

GEMEENTE KOGGENLAND
DUINWEID 4 TE OBDAM

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding voor dit bestemmingsplan	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Nut en noodzaak	2
1.4 Geldende bestemmingsplan	3
1.5 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 PLANUITGANGSPUNTEN	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Gewenste situatie	5
2.3 Beeldkwaliteitparagraaf	6
HOOFDSTUK 3 BELEID	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Ecologie	15
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3 Water	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Bodem	18
4.6 Geluid	19
4.7 Luchtkwaliteit	21
4.8 Externe veiligheid	22
4.9 Kabels en leidingen	22
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE BESCHRIJVING	23
5.1 Algemeen	23
5.2 Toelichting op de bestemmingen	23
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	24
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Economische uitvoerbaarheid	24
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING	
Bijlage 1 Watertoets	

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 27

Artikel 1	Begrippen	27
Artikel 2	Wijze van meten	31

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 32

Artikel 3	Wonen	32
-----------	-------	----

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 38

Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 5	Algemene bouwregels	39
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	40
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 8	Overige regels	42

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 43

Artikel 9	Overgangsrecht	43
Artikel 10	Slotregel	44

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor dit bestemmingsplan

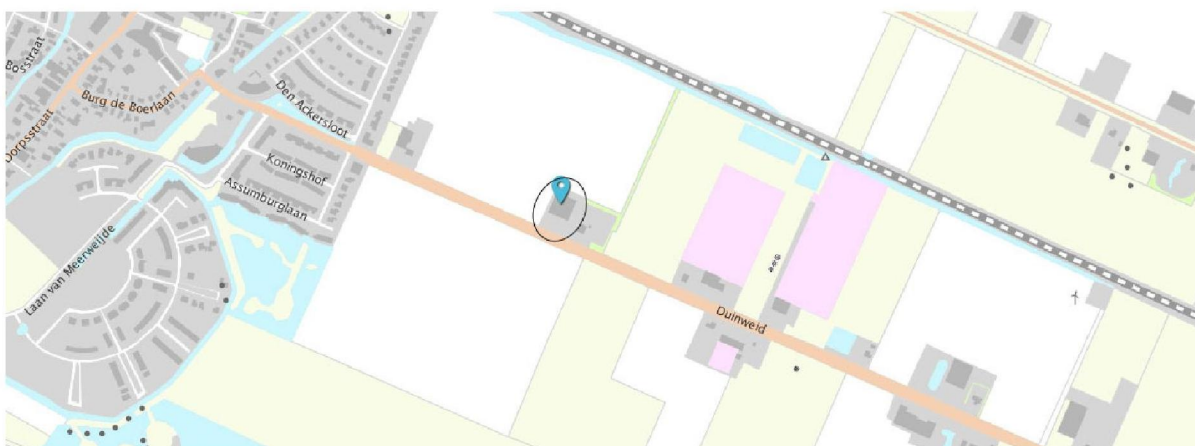
Aan de Duinweid 4 aan de oostzijde van Obdam bestaat een plan voor het realiseren van twee woningen. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is de destijds actuele situatie bestemd. Het voormalige agrarische bedrijf was gesplitst verkocht in een deel met de voormalige bedrijfswoning en een deel bedrijfsbebouwing. In de bedrijfsbebouwing is een bedrijvent centrum ontstaan.

Op de locatie zijn alle loodsen door brand verwoest. Voor de locatie geldt in de huidige situatie de bestemming 'Bedrijf'. In milieutechnisch en ruimtelijk opzicht is het niet wenselijk een nieuw bedrijf op de locatie te ontwikkelen, omdat dit niet aansluit op de woonsituatie in de directe omgeving en de mogelijke toekomstige uitbreiding aan de oostzijde van Obdam. De ontwikkeling van woningen op deze locatie sluit goed aan op de structuur van de omgeving.

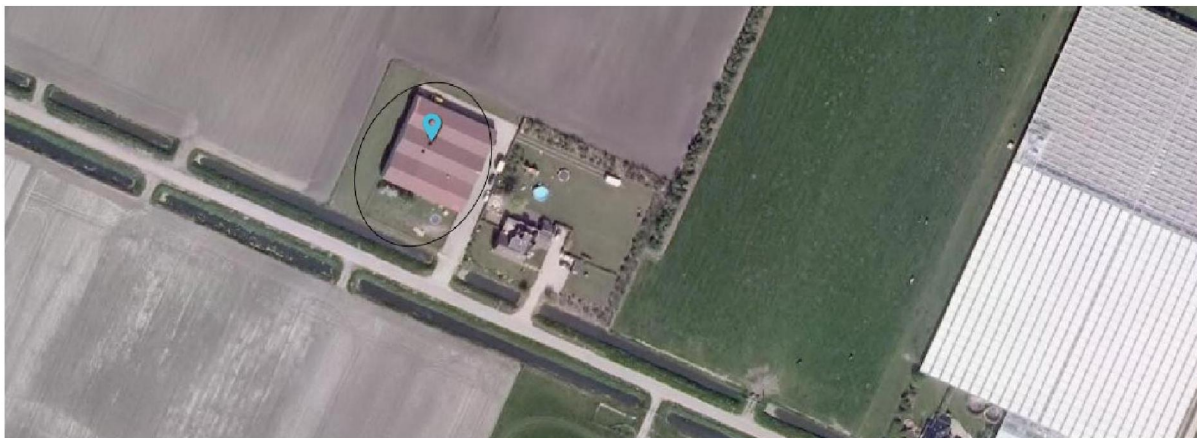
De ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Naast het bestemmingsplan, vragen gemeente en provincie om de borging van de ruimtelijke kwaliteit. In het bestemmingsplan is daarom een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen (zie paragraaf 2.3).

