

---

**GEMEENTE KOGGENLAND**

**BESTEMMINGSPLAN**

**HENSBROEK - GEMAALWEG 12**

Status : Ontwerp

Datum : 8 oktober 2013



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN HENSBROEK -  
GEMAALWEG 12**

**CODE 1299232 / 08-10-13**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>BLZ</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	2
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	4
2. 3. Inpassing	7
<b>3. BELEID</b>	<b>9</b>
3. 1. Provinciaal beleid	9
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Ecologie	11
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	12
4. 3. Water	12
4. 4. Milieuzonering	13
4. 5. Bodem	14
4. 6. Geluid	14
4. 7. Luchtkwaliteit	14
4. 8. Externe veiligheid	15
4. 9. Kabels en leidingen	17
<b>5. JURIDISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>18</b>
5. 1. Algemeen	18
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>20</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Grondexploitatie	21

Bijlage 1 Overlegreacties





## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Gemaalweg in Hensbroek, gemeente Koggenland, is een glastuinbouwbedrijf gelegen. Ten westen van dit bedrijf ligt een manegeschoor, welke nooit als zodanig in gebruik is genomen. De wens is, gezien de beperkte glasopstand, het glastuinbouwbedrijf te saneren. Ook is er de wens de mogelijkheden voor de manege planologisch niet meer mogelijk te maken, aangezien deze nooit als zodanig in gebruik is genomen. Beoogd wordt om de glasopstanden en overige bedrijfsgebouwen te saneren. Ter compensatie kunnen hiervoor, met toepassing van de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling, een aantal compensatiewoningen worden gerealiseerd. Dit past eveneens binnen het gemeentelijke beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Omdat de manegeschoor al enige tijd leegstaat, is er de wens om hier de nieuwe woningen in te realiseren. Daarmee wordt de glasopstand gesaneerd en krijgt de manegeschoor een nieuwe bestemming. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De globale ligging van het plangebied

De gemeente Koggenland heeft in principe positief gerealiseerd op het initiatief. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een nieuw juridisch planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1. 2. Geldend bestemmingsplan**

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2000, herziening 2002* van de voormalige gemeente Obdam. Het plangebied heeft hierin de bestemming "Glastuinbouw" voor het glastuinbouwbedrijf. De manege is eveneens als zodanig bestemd (bestemming "Manege").

## **1. 3. Leeswijzer**

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op het relevante beleid. In hoofdstuk 3 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een planbeschrijving wordt gegeven. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Afgesloten wordt in hoofdstuk 7 met een gemeentelijk antwoord op de ingekomen overlegreacties.

