschikt werden aangemerkt. Uitdrukkelijk dient hier te worden gemeld dat Loonbedrijf Blankendaal niet op eigen verzoek gaat verplaatsen maar door de provinciale plannen met de N23 gedwongen is. Er is altijd door Blankendaal volledige medewerking verleent met het beoordelen en aandragen van mogelijk geschikte locaties en aan zijn verplaatsing. De locatie Spierdijk werd uiteindelijk door zowel de gemeente als Blankendaal het meest geschikt geacht.

Gezien de directe relatie van de 'niet-agrarische bedrijven' i.c. Loonbedrijf Blankendaal BV, inzake landbouw, natuur, water (groen-blauwe diensten), mobiliteit i.c. het landelijk gebied in brede zin, zou een verzoek tot verplaatsing naar een andere locatie binnen zijn werkgebied en in het buitengebied, mits nut en noodzaak voldoende onderbouwd is niet op verzet mogen stuiten. Het feit dat 98% van de bedrijven in het buitengebied is gevestigd zegt veel, zo niet alles, over oorsprong, aard, werkgebied en de financieel/economische situatie c.q. mogelijkheden.

Zoals uit het voorgaande blijkt, is het loonbedrijf (Loonbedrijf Blankendaal BV), met name door de vele functiewijzigingen in het landelijk gebied niet enkel meer gericht op de agrariër. Het gebruik van de 'ruimte' in algemene zin is sterk veranderd de laatste jaren, dienaangaande heeft ook Loonbedrijf Blankendaal BV haar 'bakens' moeten verzetten.

Loonbedrijf Blankendaal BV kent, onder andere op grond van economische ontwikkelingen, capaciteitsbehoefte, deskundigheid en professionaliteit, e.d. ten behoeve van buitengebied gerelateerde - én overige opdrachtgevers een diversiteit aan uit te voeren activiteiten én daarvoor derhalve ook aan benodigde machines en werktuigen (landbouwmaterieel, motorrijtuigen met beperkte snelheid, grondverzetmaterieel, e.d.).

Voor het bedrijf is op grond van de omvang van het materieel (lengte, breedte, hoogte), de diversiteit van het machinepark, ruimte aan buitenopslag en daarmee gepaard gaande manoeuvreer-ruimte voldoende ruimte benodigd. De ruimte behoefte ontstaat ook doordat steeds specialistische machines worden gevraagd voor bepaalde werkzaamheden.

Belangrijk is om aan te geven dat het loonbedrijf al jaren niet meer heeft kunnen meegroeien met de ruimte behoefte doordat de plannen met zijn locatie i.v.m. de verbreding van de N23 hem al jaren geleden kenbaar zijn gemaakt door de provincie. Hierdoor huurt hij stallingsruimte voor machines bij op verschillende locaties. Op deze locaties is nu ook de buitenopslag van het bedrijf. Doordat het bedrijf gaat verplaatsen naar een andere locatie wordt het tevens gedwongen om alle bedrijfsactiviteiten te centraliseren op één locatie.

De huidige locatie omvatte:

Een stolp (bedrijfswoning met erf van):	2000m <sup>2</sup> ;
Bedrijfsloods	1800m <sup>2</sup> ;
Verhard erf	5000m <sup>2</sup> ;
Gronddepot	2000m <sup>2</sup> ;
Agrarische grond	18000m <sup>2</sup> .

De indeling van het terrein aan de Spierdijk vloeit voort uit de hoofdactiviteiten: het (agrarisch) loonwerk en het (cultuurtechnisch)grondverzet. Het voorste deel van het terrein wordt gebruikt voor de bedrijfswoning en tuin/erf. Het terrein wordt verder ingericht als stallingsruimte voor alle voertuigen, machines en materieel ten behoeve van deze hoofdactiviteiten. Daarvoor worden twee loodsen gebouwd die de nodige stallingsruimte moeten bieden voor het huidige machinepark. Direct aan de voorkant op het perceel is als onderdeel van de eerste loods ook het kantoor en de kantine e.d. gevestigd (hier werd nu de huidige bedrijfswoning voor gebruikt, dit voldeed al langjarig niet meer aan de (arbo) eisen). Direct achter het kantoor is de werkplaats voor onderhoud van het materieel, stallingsruimte en een overkapte wasplaats gesitueerd (deze was nu buiten). De ruimte tussen de loodsen is benodigd als manoeuvreerruimte. Helemaal achter op het perceel, achter de loodsen zijn de vakken voor opslag van materialen zoals zand/grond e.d. De wet eist (middels het Besluit bodemkwaliteit) dat partijen grond allemaal apart in daarvoor bestemde afgescheiden vakken worden opgeslagen.

De terreininrichting is dusdanig gekozen dat deze optimaal is voor het agrarisch loon- en grondverzetbedrijf. Vanwege de grote machines zijn de loodsen over de lengte tegenover elkaar geplaatst. Machines kunnen daardoor naast elkaar worden geplaatst in plaats van achter elkaar. De ruimte tussen de loodsen wordt uitsluitend gebruikt als manoeuvreerruimte. De ondergeschikte activiteiten die voortvloeien uit de hoofdactiviteiten nemen maar beperkt ruimte in beslag op het terrein.

Hieronder een overzicht van de nu in gebruik zijnde (inclusief gehuurde) ruimte;

Dorpsstraat 39 zie bovengenoemd.

Duinweid 10 een verhard terrein voor buitenopslag van	1900 m <sup>2</sup> ;
Duinweid 10 onverharde opslaggedeelte t.b.v schone grond	2000 m <sup>2</sup>
Duinweid 10 een loods van	1512 m <sup>2</sup> ;



De Kolk 4 buitenopslag	800 m <sup>2</sup> ;
De Kolk 4 een loods van	800 m <sup>2</sup> ;
Totaal gebruikte vierkante meters voor stalling elders:	2312 m <sup>2</sup> ;
Totaal gebruikte buitenopslag elders:	4700 m <sup>2</sup> ;

Op de nieuwe locatie wordt in eerste instantie 4300m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen gebouwd maar er dient duidelijk te zijn dat in deze gebouwen straks ook kantoren, kantine en een in pandige wasplaats komen. Bovendien stonden nu ook meerdere machines op de verschillende locaties buiten geparkeerd. Daarnaast worden op verschillende locaties weilanddepots gebruikt voor de tijdelijke opslag van grond e.d. en ligt een deel buitenopslag bij enkele collega's.

Daarnaast is er ruimte nodig voor het testen van grondverbeteringstechnieken en bemestings-technieken en nieuwe teelttechnieken, ook dit gebeurde op de bestaande locatie (agrarische grond).

### ***-Alternatief***

Betreffende het vestigen van Loonbedrijf Blankendaal BV, of bijvoorbeeld alleen de buitenopslag, op een (regionaal) bedrijventerrein blijkt – op grond van ervaringen – en kan om diverse planologische redenen, hierna beschreven, niet optioneel worden geacht. Aan bijvoorbeeld de vereisten ten aanzien van vestiging op een industrieterrein, waaronder percentage bebouwing, kavelgrootte, arbeidsbezetting per vierkante meter, buitenopslag, beeldkwaliteit, e.d. kan niet voldaan worden of wordt dit niet wenselijk geacht. Bovendien worden kavels voor uitsluitend buitenopslag tegenwoordig niet meer uitgegeven. Daarnaast is de beschikbaarheid van kavels, in de redelijke nabijheid van Loonbedrijf Blankendaal BV niet toereikend en/of niet passend. Bedrijfseconomisch is de efficiency/rendabelheid van industriegronden of 'productiecapaciteit' niet haalbaar.

Loonbedrijf Blankendaal BV is vooral lokaal georiënteerd en gevestigd op korte afstand van haar klantenkring of te bewerken gronden in het buitengebied. De Spierdijk ligt midden in het werkgebied van het loonbedrijf. Verplaatsing van alleen de buitenopslag zou eveneens leiden tot een toename van mobiliteit van langzaam rijdend verkeer in de gemeente, welke in relatie tot verkeersdoorstroming, duurzaam veilig én begrip door overige weggebruikers niet altijd als bevorderlijk kan worden aangemerkt. Bedrijfsverplaatsing van het volledige bedrijf, inclusief de buitenopslag is dus de enige optie. Wij hechten eraan te benadrukken dat "buitenopslag" dan wel opslag van bouwstoffen (overeenkomstig Activiteitenbesluit, Besluit Bodemkwaliteit / Bouwstoffenbesluit), voor Blankendaal inherent is aan de activiteiten van zijn loonbedrijf ofwel onderdeel is van de normale bedrijfsuitoefening. Gesteld kan worden dat voor Loonbedrijf Blankendaal BV de buitenopslag van materialen en stoffen welke verbonden zijn aan de activiteiten toegestaan en toelaatbaar moet zijn én blijven en bovendien noodzakelijk zijn. Niet voor niets heeft de Rijksoverheid de mogelijkheden binnen het activiteitenbesluit verruimd per 1-1-2011. Nu mag immers 10.000 m<sup>3</sup> aan zand/grond en 10.000 ton aan bouwmaterialen worden opgeslagen. Voor Loonbedrijf Blankendaal BV is het noodzakelijk dat zij een strategische voorraad aan grond/zand hebben liggen. Conform het Besluit Bodemkwaliteit is een bedrijf verplicht om al de grond die vrijkomt uit eigen werken apart op te slaan, het op bulken van grond is ten strengste verboden. Dit maakt het noodzakelijk dat er voldoende opslag ruimte beschikbaar is mede omdat de beperkte opslaghoogte in acht moet worden genomen.