1.2 Ligging plangebied

In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.

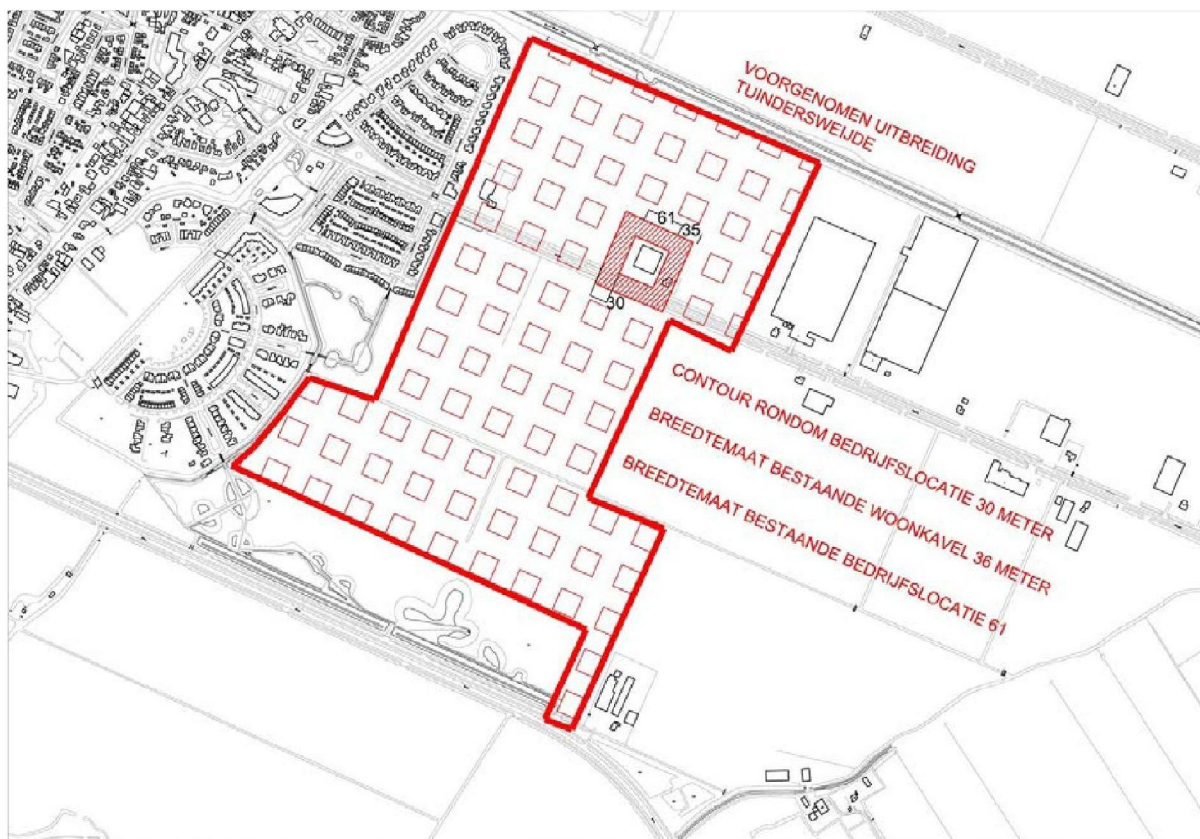


Figuur 1 Situering planlocatie aan de oostzijde van Obdam (bron Ruimtelijke plannen)



Figuur 2 Luchtfoto deels verwoeste bedrijfsloodsen (bron Ruimtelijke plannen)

1.3 Nut en noodzaak



Figuur 3 Onderbouwing nut en noodzaak verkavelingstructuur.

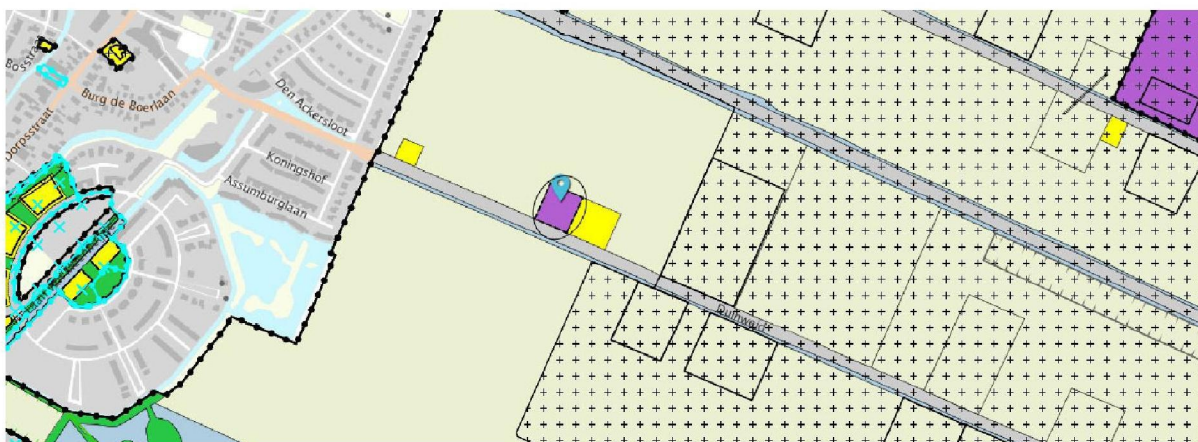
Aan de ontwikkeling van twee woonkavels op de bedrijfslocatie liggen verschillende redenen ten grondslag. Zowel de gemeente als de initiatiefnemer heeft belang bij het realiseren van het plan. Omdat de gemeente op langere termijn ten oosten van Obdam uit wil breiden ligt de locatie in toekomstig woongebied. Deze locatie is opgenomen in de structuurvisie als uitbreidingslocatie. Omdat de doelstelling van de gemeente om het landelijk gebied open te houden hier niet geldt en omdat hier op termijn woningbouw komt, geeft de invulling van de bedrijfskavel met een stukje lintbebouwing langs de uitvalsweg een goede ruimtelijke kwaliteit. De toekomstige beeldkwaliteit en milieukwaliteit van het gebied zijn gebaat bij een wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De huidige breedte van de bedrijfslocatie bedraagt 61 meter. Indien de nieuwe kavelbreedte van de twee nieuwe woningen ongeveer 30 meter is komt er een mooie verdeling tot stand van de verkavelingsstructuur. Het ontwikkelen van zeer brede of smalle kavels is in het gebied niet wenselijk. De provincie heeft voor de locatie een schets gemaakt die als basis is gebruikt bij de totstandkoming van de verkaveling.