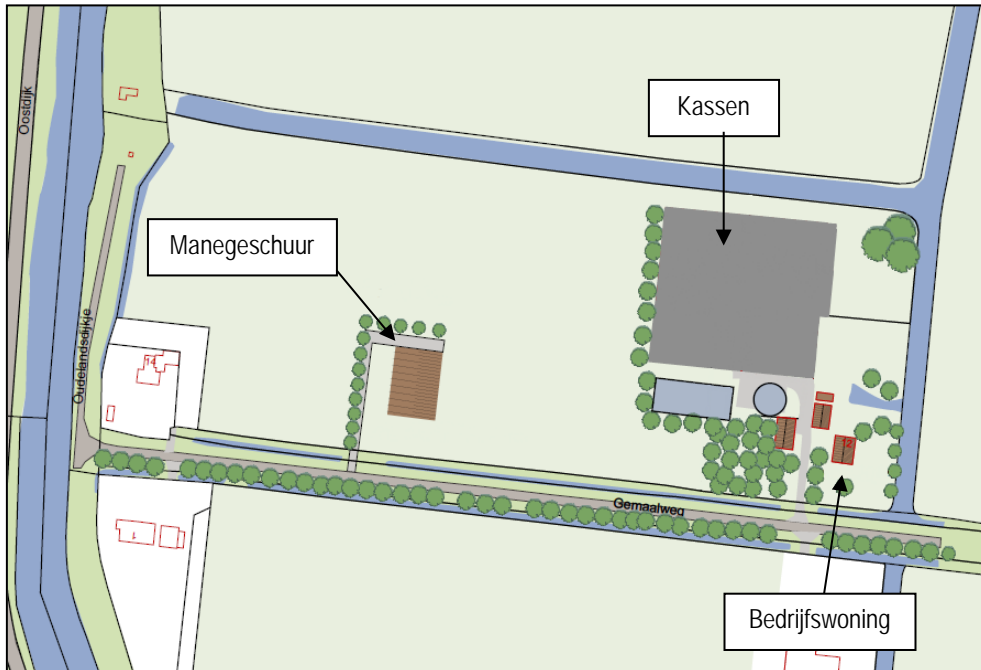
## 2. PLANUITGANGSPUNTEN

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Gemaalweg in Hensbroek. Dit is een doodlopende weg, die aansluit op het Oudelandsdijkje. Aan de Gemaalweg liggen diverse woningen en agrarische bedrijven. De weg kenmerkt zich door laanbeplanting aan zuidkant van de weg.

In het plangebied zelf is ten eerste een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Bij het bedrijf is ongeveer 4.400 m<sup>2</sup> aan glasopstand aanwezig. Ook zijn er een waterbassin en een watersilo op het perceel gelegen. Aan de Gemaalweg ligt de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf. Het perceel is al enige tijd niet meer als glastuinbouwbedrijf in gebruik.

Ten tweede is er een manegeschoor in het plangebied aanwezig. Er waren plannen hier een manege te realiseren. Er is begonnen met de bouw van de manegeschoor. Echter, deze is lange tijd onafgebouwd geweest. Pas recentelijk is de manegeschoor volledig afgebouwd. Het perceel zelf is echter nooit in gebruik genomen voor manegeactiviteiten. Overige beoogde voorzieningen, zoals buitenbakken en meer bebouwing ten behoeve van de manege, zijn nooit gerealiseerd. Tot slot is ten oosten van de huidige glastuinbouwbedrijf de mogelijkheid om nieuwe kassen te realiseren. Van deze mogelijkheid is nooit gebruik gemaakt. Met dit ruimte-voor-ruimte project wordt de planologische mogelijkheid om hier kassen te realiseren, wegbestemd. In figuur 2 is een overzicht van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2. Huidige situatie plangebied

## 2. 2. Gewenste ontwikkeling

Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De sanering van het perceel moet conform het beeldkwaliteitplan uitgevoerd worden. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij de regels. De ruimtelijke kwaliteit is daarmee juridisch geborgd.

### *Sanering glastuinbouwbedrijf*

De wens is om met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling het glastuinbouwbedrijf en de manege te saneren. Alle glasopstand wordt gesloopt. Ook het waterbassin en de watersilo worden verwijderd. De bedrijfswooning en enkele bedrijfsgebouwen blijven gehandhaafd. Tot slot is er de wens om de (rechten van de manege) te saneren. Realisatie van de manege en bijbehorende bouwwerken wordt niet meer reëel geacht.

### *Herontwikkeling manege*

Om de kosten van de sanering te kunnen bekostigen, worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Omdat de manegeschoor inmiddels al gerealiseerd is, worden de nieuwe woningen hierin gerealiseerd. Uit kostentechnisch oogpunt is sanering van de schuur niet wenselijk. Dit zou leiden tot meer compensatiewoningen. Ook zorgt deze manier van compenseren ervoor dat de compensatie van de te slopen bebouwing in bestaande bebouwing plaatsvindt. Feitelijk wordt er alleen bebouwing gesloopt. Hoewel niet helemaal conform de gebruikelijke wijze van compen-

seren, is dit wel de oplossing waarbij er sprake is van de sloop van zoveel mogelijk bebouwing. De ruimtelijke kwaliteit verbetert in de beoogde situatie wel aanzienlijk. In figuur 3 is de beoogde inrichting weergegeven.



*Figuur 3. Beoogde inrichting*

De schuur is vrij eenvoudig om te vormen tot twee woningen. Hierdoor is het mogelijk beide locaties te saneren met zomin mogelijk compensatiewoningen en bijbehorend bebouwd oppervlak.