Wanneer er dan ook nog in de omgeving van het bedrijf gekeken wordt kan worden geconcludeerd dat Loonbedrijf Blankendaal een passende opslag gaat aanleggen die vergelijkbaar is met andere gelijkwaardige bedrijven.

### ***-bedrijfseconomisch***

Een loonbedrijf is een onderneming die een strakke organisatie en aansturing vereist. Dit betekent dat planning en organisatie vanaf één plek dient plaats te vinden. Als dit niet mogelijk is dan heeft

dit grote gevolgen voor het financieel resultaat en de efficiency. Als werknemers bij terugkomst van een werk niet meteen aan ander werk gezet worden lopen de niet productieve arbeidsuren extreem op. Concreet betekent dit dat het geen optie is om bijvoorbeeld nog langer een deel van de machines elders te stallen dan wel de grondopslag op een andere locatie te hebben. Het betekent concreet dat de huidige locatie in zijn geheel op de nieuwe locatie ontwikkeld dient te worden. Hierbij worden alle gehuurde locaties opgezegd.

De strategie van het bedrijf, het breed ontzorgen van klanten door bijvoorbeeld de planning van alle werkzaamheden binnen de landbouw/cultuurtechnisch werk op zich te nemen, zal naar de toekomst toe een zeer belangrijk aandachtspunt worden. Visie en kennis van de ontwikkelingen in de markt, door deelneming aan studieclubs, bijeenkomsten van de brancheorganisatie en scholing van medewerkers en (eigen)ontwikkeling van specialistische machines, zijn de sterke punten van Loonbedrijf Blankendaal BV. Naar de toekomst toe zal er steeds meer vraag ontstaan naar specialisatie, vanuit de nieuwe locatie, met voldoende ruimte en mogelijkheden, is Blankendaal er klaar voor.

Nu ontbreekt het aan mogelijkheden om te komen tot betere efficiëntie. De huidige locatie had al lange tijd geleden de aanzegging gekregen dat het weg moest vanwege de verbreding van de N23 en had daardoor geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het heeft de ontwikkeling van de onderneming enorm belemmert. Door het steeds groter worden van de landbouwmachines was er behoefte aan uitbreiding waardoor ruimte gehurd is, ook dienen de steeds geavanceerdere machines binnen gestald te worden, kwetsbare elektronica etc. maken dat noodzakelijk. Specialisatie landbouw en cultuurtechnisch werk vraagt een grote diversiteit aan machines. Er komen dus meer agrarische machines die minder algemeen ingezet kunnen worden. Op meerdere gehuurde locaties worden nu de machines ondergebracht om alles te kunnen stallen en op te slaan. Dit is zeker vanuit bedrijfseconomisch oogpunt af te raden. De extra reistijd die hierdoor benodigd is valt niet door te belasten aan de klant. Dit betekent dat werknemers langer onderweg zijn en minder tijd met uitvoerende werkzaamheden bezig zijn. Deze improductiviteit geeft een daling van het rendement. Het verlies van effectieve arbeidstijd bedraagt hierdoor, naar schatting, ruim 3%. Op het bedrijf zijn 30 werknemers werkzaam en dit betekent dat op jaarbasis 1 FTE hierdoor improductief wordt. Eén FTE staat voor € 43.000,-.

Door het extra vervoer over de weg neemt ook het brandstofverbruik toe, is er meer slijtage van remmen en banden. De totale extra kosten voor brandstof, remmen en banden als gevolg van extra afstand naar gehuurde locaties wordt op jaarbasis geschat op € 20.000,-. Wanneer er gehuurde locaties zouden blijven dan neemt dit alleen maar toe omdat Blankendaal nu noodgedwongen van Obdam naar Spierdijk moest.

Om de huidige activiteiten en marges te kunnen behouden zal er efficiënter gewerkt moeten worden. Efficiëntere inzet van machines en personeel is dan noodzakelijk. Dit is mogelijk door alle activiteiten onder te brengen op één locatie. Op de nieuwe locatie zullen naast nieuwe bedrijfsgebouwen ook opslagen voor grondstoffen moeten komen. U dient hierbij te denken aan een opslag voor zand, grond, puingranulaat en andere bouwstoffen die bij de werken benodigd zijn.

Er dient zich ook een opvolger aan. Hem moet een toekomstbestendig bedrijf kunnen worden geboden waarbij het uitgangspunt is om met minimaal hetzelfde aantal werknemers en middelen door te werken. Mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen moeten daarom wel geboden worden. Mede om die reden is voor een ruim bouwvlak gekozen. Uitbreiding met bebouwing moet mogelijk blijven.

De nieuwe locatie vraagt investeringen in de best beschikbare technieken (BBT). U dient hierbij te denken aan investeringen gerelateerd aan arbeidsomstandigheden, duurzaamheid, milieu e.d.. De

nieuwe locatie Spierdijkerweg biedt voldoende mogelijkheden ten aanzien van bebouwing (en eventuele toekomstige uitbreidingen) en weinig beperkingen.

Met vriendelijke groet, mede namens Loonbedrijf Blankendaal BV,

Vincent Tijms  
juridisch adviseur omgevingsrecht





**BIJLAGE 7**



# Beeldkwaliteitplan Spierdijkerweg



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**





# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	4
2.1	Programma uitgangspunten	4
2.2	Cultuurhistorie	8
2.3	Landschappelijke kenmerken	9
Hoofdstuk 3	Beeldkwaliteitskader	14
3.1	Beeldkwaliteitskader Landelijk Gebied	14
3.2	Welstandsnota	15
Hoofdstuk 4	Landschappelijke inpassing	16
4.1	Aansluiting op de omgeving	16
4.2	Beeldkwaliteit gebouwen	20

# Beeldkwaliteitplan

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

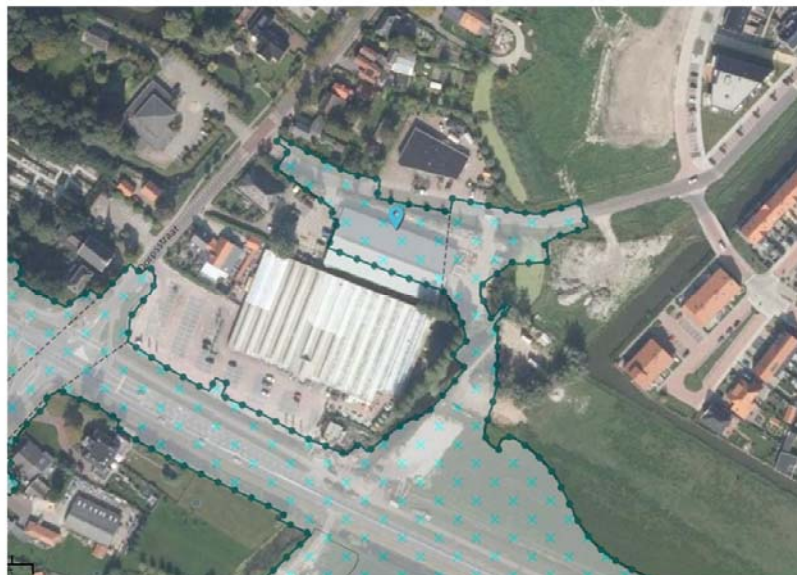
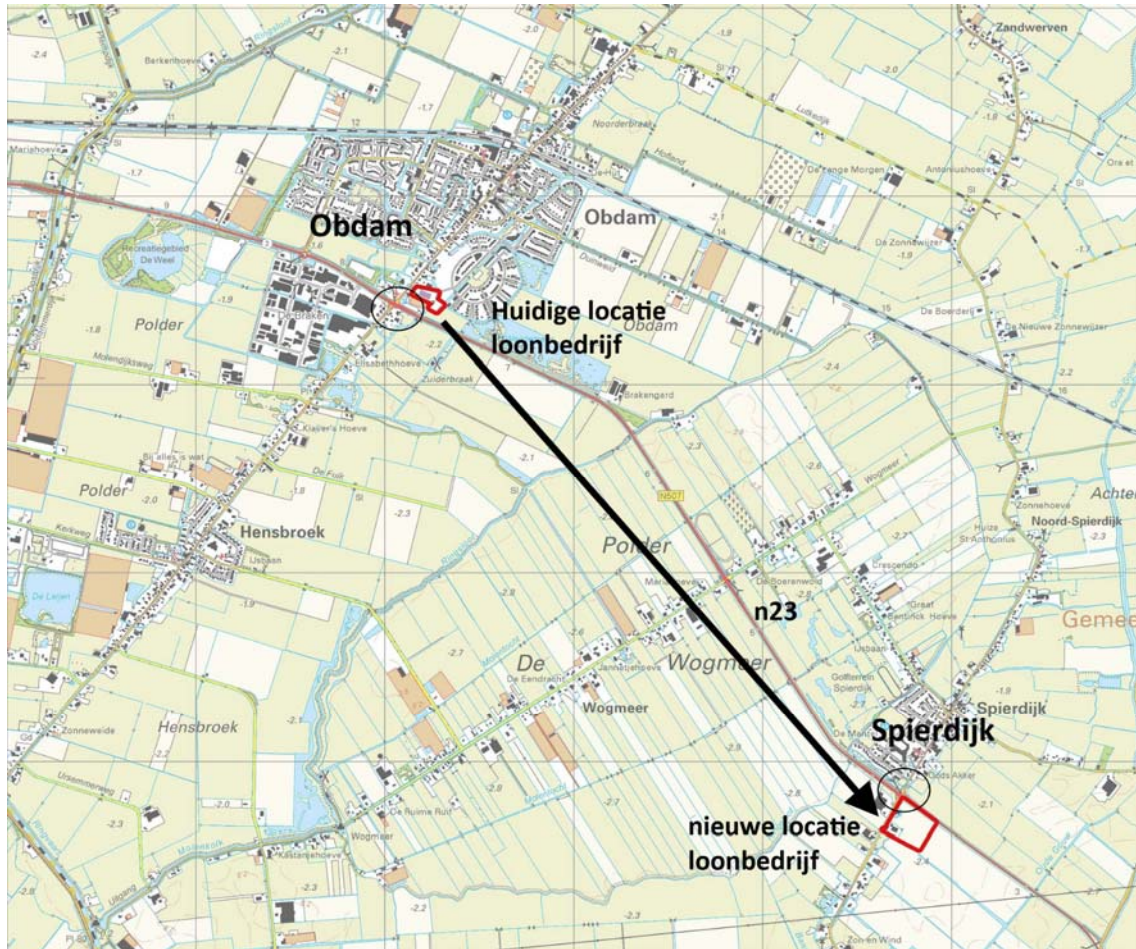
Op de locatie van het (voormalig) agrarisch bedrijf aan de Spierdijkerweg 97 is het wenselijk een bedrijfslocatie voor een loonbedrijf te realiseren. Het loonbedrijf moet verplaatst worden vanuit Obdam naar een nieuwe locatie, vanwege de aanleg van een nieuwe aansluiting op de N23 bij Obdam. In de huidige situatie is op de locatie een oude boerderij, stolpboerderij, aanwezig. Dit gebouw is verouderd en is niet bewoonbaar. Door de vernieuwing van de aansluiting van de N23 bij Spierdijk is het gebouw als woning niet meer bruikbaar. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk geweest voor het zoeken van een nieuwe locatie. Vanuit overleg met de gemeente Koggenland en de provincie zijn verschillende locaties aangedragen die in aanmerking zijn gekomen voor de vestiging van het loonbedrijf. Tijdens de zoektocht is een groot aantal locaties niet geschikt gebleken. De nu voorgestelde locatie is in het verleden ook aangedragen door de provincie als mogelijke locatie voor het loonbedrijf.