In de huidige situatie is een bedrijf van milieucategorie 2 toegestaan op de locatie. Als gevolg hiervan ligt rondom de bestemming een geluidcontour van 30 meter. Hierdoor ligt bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijf op de locatie de bestaande woning aan de oostzijde van het bedrijf binnen de 30 meterzone rondom het bedrijf. Daarnaast geeft de situering van een bedrijf binnen het toekomstige woongebied mogelijk onevenredig veel verkeersbewegingen en verkeersoverlast. De situering van een bedrijf op deze locatie is ook voor een potentieel bedrijf minder toekomstbestendig, omdat uitbreidingsmogelijkheden op langere termijn stuiten op problemen ten aanzien van milieu en omgeving.

Ten aanzien van de toekomstige beeldkwaliteit in het gebied is het wenselijk geen bedrijfsbebouwing te realiseren. Bedrijfsbebouwing wijkt in maatvoering en in materialisering sterk af van de architectuur in woongebieden. Ook opslag en verharding geven het gebied een industrieel karakter. Om in de toekomst een aantrekkelijk woongebied te realiseren is het wenselijk ook op deze locatie bebouwing te realiseren met een hoogwaardige uitstraling.

1.4 Geldende bestemmingsplan

In de onderstaande figuur is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan *Landelijk Gebied* opgenomen. Voor het perceel geldt de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast is een aanduiding 'geen bedrijfswoning' opgenomen, waarmee de realisatie van een bedrijfswoning niet is toegestaan. Op basis van de huidige planologische situatie is het mogelijk op het erf een bedrijfsgebouw (een loods) te bouwen. De naastgelegen voormalige bedrijfswoning heeft een woonbestemming gekregen. De omgeving van het plangebied heeft een agrarische bestemming, waarbij agrarische erven zijn voorzien van een bouwvlak.



Figuur 4 Fragment bestemmingsplankaart Landelijk Gebied, bedrijfslocatie

1.5 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied. Ook bevat dit hoofdstuk een beeldkwaliteitparagraaf. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische regeling van het plan. Hoofdstuk 6 tot slot, gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 PLANUITGANGSPUNTEN

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

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn de bestaande loodsen verwoest door brand. De loodsen waren gesitueerd op enige afstand van de weg, parallel aan de weg. De bedrijfsloodsen waren terug gerooid ten opzichte van de woning aan de oostzijde van het bedrijfsperceel. Beide erven hebben zijn bereikbaar via een eigen dam. In de onderstaande figuren is de situatie van de twee naast elkaar gesitueerde erven weergegeven voorafgaand aan de brand.



Figuur 5 Situatie in het plangebied (voor de brand)



Figuur 6 Situatie in het plangebied (voor de brand)

2.2 Gewenste situatie

De oostzijde van Obdam is al lange tijd in beeld als woningbouwlocatie (Tuindersweijde). Het afbranden van de loods biedt de mogelijkheid om deze locatie ruimtelijk en milieutechnische te verbeteren. Een woonfunctie gaat immers goed samen met de toekomstige realisatie van woningbouw in de omgeving. Op de locatie waar momenteel de be-

drijfsbestemming geldt wordt een tweetal vrijstaande woningen gerealiseerd.



Figuur 7 Gewenste situatie

2.3 Beeldkwaliteitparagraaf

Ten aanzien van de opzet van het erf en de beeldkwaliteit worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De woningen worden in de rooilijn geplaatst met de naastgelegen bestaande woning.
- De toegangen van de woningen liggen aan de zijkant. Voor de woning aan de westzijde wordt een nieuwe erftoegang toegevoegd. Voor de oostelijke woning wordt de bestaande ontsluiting gebruikt.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter. Hierdoor ontstaat een open bebouwingspatroon.
- De percelen worden aan de zijkant ingepast met boom beplanting. Aan de achterzijde zijn de kavels half open. Hierdoor ontstaan aan de achterzijde doorzichten naar het open landschap. De voorzijde krijgt een groen aanzien door de plaatsing van een aantal bomen aan de voorzijde en een gemeenschappelijke groene haag.

- De woningen zijn opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met kap. Vanwege de afstand tot de weg, de inpassing in het groen en het zelfstandige karakter van de percelen is het mogelijk een goede beeldkwaliteit te krijgen met iets forsere bebouwing.
- Omdat de locatie dichtbij Obdam ligt, komt de locatie op termijn in stedelijk gebied te liggen en is de aansluiting op de kleinschalige structuur van de oude lintbebouwing niet aan de orde.