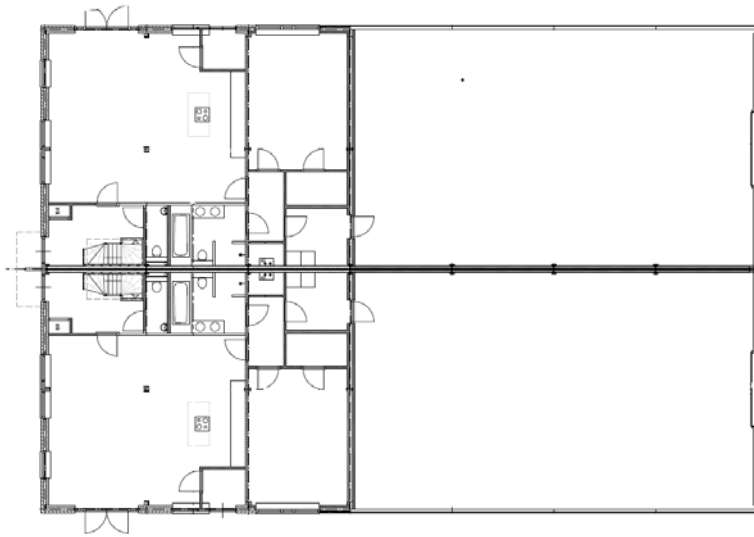
De manegeschoor wordt omgebouwd, zodat hier twee woningen in gerealiseerd kunnen worden. Beide woningen worden ontsloten op de Gemaalweg. Het pand wordt in de lengte gesplitst. Daardoor blijft het gebouw op de Gemaalweg georiënteerd. De schuur is aan de voorzijde nu al reeds in steen uitgevoerd, terwijl de achterzijde met hout is bekleed. Door de schuur in de lengte te splitsen, zijn met relatief kleine aanpassingen twee woningen in de schuur te realiseren. Aan de buitenkant verandert dus weinig. Het betreft voornamelijk een interne verbouwing. Om de verdieping beter te kunnen benutten, wordt aan beide zijden een dakkapel geplaatst. Op de begane grond worden enkele ramen toegevoegd aan de gevel. Verder worden er aan de gevel geen aanpassingen beoogd. In figuur 4 is een impressie van de gevelaanzichten weergegeven.



*Figuur 4. Impressie gevels woningen in de voormalige manegeschoor*

De achterzijde van het pand kan vrij ingevuld worden. Hier is ruimte voor een garage, berging of gebruik voor een bedrijf aan huis. Bij een dergelijke functie moet wel voldaan worden aan de eisen van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat een dergelijke functie ondergeschikt moet blijven. Dit is geborgd door een bedrijfsfunctie aan een maximumpercentage van 30% van het woonoppervlak op te nemen. Omdat binnen de bestaande bebouwing genoeg ruimte is voor opslag of bergingen, wordt het niet wenselijk geacht ook nog ruimte te bieden voor bijbehorende bouwwerken. Deze worden dus niet toegestaan.

In onderstaande figuur is een impressie van de indeling van de manege weergegeven.



Figuur 5. Impressie indeling manege

#### *Wegbestemmen nieuwe kassen*

De mogelijkheid om ten oosten van de bestaande kassen nieuwe glasopstand nieuwe kassen te realiseren, wordt met dit bestemmingsplan wegbestemd. Ondanks de mogelijkheid om hier kassen te realiseren, is hier meer dan 10 jaar geen gebruik van gemaakt. De gronden zijn al die tijd als agrarische cultuurgrond in gebruik geweest. Het agrarische gebruik van deze gronden wordt voortgezet. Aan het feitelijke gebruik verandert dus niets.

### **2. 3. Inpassing**

Met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling moet de nieuwe situatie landschappelijk ingepast worden. Met dit bestemmingsplan wordt alleen de sloop van de bestaande glasopstanden en herbestemming van de manegeschoor mogelijk gemaakt. Er wordt dus alleen gesloopt en niets teruggebouwd. Wel is er aandacht besteedt aan de wijze waarop het plangebied in de toekomst wordt ingericht. Het terrein waar nu de kassen staan, wordt in gebruik genomen als agrarische cultuurgrond. De bestaande groensingel aan de westzijde van de kassen wordt daarom verwijderd. Langs de watergang ten oosten van het plangebied worden nieuwe bomen geplant. De bomen nabij de bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel blijven zoveel mogelijk behouden. Dit gedeelte behoudt dus zijn groene karakter.

Rond de manegeschoor is nu aan de westzijde een uitrit gelegen. Langs de uitrit zijn bomen geplant. Dit patroon wordt aan de oostzijde doorgevoerd. Uiteindelijk wordt een groene singel rond het hele perceel beoogd, zodat een groene uit-

straling ontstaat. Dit beeld sluit aan bij de overige woonpercelen aan de Gemaalweg.