De ontwikkelingslocatie dient ruimtelijk op een kwalitatieve wijze te worden ingepast. Ten behoeve hiervan is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zullen samen het ruimtelijke kader gaan vormen waaraan de uiteindelijke invulling van de locatie getoetst wordt. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan doorlopen weliswaar verschillende fasen en hebben een eigen doorlooptijd, maar zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld op basis van de in de provinciale verordening vereiste aspecten. Er wordt ingegaan op de aansluiting van de landschappelijke en de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Met betrekking tot de bebouwingskarakteristiek worden criteria aangegeven die betrekking hebben op de globale situering en de massaopbouw van de bouwvolumes.

## 1.2 Plangebied

De nieuwe locatie van het loonbedrijf is gelegen aan de Spierdijkerweg 97. De diepte van de locatie is beperkt tot de benodigde oppervlakte van 2 hectare. Deze oppervlakte is nodig om te kunnen functioneren als een volwaardig bedrijf dat voldoet aan de huidige richtlijnen ten aanzien van de huidige normen van loonbedrijven die zich richten op civieltechnische werk. Momenteel huurt het bedrijf ook nog een aantal locaties voor de bedrijfsvoering. Die komen in de toekomstige situatie te vervallen.



*Vigerend bestemmingsplan huidige locatie loonbedrijf Blankendaal, bedrijf is weg-bestemd.*





*Foto huidige bedrijfslocatie*

In de huidige situatie ligt het bedrijf in de bebouwde kom van Obdam. Het bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning, c.q. stulp en bedrijfsloods met bijbehorende opslag en parkeerterrein.

### **1.3 Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven met een ruimtelijke analyse van de locatie, de historische ontwikkeling op de locatie en de landschappelijke kenmerken. In het derde hoofdstuk worden het beeldkwaliteitskader en de landschappelijke inpassing voor de locatie aangegeven.

## Hoofdstuk 2    Huidige situatie

### 2.1    Programma uitgangspunten

De nieuwe locatie is de best mogelijke locatie voor de situering van het nieuwe loonbedrijf. De locatie sluit globaal aan op de massa van het dorp Spierdijk. Hierdoor komt het bedrijf niet midden in het landschap te liggen. Noordelijk van de planlocatie ligt een agrarisch bedrijf dat een behoorlijk volume heeft. Hierdoor is de massastructuur van het gebied hier niet zeer open. Door de situering aan de zuidoostzijde van het dorp zorgen eventuele verkeersbewegingen vanuit het bedrijf niet voor overlast. De beleving van het bedrijf vanaf de N23 is aanvaardbaar omdat het bedrijf zorgvuldig wordt ingepast en omdat de bestaande verwaarloosde stolp, die nu , in negatieve zin, beeldbepalend is, vervangen wordt door een nieuwe bedrijfswoning. Het bedrijf wordt vormgegeven als een volwaardig loonbedrijf dat voldoet aan de nieuwe richtlijnen ten aanzien van grondopslag, en toekomstbestendig is. Bij de landschappelijke inpassing wordt hier rekening mee gehouden. Om de het terrein goed te kunnen gebruiken wordt het bedrijf aan de zijde van de Braken, de N23 geplaatst. Verdere verdieping van het perceel is niet mogelijk omdat de grond niet te verwerven is. Daarnaast is verdieping van het perceel niet wenselijk in verband met de inpasbaarheid in het lint en het niet te ver doorsteken in het landelijk gebied. Het verschuiven van het bedrijf is daardoor vrijwel niet mogelijk. Op het perceel dient rekening gehouden te worden met de manoeuvreerruimte van grote machines. Op de locatie dient ruimte te zijn voor onder andere een tractor met dieplader die diverse machines vervoert waaronder een kraan maar ook pootmachines/stro-dekmachines e.d. De lengte als de kraan erop staat is 21,30 meter door de uitstekende giek. Er moet uitgegaan worden van maximale totale lengte keer 1,25 a 1,3. Voor deze combinatie geldt dan een cirkel van 27,7 meter. Dit is minimaal nodig om “wrikken” van bestrating te voorkomen, ook het “afrubberen” van de banden (extreme slijtage door te korte draaibeweging) wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Ook worden machines weleens op een trekker met dieplader vervoert, deze draaicirkel verschilt vrijwel niet van bovengenoemde.

Voor de onderbouwing van het programma is een bedrijfsplan toegevoegd aan het bestemmingsplan.