De bovenstaande uitgangspunten zijn gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Koggenland (zie paragraaf 3.3.3).

HOOFDSTUK 3 BELEID

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en ruimte*

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

Het perceel raakt geen van de 13 nationale ruimtelijke belangen.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren hanteert het rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten stapsgewijs worden getoetst aan de volgende voorwaarden:

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

De ladder sluit aan op artikel 13 (Nieuwe woningbouw) van de PRV. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn namelijk conform de definitie in de verordening aangewezen als bestaand bebouwd gebied (artikel 1 en artikel 9 van de verordening). Door de functiewijziging van bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen dient de gemeente echter te voldoen aan afwijkingsregel artikel 13 (Nieuwe woningbouw) zoals is opgenomen in de verordening. Het is daarom noodzakelijk om een motivering ten aanzien van nut en noodzaak in het bestemmingsplan op te nemen. In de PRV is onder artikel 13 (Nieuwe

woningbouw) het volgende opgenomen:

Een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied;
In afwijking van het eerste lid een bestemmingsplan kan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:

- a. Nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2012 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
- b. Nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
- c. Nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied en;
- d. Het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Toetsing

Het bouwplan is getoetst aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking en aan de PRV:

Regionale afstemming en woningbehoefte:

Er is sprake van een acute regionale woningbehoefte. In de provincie Noord-Holland wordt de woningbehoefte en het planaanbod afgestemd met de gemeenten en bijgehouden in de woningmarktmonitor. Over het planaanbod zijn afspraken gemaakt op basis van een regionale woonvisie en in het Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015. Binnen de vastgestelde afspraken is ruimte voor kleinschalige projecten waarbij enkele woningen gerealiseerd worden. Momenteel zijn de gemeenten in de regio en de provincie in overleg over de bijstelling van de regionale woonvisie, het nieuwe Regionale Actieprogramma en de regionale afstemming van woningbouwplannen. De voorgenomen ontwikkeling wordt opgenomen in het gemeentelijke woonprogramma. Omdat grotere (planmatige) woningbouwlocaties in de gemeente Koggenland verder in de tijd gefaseerd zijn, is op korte termijn sprake van een grotere vraag naar kleinschalige woningbouwlocaties. Uit de prognose woningbehoefte 2015-2040, opgesteld door de provincie Noord-Holland, blijkt ook dat de woningbehoefte binnen de gemeente Koggenland toeneemt. In genoemde prognose is namelijk een tabel nut en noodzaak indicatieve woningbehoefte per gemeente en RAP-regio opgenomen. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat in de periode 2015-2030 de woningbehoefte binnen de gemeente Koggenland van 9.100 woningen naar 10.200 woningen toeneemt. Binnen de regio West-Friesland valt in dezelfde periode zelfs een toename van 88.900 naar 98.200 woningen waar te nemen.

Binnenstedelijke onmogelijkheden:

Aan dergelijke woningbouwlocaties is behoefte, omdat in de gemeente Koggenland binnen bestaand bebouwd gebied weinig woningbouwlocaties beschikbaar zijn of pas op langere termijn beschikbaar komen (zie trede 1). Voorgaande is

geconcludeerd op basis van de resultaten van het Binnenstedelijk Bouwen Onderzoek. Bovendien is in dit geval sprake van een verbetering van de ruimtelijke en milieutechnische kwaliteit door de realisatie van twee goed ingepaste woningen op een bedrijfslocatie. Omdat de situering van de huidige bedrijfslocatie zorgt voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw in de omgeving van Obdam (woningbouwlocatie Tuindersweijde), is het wenselijk op deze locatie een functieverandering (herstructurering) van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie te realiseren.

Ontsluiting:

De twee nieuwe woonpercelen liggen aan een bestaande weg en worden daarmee passend ontsloten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De structuurvisie is uitgewerkt in de PRV.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, versie 3 februari 2014) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen.

Artikel 9

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. De de bestaande gebouwen zijn op basis van de definitie in de Provinciale verordening van de verordening grotendeels aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Daarnaast geldt volgens de verordening de Ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied.

Artikel 13 en Artikel 16 Nieuwe woningbouw in landelijk gebied

Nieuwe woningbouw in landelijk gebied is niet toegestaan, tenzij er sprake is van woningbouw ter vervanging van storende bebouwing (ruimte-voor-ruimte). Te realiseren woningen worden bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied gebouwd. In het voorliggende geval is sprake van het wijzigen van een bedrijfsbestemming om het toekomstige gebruik van de locatie als bedrijfslocatie te voorkomen. Deze bedrijfslocatie is op termijn een storende functie. Op basis van de huidige planologische situatie is dit niet mogelijk de situering van een nieuw bedrijf op de locatie te voorkomen. Er worden twee vrijstaande woningen gebouwd op dezelfde locatie, waarbij de totale bouwmassa af-

neemt. Dit sluit aan op de criteria die bij ruimte-voor-ruimte-projecten worden gehanteerd.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis

Bij bouwplannen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ordeningsprincipes die zijn beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 3.3.3. wordt hier verder op ingegaan.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Deze leidraad wordt vooral toegepast wanneer op grond van de PRV een aanvullende ruimtelijke kwaliteitseis wordt gevraagd. Voor dit project is van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de, voor het betreffende landschapstype Veenontginning, open landschap aangewezen, kernkwaliteiten.