Tot slot is een gebied waar kassen gerealiseerd kunnen worden, wegbestemd. Het feitelijke gebruik blijft gehandhaafd. Landschappelijke inpassing voor dit gedeelte van het bestemmingsplan is niet aan de orde. Aan dit onderdeel is dan ook in het beeldkwaliteitsplan geen aandacht aan besteed.



### 3. BELEID

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### *Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS)*

In de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRVS is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen op het verbod op het bouwen van woningen in het landelijk gebied. Tevens zijn nieuwe woningen toegestaan indien er sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval.

Aan het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden. Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 2 'Planuitgangspunten'.

Het initiatief past binnen het provinciale beleidskader.

#### 3. 2. Gemeentelijk beleid

##### *Structuurvisie 2009 - 2020*

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders. De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

##### *Ruimte voor ruimte regeling*

Op 13 september 2010 is door de gemeenteraad de Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland vastgesteld. De leidraad is een uitwerking van de provinciale ruimte voor ruimte regeling en is aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland. De belangrijkste uitgangspunten in de leidraad zijn:

- Het (agrarische) bedrijf ter plekke moet beëindigd zijn.
- Er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies. Sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

- Compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw door herbouw op de saneringslocatie of op een locatie in of aan de rand van bebouwd gebied.
- Bij herbouw op de saneringslocatie wordt in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak gebouwd.
- Het moet gaan om zowel een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering.
- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving.
- Cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen komen niet in aanmerking voor sanering.

Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Op de eerste 5 randvoorwaarden is in hoofdstuk 2 nader ingegaan. Door de sanering ontstaan geen belemmeringen voor de omgeving. Dit wordt in hoofdstuk 4 nader onderbouwd. Tot slot zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke gebouwen aanwezig in het plangebied.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijke beleidskader.

## 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 dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

In de nabije omgeving zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Eilandspolder', op meer dan 6 kilometer afstand. Ten westen van het plangebied, in de gemeente Heerhugowaard, zijn gronden gelegen die behoren tot de EHS. Het betreft het bos Waarderhout. Gezien de afstand van het plangebied tot de beschermde natuurgebieden en de beoogde ontwikkeling, is een significante negatieve invloed uitgesloten. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor dit aspect.

#### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn 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 te slopen bebouwing biedt geen geschikte habitat voor beschermde soorten. Het betreft grotendeels glasopstanden. Daarnaast worden enkele overige bouwwerken, zoals een silo en een waterbassin, gesloopt. Deze bouwwerken zijn eveneens geen geschikt onderkomen voor beschermde soorten.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

## **4. 2. Archeologie en cultuurhistorie**

### *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.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart, heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan 20.000 m<sup>2</sup> dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Met dit bestemmingsplan worden geen ingrepen boven 20.000 m<sup>2</sup> beoogd. Het betreft alleen interne verbouwing van de manegeschuur en sloop van de glasopstanden en overige bouwwerken. Om mogelijke archeologische resten in de toekomst te beschermen, is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Aan ingrepen groter dan 20.000 m<sup>2</sup> is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld. Daardoor is in dit bestemmingsplan voldoende rekening gehouden met het aspect archeologie.

### *Cultuurhistorie*

Het plangebied kent geen objecten met een grote cultuurhistorische waarde.

### *Conclusie*

Met betrekking tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie is in het bestemmingsplan voldoende rekening gehouden.

## **4. 3. Water**

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Voor het plan wordt bij het Hoogheemraadschap is digitaal wateradvies gevraagd. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat compensatie niet aan de orde is, omdat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak. Daarnaast dient er tijdens de uitvoering rekening met verschillende vergunningen. Hier zal door de initiatiefnemer rekening mee gehouden worden. Als dit aan de orde is, zal vroegtijdig contact met het Hoogheemraadschap gezocht worden.

#### **4. 4. Milieuzonering**

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Ten zuiden van het plangebied, aan de andere zijde van de Gemaalweg, is een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een tuinbouwbedrijf, waar eveneens teeltondersteunend glas aanwezig is. Op basis van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering dient ten opzichte van dergelijke functies een afstand van 30 meter aangehouden te worden. Ten oosten van het plangebied ligt nog de mogelijkheid om het bestaande glastuinbouwbedrijf dat daar gevestigd is uit te breiden. In het geldende bestemmingsplan kan tot aan de sloot ten oosten van het plangebied nieuwe kassen gerealiseerd worden. Ook tot glastuinbouwbedrijven dient een afstand van 30 meter gehanteerd te worden.