*Doelmatige gebouwen, met zonnepanelen op het dak*



*Ruimte voor tractor met aanhanger om kranen op te vervoeren*



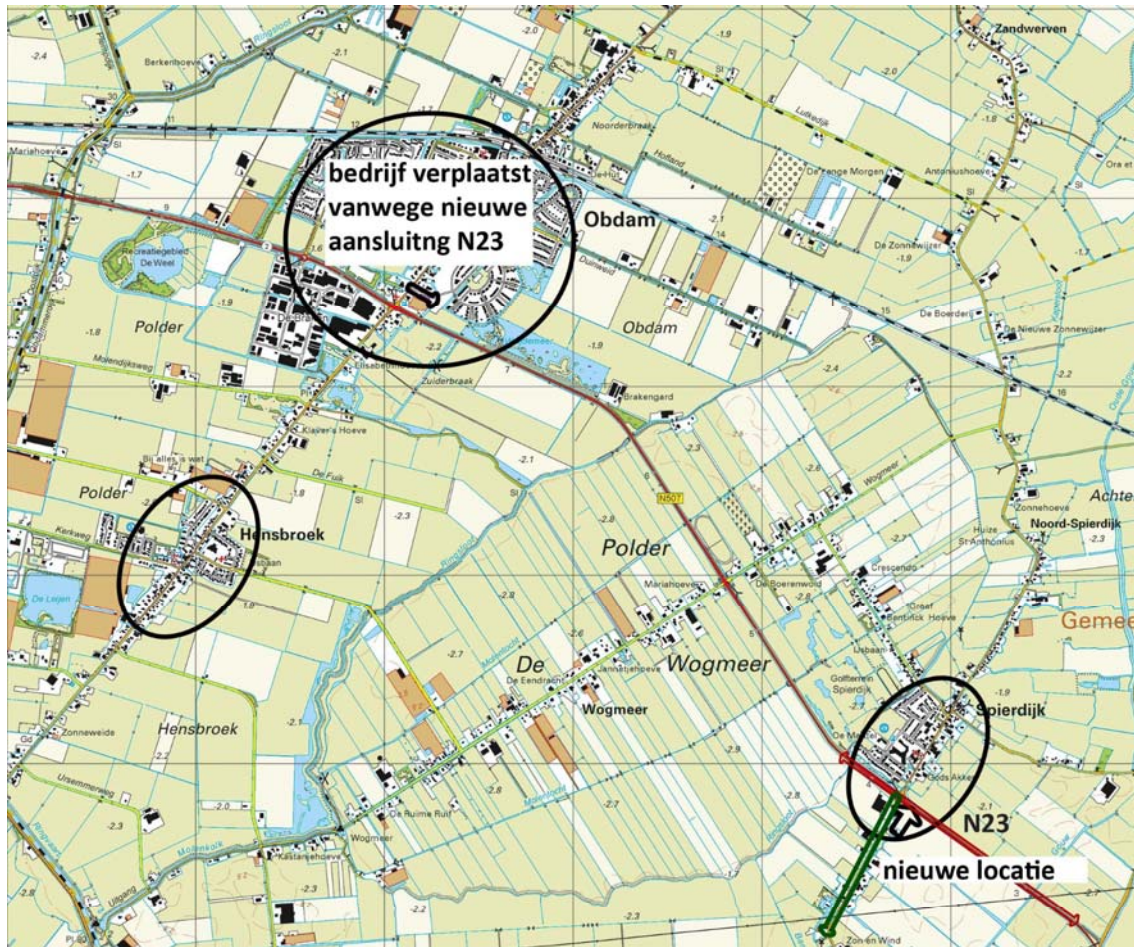


*Overdekte stalling van machines*



*Ruimte voor separate opslag van grond, betonelementen en sleuvsilo's*





#### Uitgangspunten bedrijfsverplaatsing Blankendaal

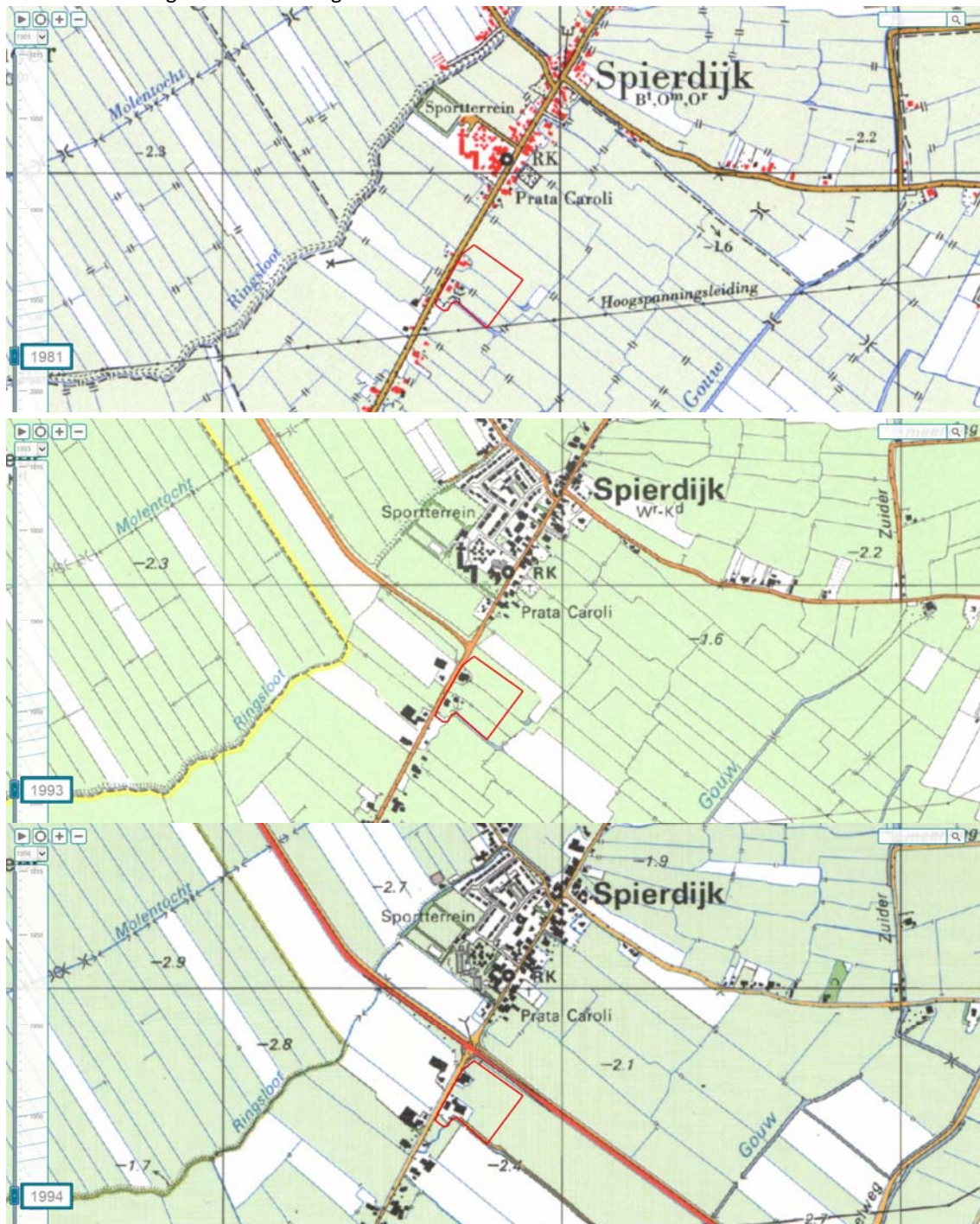
- nieuwe locatie sluit aan op de massa van het dorp Spierdijk
- uitstekende ontsluiting, weinig verkeersoverlast derden
- beleving langs de N23
- compacte en effectieve opzet volwaardige bedrijfslocatie
- beleving vanaf de Spierdijkerweg en burens

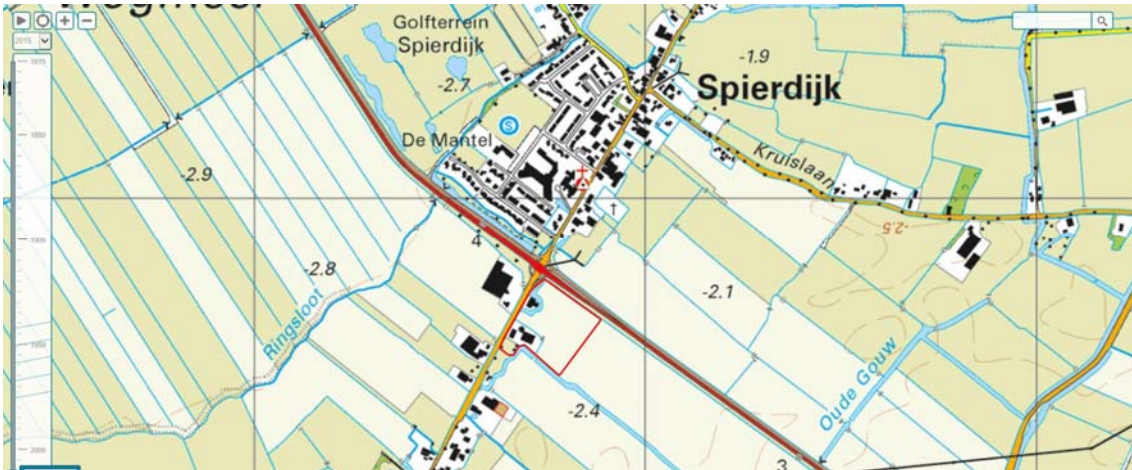
#### Uitgangspunten verplaatsing



## 2.2 Cultuurhistorie

Het landschap rondom Spierdijk is in de afgelopen decennia sterk gewijzigd. In de jaren tachtig bestond de ontsluitingsstructuur van het dorp uit een eenvoudige lintstructuur waarbij de kruising met andere doorgaande wegen aan de noordzijde van het dorp was gelegen. Door de aanleg van nieuwe infrastructuur, die niet gekoppeld is aan de oude ontginningslijnen, is de kruising van het dorp met doorgaande wegen aan de zuidkant komen te liggen. Aan de noordzijde van het lint heeft een projectmatige uitbreiding van het dorp plaatsgevonden. Momenteel wordt gewerkt aan het verbeteren van de aansluiting en de verbreding van de N23.





*Topografische historische kaartbeelden*

## 2.3 Landschappelijke kenmerken

Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. In Koggenland is het landschap een resultante van de strijd tegen het water geweest om het landschap bewoonbaar te maken. De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Het gaat om samenhangende veenontginningen en droogmakerijen. De gemeente bestaat uit een deel open landschap waar de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog zeer herkenbaar is en uit een deel overgangsgebieden met een verscheidenheid aan functies op de overgangen naar het stedelijk gebied van respectievelijk Heerhugowaard en Hoorn. De structuur is gekoppeld aan de bebouwingslinten van waaruit het landschap ontgonnen is. De beschrijving van de linten en algemene uitgangspunten is opgenomen in de hoofd deelgebieden.