Omdat de locatie de herstructurering/sanering van een bestaande bedrijfslocatie betreft, is er geen uitgebreid beeldkwaliteitplan gemaakt. De locatie is getoetst aan het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied waarin de ruimtelijke kwaliteitseisen van de provincie zijn verankerd. Bij de paragraaf Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland worden deze criteria nader omschreven.

De provincie heeft voor de locatie een schets gemaakt. Op basis van deze schets en het toetsingskader van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied is een erfinrichtingsplan gemaakt (zie figuur 6). Op deze wijze wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis van de provincie.

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.

De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. Naast de bestaande uitbreidingswijken reserveert de gemeente op een aantal plekken ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Het is afhankelijk van de demografische ontwikkeling na 2020 en daarmee samenhangend de woningvraag wanneer die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. De uitbreidingslocaties zijn niet de enige plekken waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Binnen de bestaande kernen is sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door verplaatsing van bedrijven of door

beëindiging van agrarische bedrijven. In principe ligt de locatie niet binnen de bestaande kern. De locatie ligt echter wel binnen de mogelijke invloedssfeer van Obdam en de mogelijke uitbreiding van Obdam. De uitbreiding van Obdam is wederom opgenomen in de structuurvisie. Om de milieukwaliteit van de omgeving op lange termijn te garanderen is een functieverandering naar wonen wenselijk. Die plekken komen onder meer voor woningbouw in aanmerking. Op de locatie zijn criteria ten aanzien van ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren van toepassing.

Toetsing

Met betrekking tot de locatie Duinweid 4 en de wijziging van de bedrijfbestemming in een woonbestemming, kan worden gesteld dat deze afwijkt van de standaardregeling van de gemeente maar past in de uitgangspunten van de structuurvisie van de gemeente.

3.3.2 Welstandsnota Koggenland

De welstandsnota van Koggenland is vastgesteld in 2008. 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 regulier welstandsniveau en maakt deel uit van gebied 12; ' buitengebied'. Het buitengebied is regulier welstandsgevoelig, waarbij de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van de streekeigen landelijke bebouwing.

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.

Toetsing

Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Voor een groot aantal ruimtelijke ingrepen dient daarom een erfinrichtingsplan opgesteld te worden. De hierna genoemde aspecten van het Beeldkwaliteitplan zijn van toepassing op de locatie. Per aspect is aangegeven op welke wijze de inrichting aansluit op het in het beeldkwaliteitplan genoemde aspect.

Situering erf

1. De boerderijerven zijn in de woon- en bebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in de dwarsrichting aan de weg gesitueerd. Bij vergroting van het erf wordt aangesloten op de huidige richting en dient rekening gehouden te worden met doorzichten vanuit het lint en afstand tot bestaande watergangen, kades en dijken. Op de locatie vormt de dwarsrichting van de percelen vormt uitgangspunten voor de verkaveling.

Interne situering

2. Op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen. De hoofdgebouwen zijn in de rooilijn geplaatst. Op de locatie is per woonperceel sprake van één hoofdgebouw.

3. Door beplantingen worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden. Op de locatie wordt het erf en op de erfscheidingen beplanting aangebracht. Aan de voorzijde vormt de sloot de erfscheiding.

4. Kleinschalige elementen zoals volières en buitenopslag horen op het achterste deel van het terrein en zijn ingepast door middel van hagen of opgaande beplanting. Op de locatie worden bijgebouwen niet specifiek geregeld. Ze voldoen aan landelijke wetgeving ten aanzien van bijgebouwen.

Aansluiting van het erf op de omgeving

5. De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf wordt zo veel mogelijk gerespecteerd. Op de locatie wordt de watergang aan de voorzijde niet gedempt.

6. De breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 5 meter. Op de locatie wordt in overleg met het hoogheemraadschap een tweede toegang gemaakt met een maximale breedte van 5 meter.

7. Het aantal erftoegangen in de woonlinten wordt per bedrijf zoveel als mogelijk beperkt tot één. Op de locatie krijgt elke woning één toegang.

Bebouwingskarakteristieken

8. Op de locatie staan de gebouwen voornamelijk dwars op de weg.

9. Op de locatie is per woonperceel samenhang aanwezig tussen de richtingen van de gebouwen onderling.

10. Op de locatie is per woonperceel samenhang aanwezig tussen de dakhellingen van de verschillende gebouwen. De gebouwen hebben een kantige vormbehandeling. De woningen hebben een eigenstandige uitstraling. Vanwege de afstand tot karakteristieke kleinschalige bebouwing is het mogelijk forsere woningen te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de uitstraling van het landelijk gebied.

Landschappelijke aankleding

11. Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding.

12. Op de locatie zijn de erven van elkaar gescheiden door middel van hagen.

13. De linten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers. Op de locatie vormen de bestaande grasoevers het uitgangspunt bij de inrichting van de percelen.

14. De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingssoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Op het voorste deel van het erf met het hoofdgebouw en de karakteristieke bebouwing komt een markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevingsituatie 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.

4.1.1 Gebiedsbescherming

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

In het plangebied ligt buiten ecologisch waardevolle gebieden. De locatie ligt op ruimte afstand tot weidevogelleefgebied, de genoemde ontwikkeling heeft geen invloed op de te beschermen gebieden. Een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 8 Situering in relatie tot ecologisch waardevolle gebieden.

4.1.2 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.

De locatie vormt momenteel een (voormalige) bedrijfslocatie zonder bebouwing en met verharding. Voor de realisatie van het plan worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt. Verstoring van beschermde soorten is daardoor niet aan de orde.