Het glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd, waarbij de voormalige bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning. Ten opzichte van het agrarisch bedrijf ten zuiden en het glastuinbouwbedrijf ten oosten van het plangebied, wordt meer dan 30 meter afstand gehanteerd. Aan de richtlijnafstanden wordt voldaan.

Er zijn geen andere functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling worden omliggende functies niet beperkt. Deze liggen op grote afstand van het plangebied.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### 4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is in gebruik geweest voor een agrarisch bedrijf. Er zijn geen aanwijzingen dat de bodem in het plangebied verontreinigd is. Naar verwachting is dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied. Bij de aanvraag van de verschillende omgevingsvergunningen moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Er zijn met betrekking tot dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 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.

Voor de gehele gemeente Koggenland is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de Gemaalweg op de grens ligt. Er kan dus voor de nieuwe woningen ruimschoots voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### 4. 7. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland <sup>1)</sup>. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer.

Er worden 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarvoor wordt een glastuinbouwbedrijf en een manege gesaneerd. De bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als gewone burgerwoning. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4. 8. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarlevende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

##### *Risicovolle inrichtingen*

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook liggen er geen routes die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving.

##### *Buisleidingen*

Ten westen van het plangebied ligt een buisleidingstrook met daarin 3 buisleidingen. Het betreft de volgende leidingen met de daarbij behorende contouren:

---

<sup>1)</sup> Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

Leiding nr.	Max. werkdruk	Diameter	PR 10 <sup>-6</sup> -contour	1% letaliteits-contour	100% letaliteits-contour
A551	66 bar	42 inch	0 meter	485	190
A551	66 bar	36 inch	0 meter	430	180
A556	66 bar	36 inch	0 meter	430	180

De ontwikkeling vindt plaats buiten de PR 10<sup>-6</sup>-contour. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het project.

Het groepsrisico zal als het gevolg van de ontwikkeling niet significant toenemen. De ontwikkeling vindt plaats buiten de 100%-letaliteitscontour. Er kan dus volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Zelfredzaamheid: de personen in het plangebied zelfstandig vluchten. Een inzet van de hulpdiensten voor de ontruiming van deze gebouwen is niet direct vereist.

Bereikbaarheid: de nieuwe woningen liggen aan een doodlopende weg, namelijk het Oudelandsdijkje. Voor deze weg geldt een minimale breedte van 4,50 meter. Hier wordt niet aan voldaan. De gemeente kan de weg verbreden om aan de geldende richtlijnen te voldoen. Indien dit niet kan of wenselijk is, kan de gemeente er ook voor kiezen om een parkeerverbod in te stellen. Dit houdt in dat aan beide zijden van de weg niet mag worden geparkeerd. Wel moet de gemeente dan handhavend optreden. Met de uitvoering van het project houdt de gemeente rekening met deze aandachtspunten.

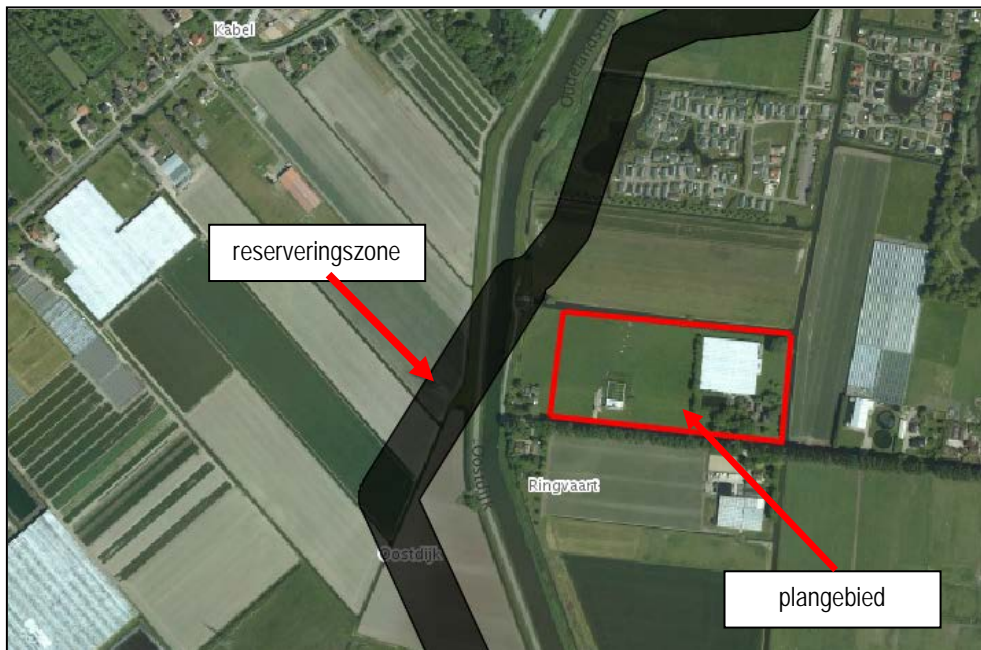
Bluswatervoorzieningen: de veiligheidsregio adviseert om samen met de regionale brandweer en de drinkwaterleidingbeheerder te komen tot een bluswatervoorziening die is aangesloten op het centrale drinkwaternet. De gemeente zal hier uitvoering aan geven.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het groepsrisico verantwoord geacht.