De planlocatie ligt in polder Westerkogge. Deze polder heeft de volgende kenmerken:

De polder Westerkogge ligt circa 2,5 meter onder NAP. De polder wordt begrensd door de trekvaart Alkmaar-Hoorn aan de zuidkant en de A7 aan de oostkant. De openheid van het landschap gaat aan de noordzijde en de westzijde over in de openheid van de Baarsdorpermeer en de polder Achterkogge. Hoofdwatergangen worden gevormd door de grachten langs het hoofdontginningslint van Berkhout en het dwars hierop gelegen slotenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Slimtocht, de tocht die gegraven is bij de drooglegging van de Baarsdorpermeer. De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing. De verkaveling in het gebied wordt gekenmerkt door een regelmatige rechthoekige verkaveling, haaks op de ontginningsas. De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de ontginningslinten en een secundaire structuur die bestaat uit dwars hierop gelegen landwegen langs de kavelgrenzen. De bebouwing staat voornamelijk langs ontginningsassen: her en der agrarische bebouwing langs infrastructurele verbindingen. De beplanting is voornamelijk gesitueerd langs ontginningsassen en rond boerenerven.

De huidige kwaliteit van het landschap wordt bepaald door de bestaande verouderde stolp met de bestaande beplanting rondom de stolp. Vanaf de verkeerslichten is de stolp en de bedrijfsbebouwing van het agrarisch bedrijf aan de overzijde daarvan beeldbepalend. Langs de stolp is doorzicht naar achterliggend open landschap. De bebouwing van het agrarisch bedrijf aan de Spierdijkerweg 96 staat open in het landschap. De bedrijfsbebouwing van de Spierdijkerweg 96 is functioneel vormgegeven. De bedrijfsbebouwing is terug gerooid ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing.





*Bestaande landschappelijke kwaliteit met nieuwe kruising*



*Vormgeving nieuwe kruising. Bestaande stolp verliest zijn functie.*





*Zicht vanuit de omgeving op het plangebied. De voorzijde van het plangebied met de stolp krijgt een nieuwe invulling.*



*Zicht vanaf de kruising op het plangebied en achtergelegen open landschap.*



*Zicht vanaf de kruising op de Spierdijkerweg 96.*



*Zicht vanaf de kruising op de Spierdijkerweg 95.*



*Bestaande verouderde stomp.*



*Bebouwing van de Spierdijkerweg 96.*

## Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteitskader

Voor het beeldkwaliteitskader zijn een tweetal richtlijnen van belang. Enerzijds is het Beeldkwaliteitskader Landelijk Gebied van belang. Anderzijds is de welstandsnota richtinggevend. In principe geven de in de welstandsnota aangegeven richtlijnen voldoende richting aan de te ontwikkelen architectonische kwaliteit. Aanvullend hierop is specifiek aandacht nodig voor de uitwerking van de gevel aan de zijde van de Braken.

### 3.1 Beeldkwaliteitskader Landelijk Gebied

Voor het Landelijk gebied van de gemeente Koggenland is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. In het beeldkwaliteitsplan 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.

Voor de locatie geldt in principe het volgende beleid. De openheid van het landschap is van belang. De volgende uitgangspunten gelden bij ontwikkelingen voor structuurbepalende landschapselementen.

- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande lintbebouwing.
- Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Voor unieke landschapselementen geldt:

- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de dwarsloten versterken.
- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overigens geldt:

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs)-bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling gaat ten koste van de openheid. De locatie sluit echter aan op de lintbebouwing en de ontsluiting van Spierdijk en is compact van opzet. Hierdoor ligt de ontwikkeling niet midden in het open landschap. De nieuwe ontwikkeling wordt ingepast, waarbij een gevarieerde inpassing uitgewerkt wordt die recht doet aan de openheid en de zichtbaarheid van de functie op de locatie enerzijds en een aankleding van het bedrijf in het landschap anderzijds. Aan de voorzijde blijft de kleinschalige bebouwing beeldbepalend. Grootschalige bebouwing is terug geroid ten opzichte van de oorspronkelijke stolpen. De bestaande oude stomp wordt vervangen door een ander vergelijkbaar bouwvolume dat dienst doet als bedrijfswoning.

De huidige locatie van het loonbedrijf komt hierdoor te vervallen. Voor de verplaatsing zijn verschillende locaties aangedragen. Eén van deze locaties vormt het perceel aan de Spierdijkerweg 97.



## 3.2 Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Koggenland zijn de uitgangspunten ten aanzien van de vormgeving van de gebouwen aangegeven. De locatie valt in het deelgebied Landelijke linten. De volgende gebiedsbeschrijving is van toepassing in de Landelijke linten:

De landelijke linten zijn dun bebouwd met tussen de boerderijen en plattelandswoningen doorzicht op het open landschap. Soms is er een wegsloot en zijn de erven met een dam of brug ontsloten. De bebouwing van de landelijk linten ligt op enige afstand van de weg, heeft in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm en kent een ingetogen materiaalgebruik in traditionele kleuren. De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm van de bebouwing is groot, met een zekere mate van zorgvuldigheid als verbindende factor. De architectonische uitwerking varieert afhankelijk van het type bouwwerk van eenvoudig bij arbeiderswoningen tot zeer rijk bij grote boerderijen. Een deel van de linten ligt in gebied met een onregelmatige verkaveling of langs een dijk, waardoor de rooilijnen versprongen en hier en daar zelfs verdraaid liggen.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De historische linten in het landelijk gebied zijn waardevol aangezien ze de ontstaanswijze van Koggenland herkenbaar maken. Het beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied voor deze linten is gericht op het behoud van bestaande kwaliteiten door bewaking van de samenhang binnen de linten en het open houden van de doorzichten naar het omringende landschap.

### Bijzonder welstandsgebied

Inzet voor het welstandsbeleid is de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van de landelijke linten, waarbij voor het welstandstoezicht de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van streekeigen landelijke lintbebouwing.

Het gebied wordt beschouwd als bijzonder welstandsgebied. In de Welstandsnota zijn de criteria specifiek uitgeschreven voor de locatie. De landschappelijke inpassing geeft de uitgangspunten ten aanzien van de vormgeving van de randen van het perceel weer.

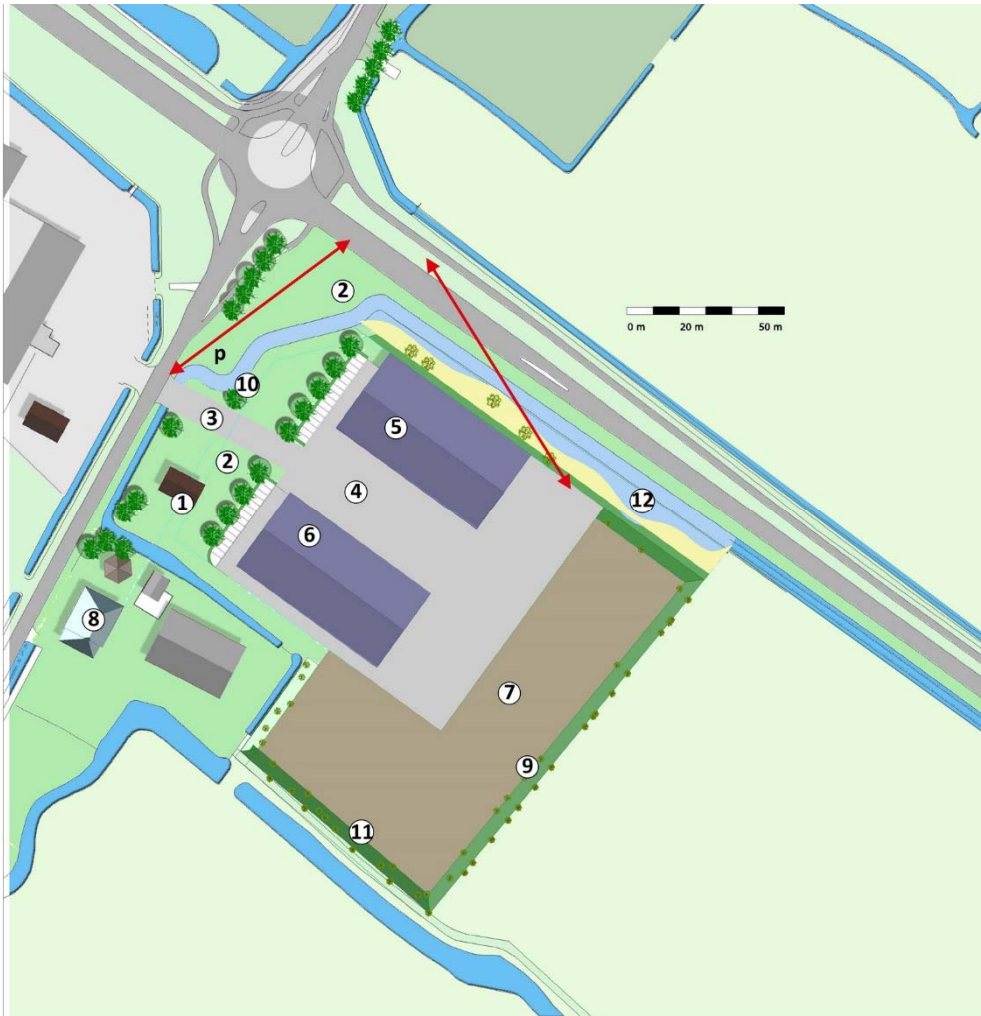
## Hoofdstuk 4    Landschappelijke inpassing