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. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Toetsing

In opdracht van de gemeente Koggenland heeft Archeologie West-Friesland een bureauonderzoek uitgevoerd (maart 2011). Dit onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de nieuwbouw in het kader het uitbreidingsplan Tuindersweijde zou kunnen leiden tot aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Het plangebied is naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient er conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) onverwijld contact te worden opgenomen met de regio archeoloog (0229-252589/06-25272867). Een archeoloog van Archeologie West-Friesland kan dan de noodzakelijke waarnemingen doen. Een dergelijke toevalsvondst zal geen consequenties hebben voor tijd of geld in het project en zal de werkzaamheden niet onnodig belemmeren.

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

Toetsing

De locatie vormt momenteel een bedrijfslocatie zonder bedrijfsgebouwen. Op de locatie zijn geen (zichtbare) cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.3 **Water**

Watertoets

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.

Voor de locatie is een watertoets uitgevoerd. Omdat de tweede toegang over een watergang is geprojecteerd, wordt voor het bestemmingsplan de normale procedure gevolgd. De automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie is opgenomen in Bijlage 1.

Op basis van de watertoets wordt door het hoogheemraadschap een wateradvies gemaakt. Dit advies wordt te zijner tijd bij het bestemmingsplan opgenomen.

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 op website van het hoogheemraadschap staan (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Bij de ontwikkeling is er geen sprake van toename van verharding, omdat op de locatie bestaande verharding die behoorde bij de bedrijfsgebouwen verwijderd wordt. Hiervoor in de plaats komt een tweetal woningen. De aanleg van een tweede toegang tot het perceel raakt een watergang, omdat hier een nieuwe ontsluiting wordt aangelegd. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

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). Dit betekent dat het hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen. Het hoogheemraadschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

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 basiszoneringlijst 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

De afstand van de nieuwe woonbestemming tot de naastgelegen agrarische bestemming is circa 142 meter en hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de eisen die gesteld worden aan de milieuzonering.

4.5 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

Op de locatie wordt een woonbestemming gerealiseerd. Voor de functie 'Wonen met tuin', een bodemgevoelige functie, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd om bodemverontreiniging uit te sluiten. Op dit moment wordt verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4.6 Geluid

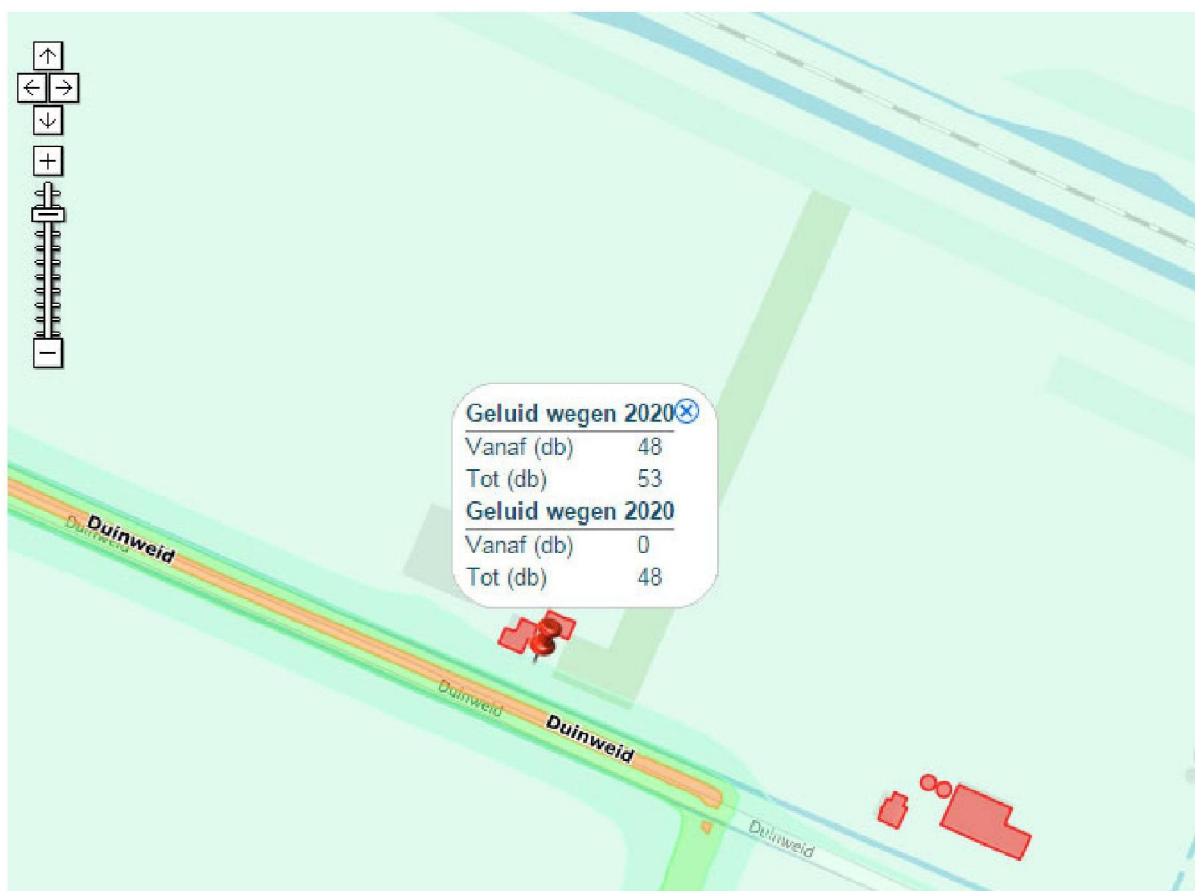
In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en bedrijvigheid.