### 4.1    Aansluiting op de omgeving

De landschappelijke inpassing is zodanig opgebouwd dat het bedrijf compact in het landschap komt te liggen in aansluiting op de kruising. Het bedrijf wordt met opgaande beplanting ingepast aan de voorzijde, ter hoogte van de bebouwing. De bomen aan de voorzijde geven in combinatie met de aan te planten bomen aan de Spierdijkerweg diepte aan de ruimte aan de voorzijde van het bedrijf. De beslotenheid met de beplanting markeert tevens de kruising met het dorp. Aan de achterzijde ontstaat een open beeld met de inpassing van opslag grondwallen en daarop geplante struiken. Deze aanaarding onttrekt de betonelementen aan het zicht en is aangebracht voor de stevigheid. Door deze open vorm van inpassing is een groot deel van het achterliggende open landschap zichtbaar vanuit de aangrenzende infrastructuur en vanaf de burens. Er is ruime afstand tussen de bedrijfsgebouwen aanwezig. Enerzijds om voldoende manoeuvreerruimte te realiseren, anderzijds is het wenselijke voor de overburen doorzichten naar achtergelegen landschap te behouden. Het terrein aan de voorzijde van het bedrijf krijgt een representatief karakter. Hier worden mogelijk enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. Alle verharding wordt netjes ingepast met hagen. De inrichting van het voorste gebied is nog indicatief vanwege nader onderzoek naar mogelijke verplaatsing van de watergang. Grootschalige parkeerfuncties en opslag worden aansluitend op de bedrijfsgebouwen gesitueerd. De betonelementen waarbinnen de opslag plaats vindt, wordt met grond aangeaard. Hierdoor ontstaat aan de achterzijde een geleidelijke, vrij open, overgang naar het landschap. Voordeel van de nieuwe situatie is dat vanaf de kruising beter zicht is op de bebouwing aan de Spierdijkerweg omdat de stolp komt te vervallen. Aan de oostelijke zijde van het perceel wordt naast de bebouwing en het opslagterrein een waterberging met rietoevers gerealiseerd. Het riet, met op de achtergrond de bomen en struiken zorgt voor een gevarieerd landschappelijke inpassing. In eerste instantie is gekozen voor het inpassen van de bebouwing met riet en enkele wilgen / elzen, c.q. knotwilgen om ook ter hoogte van de bebouwing een landschappelijke overgang te realiseren die enige volume heeft.



*Landschappelijke inpassing vanaf de zuidzijde, vogelvlucht*

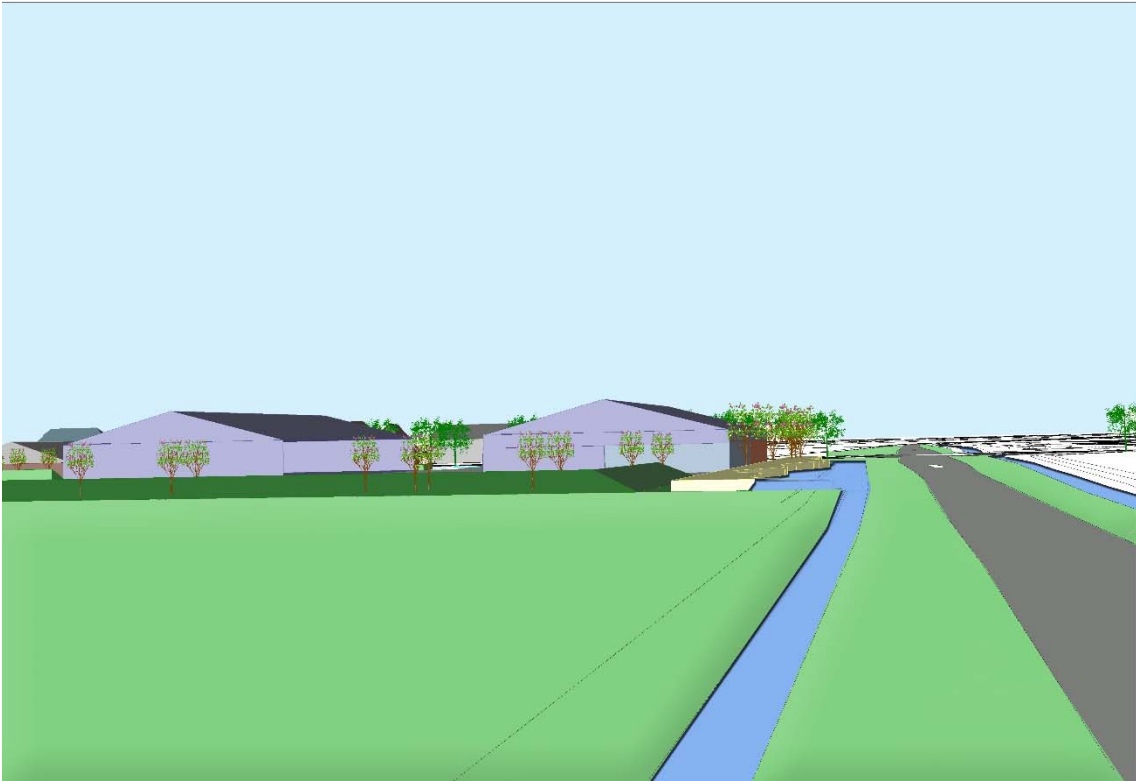


**Landschappelijke inpassing  
Loonbedrijf Blankendaal bv**

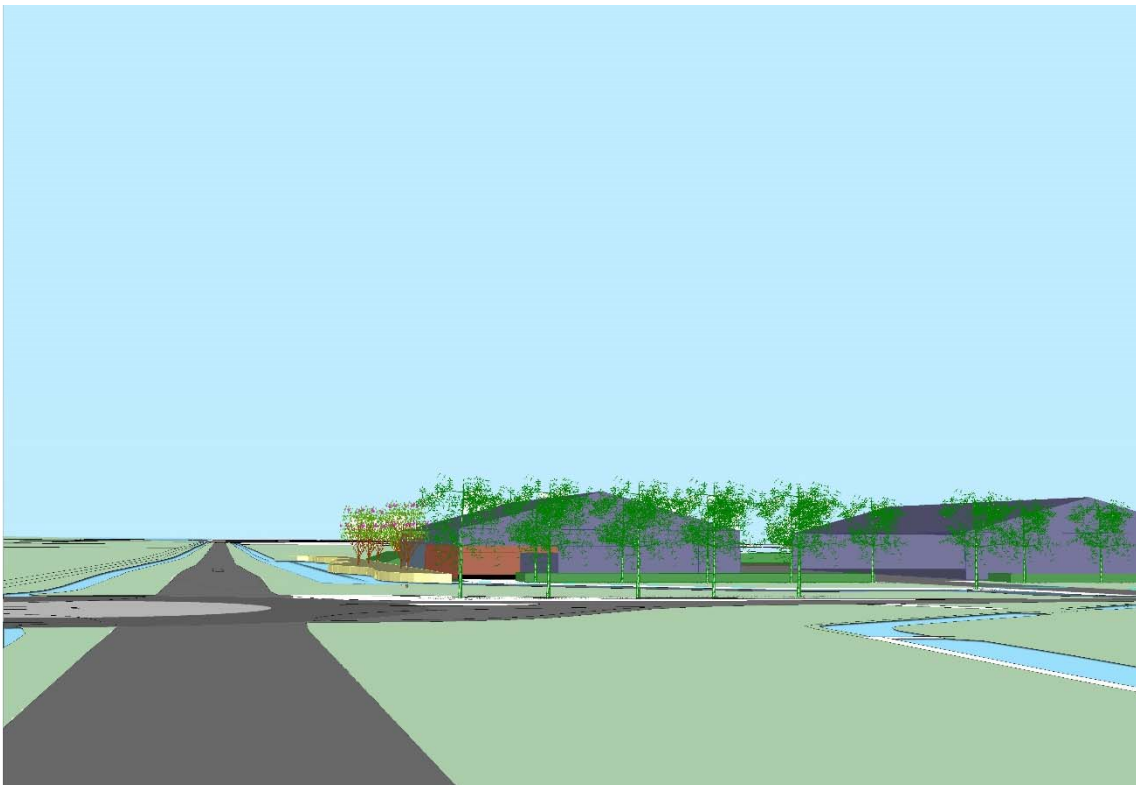
17 mei 2016

- |  |  |
|--|--|
| <p>1 voorste deel lintbebouwing, situering nieuwe bedrijfswoning in lint, exacte locatie nader te bepalen</p> <p>2 landschappelijke rand voorziende spierdijkerweg, bomenrij, inheemse bomen, uiterste voorgevelgrens bedrijfsgebouwen vijf met achter achtergevel (nr8) en op vijf meter afstand tot zijdelingse perceelgrens bestaande boerderij, onderlinge afstand bomen gemiddeld 10 meter.</p> <p>3 entree loonbedrijf, voormalig erf stolp, open met weegbrug en parkeerplaatsen, mogelijke verplaatsing erfsloot op termijn, rekening houdend met archeologie aankleding met hagen langs de parkeerplaatsen, enkele bomen</p> <p>4 manoeuvreerruimte loonbedrijf, minimaal 30 meter</p> <p>5 loods/werkruimte circa 35*70 m, werkplaats /machineberging , kantine, receptie en kantoor</p> | <p>6 loods/werkruimte en/of kapschuur, circa 35*70 m, met inpandig een was/tank plaats en opslag ruimte</p> <p>7 opslag op terrein, grotendeels halfverharding, grasbeton tegels t.b.v. aan/afvoer opslaggoederen</p> <p>8 bestaande voormalige boerderij, bestaande bedrijfsbestemming</p> <p>9 watercompensatie aansluitend op bestaande sloot of aan de achterzijde van het erf, exacte hoeveelheid in overleg met het hoogheemraadschap</p> <p>10 voorste deel bedrijf, aankleding met hagen langs de parkeerplaatsen, enkele bomen, exacte locatie nader te bepalen</p> <p>11 opslagterrein inpassing betonelementen met grondwal met grastalud, twee meter hoog, met verpreid struiken</p> <p>12 open ruimte naast weg met verbrede watergang en rietoevers, nader uit te werken in overleg met het Hoogheemraadschap, enkele knotwilgen</p> |
|--|--|

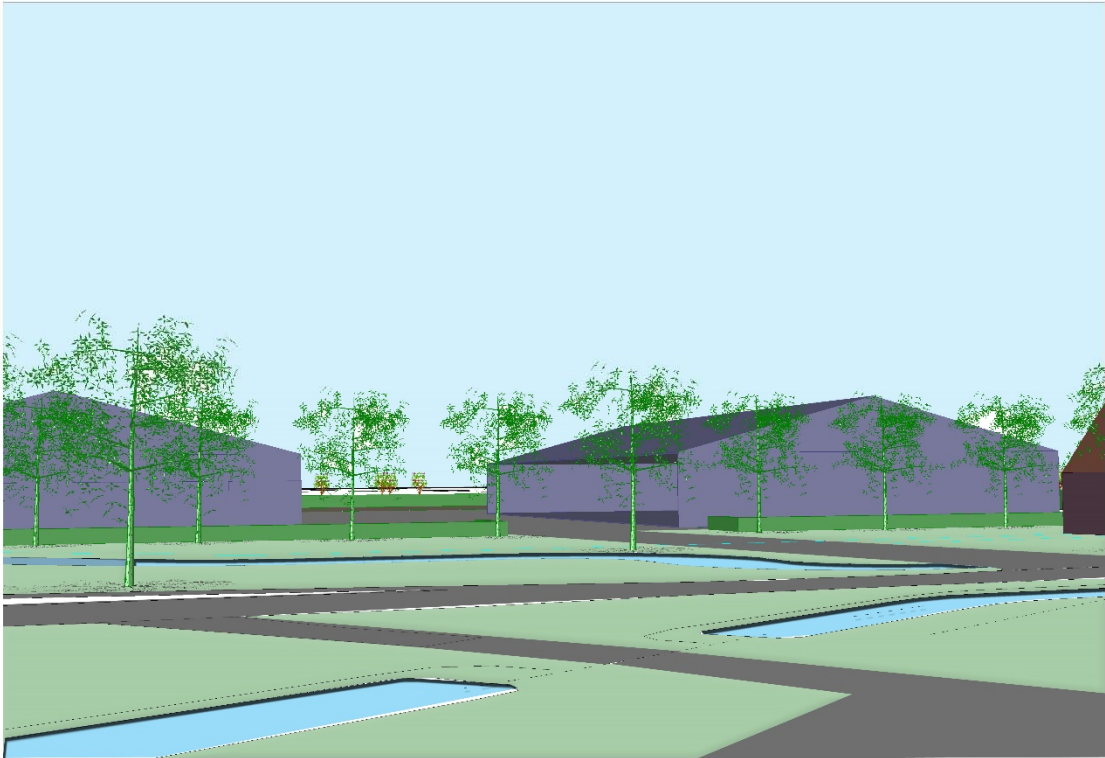




*Modelmatige indicatie beeld achterzijde*



*Bomen aan de voorzijde van het bedrijf geven diepte aan de ruimte nabij de kruising. De afstand tussen de weg en de loods bedraagt circa 18 meter.*



*De kapschuur staat met de openzijde gericht op de binnenruimte.*

## 4.2 Beeldkwaliteit gebouwen

De volgende criteria gelden voor de uitwerking van de gebouwen. Deze komen overeen met de welstandscriteria. In principes zijn deze criteria voldoende richtinggevend voor de te ontwikkelen kwaliteit op de locatie.

Plaatsing:

- Voorgevels zijn gericht op de straat.
- De historische verkavelingsstructuur behouden inclusief de verspringingen in de rooilijn, waarbij de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is.
- De gebouwen staan vrij om doorzichten mogelijk te maken, waarbij bijgebouwen in de tweede lijn en zoveel mogelijk achter de hoofdgebouwen te plaatsen zijn.
- De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp, waarbij rekening gehouden dient te worden met een evenwichtige samenhang tussen de diverse gebouwen op het erf.

Bouwmassa:

- Gebouwen zijn individueel, afwisselend en zorgvuldig vormgegeven met een eenvoudige hoofdvorm.
- Per erf of kavel één hoofdmassa, die zich in maat en ritme voegt naar de individuele vrijstaande bebouwing in de omgeving.
- Gebouwen bestaan overwegend uit een onderbouw van één laag met een kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa in volume en uitwerking. Schaalvergroting en zichtbare samenvoeging zijn ongewenst.

- Erkers en andere op de architectuur afgestemde verbijzonderingen zijn slechts mogelijk als ondergeschikt onderdeel van het gebouw en het straatbeeld.

#### Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is individueel, afwisselend en zorgvuldig.
- Aan voorgevels en zijgevels in het zicht worden hoge ontwerpeisen gesteld.
- Grote gevelvlakken opdelen op een schaal passend in het straatbeeld.
- Ontwerpaandacht voor de vormgeving van verbijzonderingen als entrees en erkers.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen passend bij het gebouw.
- Bij renovatie, aan- of verbouw in stijl, detaillering en ornamentiek aanpassen aan het oude gebouw, waarbij interpretatie op historische kenmerken mogelijk is.

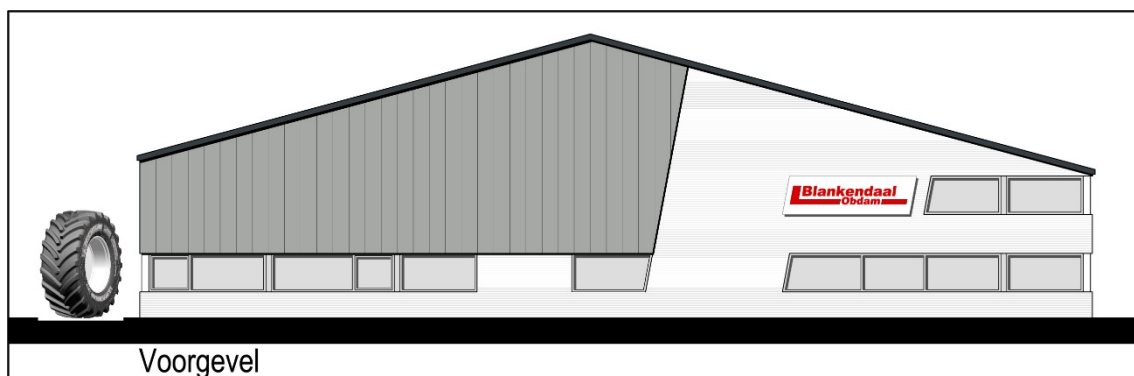
#### Materiaal en kleur

- Terughoudend materiaal en kleurgebruik aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint met overwegend baksteen in donkere aardetinten met een beperkte nuanciering en hout voor kozijnen en betimmeringen (beperkt gebruik van plaatmateriaal en kunststof).
- Kleuren gedekt en streekeigen, accenten zijn mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie van het gebouw en straatbeeld (bedrijfsgebouwen in één hoofdkleur).
- Op bijgebouwen met een beperkte zichtbaarheid, zijn dakpanplaten met een zorgvuldige randdetaillering denkbaar in dakpanrood of donkere tinten.

#### Criteria voor kleine bouwwerken

- Bijgebouwen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing plaatsen en zorgvuldig.

Deze criteria vormen voldoende basis voor de uitwerking van de architectuur van de gebouwen. Specifiek is er aandacht voor de vormgeving van het bedrijfsgebouw aan de zijde van de kruising. Deze zijde dient als voorzijde behandeld te worden. Dit uit zich in gevelopeningen aan de zijde van de kruising. Ook de zijde aan de N23 dient een zekere uitstraling te krijgen. Dit kan door middel van het toepassen van gevelopeningen met bijvoorbeeld folieplaten.