Toetsing

In 2006 heeft gemeente Koggenland een quick scan uitgevoerd naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit veroorzaakt als gevolg van wegverkeer en de geluidshinder als gevolg van railverkeer. Eind 2009 is deze scan geactualiseerd. De gepubliceerde kaarten geven een indicatie van de geluidshinder in 2008 en verwachte geluidshinder in 2020. De onderstaande kaarten geven de resultaten op de locatie weer.



Figuur 9 Geluidsbelasting Rail 2020



Figuur 10 Geluidsbelasting wegen 2020

Op basis van bestaande gegevens kan worden gesteld dat de geluidsbelasting als gevolg van railverkeer en wegverkeer ter plaatse van de woning onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Het aspect geluid legt daarom geen beperkingen op ten aanzien van de beoogde woningbouw.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) van belang. Op basis van de het Besluit niet in betekenende mate bijdragen worden woningbouwontwikkelingen tot 1500 woningen vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Toetsing

In het plangebied neemt het aantal woningen (en verkeersbewegingen) dusdanig toe dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

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 de omgeving van de locatie komen geen risicovolle inrichtingen voor en worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid staat de voorgenoemde ontwikkeling niet in de weg.

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 SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Ter realisatie van het voorgenomen plan wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. De systematiek en inhoud van deze bestemming is gebaseerd op het bestemmingsplan *Landelijk Gebied*.

De maximale maatvoering van een woonhuis is daarbij in de planregels vastgelegd. In het landelijk gebied mogen woonhuizen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6,00 meter. Om de verrommeling van erven te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit van percelen te waarborgen is bepaald dat bijbehorende bouwwerken ruimtelijk onderschikt moeten zijn (qua maatvoering) en 3 meter achter de gevel van het woonhuis moeten worden gebouwd. Om een goede situering en inrichting van de percelen te realiseren, zijn ook regels opgenomen voor de afstand van de woonhuizen ten opzichte van de weg (in de rooilijn van het naastgelegen woonhuis) en de zijdelingse perceelsgrens.

Met een omgevingsvergunning mag de bebouwing ook worden gebruikt voor het verlenen van mantelzorg, bed and breakfast of een paardrijbak. Daarbij wordt aan een aantal criteria getoetst.

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 is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De ingekomen reacties zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens opgesteld.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen op het plan.

Wel is er bij het college van burgemeester en wethouders via de mail een opmerking binnengekomen. Deze opmerking heeft betrekking op de aanwezigheid van een kwalitatieve verplichting op het perceel, waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, ten faveure van het naastgelegen bebouwd perceel. Aangezien de ingediende opmerking privaatrechtelijke van aard is, kan deze geen aanleiding zijn voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

6.1.3 Vervolg

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Financiële haalbaarheid

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

6.2.2 Grondexploitatie

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

Bij dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin afspraken over het kosten verhaal zijn gemaakt. De gemeente heeft geen kosten aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. In de overeenkomst is wel vastgelegd dat eventuele plan­schade voor rekening is van de initiatiefnemer. Omdat de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

BIJLAGE 1



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

datum 31-3-2015
dossiercode 20150331-12-10703

Project: Duinweid 4, Obdam projectnummer 20150287
Gemeente: Koggenland
Aanvrager: Hike van der Mei
Organisatie: Rho adviseurs

Geachte heer/mevrouw Hike van der Mei ,

Voor het plan *Duinweid 4, Obdam projectnummer 20150287* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op 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.

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/.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD
T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

CONCEPT Wateradvies

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Duinweid 4, Obdam projectnummer 20150287*. 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.

DEEL I

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

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zonerings (kaartlagen) geraakt:

- Zonering primaire waterlopen

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/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

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 uitloogbare 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

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Duinweid 4, Obdam met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGDuinweid4-va01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.7 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;

1.8 bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen:

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

1.9 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;

1.10 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;

1.11 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;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 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;

1.22 gebouw:

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

1.23 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;

1.24 kamerverhuur:

een woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan een huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen, en aan meer dan vier personen;

1.25 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;

1.26 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;

1.27 landschappelijke waarden:

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

1.28 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;

1.29 overkapping:

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

1.30 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

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

1.31 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

1.32 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;

1.33 prostitutie:

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

1.34 seksinrichting:

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

1.35 wonen:

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

1.36 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;

1.37 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bijbehorende bouwwerken;
met daaraan ondergeschikt:
- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water;
met de daarbijbehorende:
- 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 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m² bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste 23 m bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80,00 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bij een hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 5,00 m, van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste 6,50 m en van een overkapping ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. de afstand van vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis zal ten hoogste 50,00 m bedragen.

3.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, niet zijnde een onoverdekt zwembad, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. een onoverdekt zwembad zal achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- h. de bouwhoogte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 0,50 m bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afstand hoofdgebouw tot de weg*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

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

3.3.2 *Afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder e in die zin dat de afstand van hoofdgebouwen 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.

3.3.3 *Afwijken dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f in die zin dat een hoofdgebouw wordt voorzien van een andere dakvorm of wordt gebouwd met een afwijkende dakhelling, mits:

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

3.3.4 *Afstand bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouw mogelijkheden 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 het hoofdgebouw 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.

3.3.5 *Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken op ruime percelen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en d, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 300 m²;
- b. voor deze percelen geldt dat de in 3.2.2 onder b genoemde oppervlakte vermeerderd mag worden met 10% van het aantal m² dat het perceel groter is dan 300 m², met een maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m²
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken op niet meer dan 50,00 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis worden gebouwd;
- d. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- e. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;

- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

3.3.6 *Vergroten aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het gestelde onder 3.2.2 onder b, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen, mits:

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

3.3.7 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 3.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het in gebruik nemen van het hoofdgebouw zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in de beschrijving van de Gewenste situatie met figuur 7 van de toelichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouwen 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 het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van het hoofdgebouw 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;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;

- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur.

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 c in die zin dat een woonhuis 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 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachregister 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.

3.5.2 *Productiegebonden detailhandel*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder f in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.3 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder h in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter het hoofdgebouw wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m² bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;

- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

3.5.4 Kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder i in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. er per hoofdgebouw kamerverhuur voor ten hoogste 8 personen wordt ingericht;
- b. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 4 Anti-dubbeltelregel**

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.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 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;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken als standplaats voor doeleinden van (detail)handel of bedrijf alsmede als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van (detail)handel ter plaatse;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen, doen plaatsen en/of geplaatst hebben van handelsreclame en andere commerciële uitingen, tekens en/of afbeeldingen.

Artikel 7 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 8 Overige regels**8.1 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 9 Overgangsrecht

9.1 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 9.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1 onder a met maximaal 10%.
- c. 9.1 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.

9.2 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 voortvloeiende 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 9.2 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 9.2 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. 9.2 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan
Duinweid 4, Obdam
van de gemeente Koggenland.**

Behorende bij het besluit van 28 september 2015, agendapunt 3.05.04
Vaststellingsbesluit D15.008579

RAADSBSLUIT



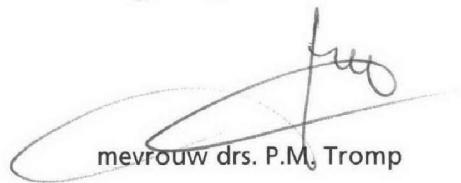
De raad van de gemeente Koggenland;

heeft het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2015 gelezen en neemt de onderbouwing daarvan over, en

- BESLUIT
1. het bestemmingsplan Obdam – Duinweid 4, met het identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGDuinweid4-va01, ongewijzigd vast te stellen
 2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

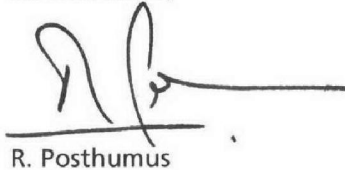
De raad van de gemeente Koggenland,
DATUM 28 september 2015, agendapunt 3.05.04

de griffier,



mevrouw drs. P.M. Tromp

de voorzitter,



R. Posthumus

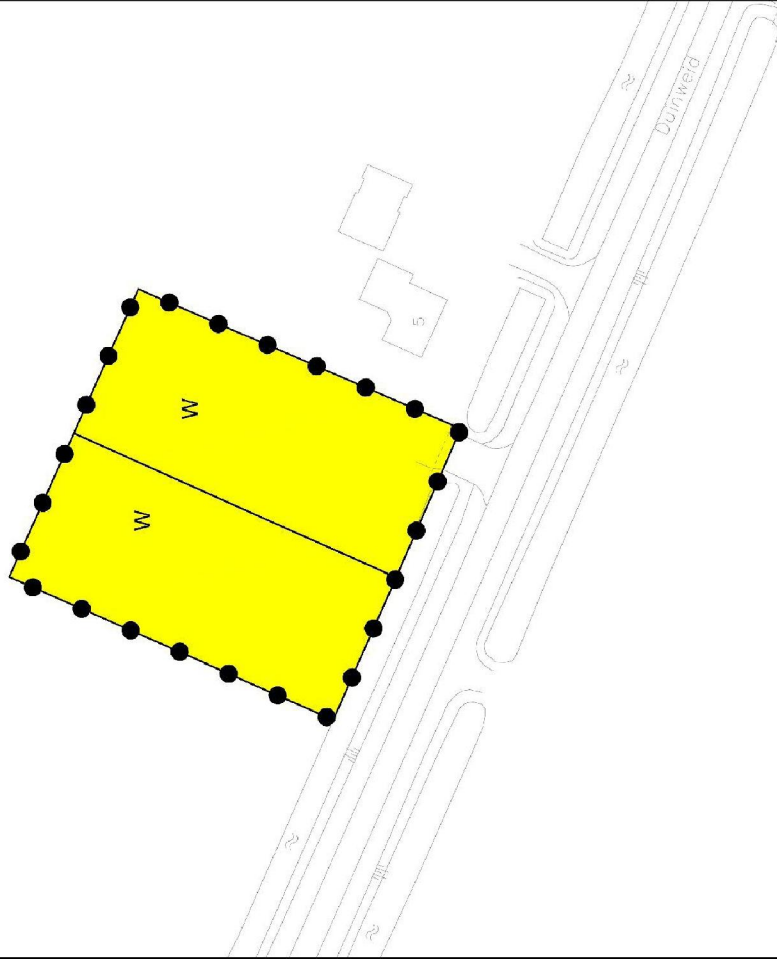
Plangebied

Grens plangebied



Enkelbestemmingen

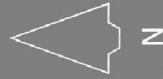
Wonen



Gemeente Koggenland

Duinweid 4, Obdam

Bestemmingsplan



Rho

**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

w www.rho.nl
e info@rho.nl

project	2015-0287		
formaat	A3	vastgesteld	28-09-2015
schaal	1:1000	ontwerp	16-06-2015
kaart	1/1	voorontwerp	07-05-2015
getekend	PVD	concept	04-05-2015
idh	NL.IMRO.1598.BPLGDuinweid4-va01		