*Referentiebeeld: Raampartij komt aan de zijde van de kruising.*



*Referentiebeeld: Kapschuur*





*Referentiebeeld: Bomenrij met representatieve bebouwing, gevels met folie*



1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 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;

1.26 gebouw:

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

1.27 grondbank:

een bedrijf gericht op opslag, bewerking en hergebruik van grond;

1.28 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;

1.29 inwoning:

het wonen, niet zijnde logeren, bij anderen;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.33 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

#### 1.34 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

#### 1.35 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;

#### 1.36 overkapping:

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

#### 1.37 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 meter 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 meter 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;

#### 1.38 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

#### 1.39 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

#### 1.40 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

#### 1.41 risicogevoelig bouwwerk cq. risicogevoelig object

bouwwerken en andere objecten, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;



1.42 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.43 tijdelijke werknemers:

werknemers die tijdelijk arbeid verrichten en het hoofdverblijf elders hebben;

1.44 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van de detailhandel of horeca;

1.45 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.46 wonen:

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

1.47 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen.

## **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 bouwhoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3      Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf

#### **3.1**      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor een groundbank, agrarische handelsactiviteiten en een agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- e. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. andere bouwwerken.

#### **3.2**      **Bouwregels**

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

##### *3.2.1 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a en e bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch hulpbedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- c. een bedrijfswoning zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 35% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen;
- e. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- f. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- g. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- i. 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	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per bouw	ge-gezaamenlijk		max.	min.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	10,00
Bedrijfswoning	250 m <sup>2</sup>	-	6,00	45	60	10,00
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m <sup>2</sup>	3,00#	-	60	6,50

# Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goot-hoogte 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:

- er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- 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;
- 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 ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



### 3.3.2 *Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.3.3 *Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder h in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productieggebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  2. de woonfunctie behouden blijft;
  3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
  4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de aanleg van paardrijbakken;

- g. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in bijlage 1, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de erfinrichtingsmaatregelen conform het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in bijlage 1, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.5.1 Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder d in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstreking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtregister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.6.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse de aanduiding "bouwvlak" wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2,0 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

### 3.6.2 *Wijzigen naar bedrijf*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de agrarische hulpbedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.6.3 *Wijziging naar wonen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de agrarische hulpbedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 2**

### **4.1      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.

### **4.2      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 m<sup>2</sup> of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 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.



#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.4.1 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.

##### *4.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 4.4.1 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 m<sup>2</sup> en een diepte van niet meer dan 0,40 m betreffen.

##### *4.4.3 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.

#### **4.5 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 5      Waarde - Archeologie 5**

### **5.1      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.

### **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 10.000 m<sup>2</sup> of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 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 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 10.000 m<sup>2</sup> en een diepte van niet meer dan 0,35 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 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 6 Anti-dubbelregel**

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

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

## **Artikel 7      Algemene bouwregels**

### **7.1      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, 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 m<sup>2</sup> 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 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1      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 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.



**Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 10**      **Overige regels****10.1**      **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 11      Overgangsrecht

#### **11.1**      **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 11.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 onder a met maximaal 10%.
- c. 11.1 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.

#### **11.2**      **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 11.2 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 11.2 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. 11.2 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan**

Spierdijk - Spierdijkerweg 97

**van de gemeente Koggenland** behorende bij het raadsbesluit van ....



**BIJLAGE 1**





**Landschappelijke inpassing  
Loonbedrijf Blankendaal bv**

17 mei 2016

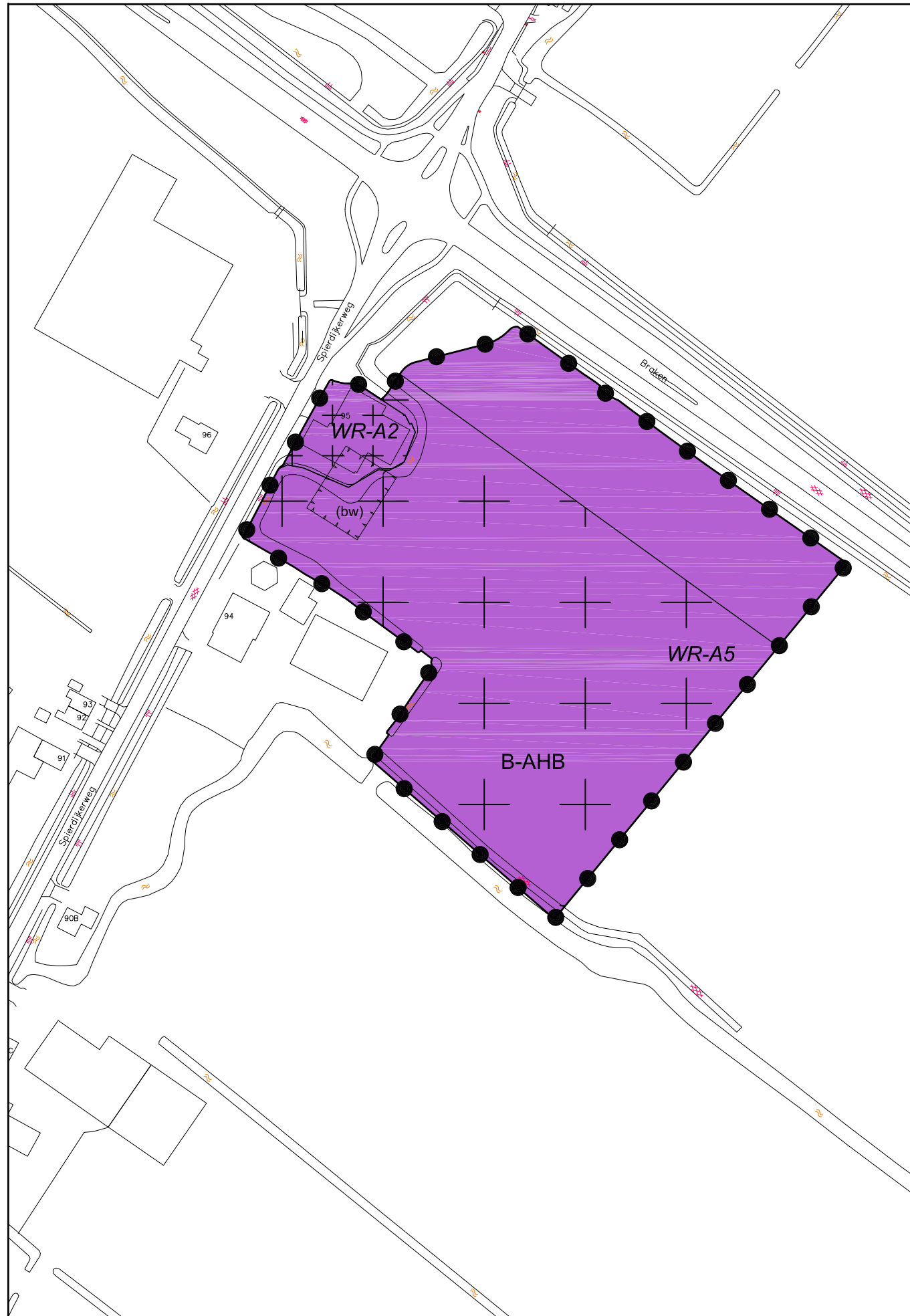
- 1 voorste deel lintbebouwing, situering nieuwe bedrijfswoning in lint, exacte locatie nader te bepalen
- 2 landschappelijke rand voorzijde spierdijkerweg, bomenrij, inheemse bomen, uiterste voorgevelgrens bedrijfsgebouwen vijf met achter achtergevel (nr8) en op vijf meter afstand tot zijdelingse perceelgrens bestaande boerderij, onderlinge afstand bomen gemiddeld 10 meter.
- 3 entree loonbedrijf, voormalig erf stolp, open met weegbrug en parkeerplaatsen, mogelijke verplaatsing erfsloot op termijn, rekening houdend met archeologie aankleding met hagen langs de parkeerplaatsen, enkele bomen
- 4 manoeuvreerruimte loonbedrijf, minimaal 30 meter
- 5 loods/werkruimte circa 35\*70 m, werkplaats /machineberging , kantine, receptie en kantoor
- 6 loods/werkruimte en/of kapschuur, circa 35\*70 m, met inpandig een was/tank plaats en opslag ruimte
- 7 opslag op terrein, grotendeels halfverharding, grasbeton tegels t.b.v. aan/afvoer opslaggoederen
- 8 bestaande voormalige boerderij, bestaande bedrijfsbestemming
- 9 watercompensatie aansluitend op bestaande sloot of aan de achterzijde van het erf, exacte hoeveelheid in overleg met het hoogheemraadschap
- 10 voorste deel bedrijf, aankleding met hagen langs de parkeerplaatsen, enkele bomen, exacte locatie nader te bepalen
- 11 opslagterrein inpassing betonelementen met grondwal met grastalud, twee meter hoog, met verspreid struiken
- 12 open ruimte naast weg met verbrede watergang en rietoevers, nader uit te werken in overleg met het Hoogheemraadschap, enkele knotwilgen







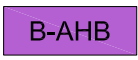




## Plangebied

 Plangrens

## Enkelbestemmingen

 B-AHB Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf

## Dubbelbestemmingen

 WR-A2 Waarde - Archeologie 2

 WR-A5 Waarde - Archeologie 5

## Functieaanduidingen

 (bw) bedrijfswoning

GEMEENTE KOGGENLAND  
SPIERDIJKERWEG 97, SPIERDIJK

BESTEMMINGSPLAN



project	2015-1291		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	23-05-2016
getekend	EV	concept	10-12-2015
idn	NL.IMRO.1598.BPLGSpierdijkerw95-va01		

**R**

**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

W [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
E [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)