#### *Structuurvisie Buisleidingen*

Ten westen van het plangebied ligt een reserveringszone voor het realiseren van een nieuwe buisleidingstrook. In figuur 6 is de ligging van de reserveringszone ten opzichte van het plangebied weergegeven.





Figuur 6. Ligging plangebied ten opzichte van reserveringszone buisleidingen

Deze zone is in de Structuurvisie Buisleidingen aangewezen. In het kader van de structuurvisie is het toekomstige groepsrisico berekend. Hieruit blijkt dat er voor de omgeving van het plangebied geen knelpunten zijn. Met de realisatie van de twee woningen is er een beperkte toename van het groepsrisico. Dit wordt echter, gezien de omvang van het project, aanvaardbaar geacht. De beoogde ontwikkeling belemmert de aanleg en het gebruik van eventuele buisleidingen in de reserveringszone niet. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Buisleidingen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

#### 4. 9. Kabels en leidingen

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

## 5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

### 5. 1. Algemeen

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.

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

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

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

#### **Agrarisch**

Een deel van heeft de bestemming **Agrarisch**. Dit zijn de onbebouwde gronden, waar dus geen bebouwing wordt toegestaan. Wel zijn damhekken en andere erfafscheidingen mogelijk.

#### **Wonen**

Voor alle woningen in het plangebied is de bestemming **Wonen** opgenomen. Ten eerste is dit de voormalige bedrijfswoning. Deze is niet meer als dusdanig in gebruik en wordt nu conform het huidige gebruik (als burgerwoning) bestemd. Ten tweede zijn de 2 compensatiewoningen met deze bestemming opgenomen. Per bestemmingsvlak mag in principe één hoofdgebouw worden gerealiseerd. Voor

de manege is in het bouwvlak een maximum aantal woningen opgenomen. Qua afmetingen is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. Dit houdt onder meer in dat hoofdgebouwen (de woningen) maximaal 250 m<sup>2</sup> mogen bedragen. Alle bebouwing moet binnen het bouwvlak gerealiseerd worden.

## 6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure.

#### *Overleg*

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Van de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Veiligheidsregio zijn reacties ontvangen. De provincie geeft aan dat de ontwikkeling binnen de provinciale beleidskaders past en ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De reacties van het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio zijn in de toelichting verwerkt. In bijlage 1 zijn de reacties opgenomen.

#### *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.

#### *Vervolg*

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

### 6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van het kassencomplex die met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling mogelijk wordt gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de gemaakte kosten voor de sanering te dekken, zijn in het plangebied een tweetal bouwkavels voor vrijstaande woningen voorzien. Dit dekt de gemaakte kosten voldoende. Door de initiatiefnemer is voor de saneringskosten en de geschatte

opbrengsten een exploitatieopzet gemaakt. Deze wordt eveneens voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met de ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie­regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het verhalen van kosten en het creëren van meer sturings­mogelijkheden. Er 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 ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw­categor­ieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente Koggenland en de initiatief­nemer wordt een overeenkomst afgesloten, waarin het verhalen van de gemaakte kosten geregeld wordt. Het betreft onder andere eventuele planschade en kosten ten aanzien van infra­struc­tuur. Aangezien het verhalen van kosten anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

===



**BIJLAGE 1**





POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

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

Gedeputeerde Staten  
Uw contactpersoon  
P.J.P. Ruber  
SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 3321  
ruberp@noord-holland.nl

1 | 1

**Betreft:** Voorontwerp bestemmingsplan Hensbroek Gemaalweg 12

Geacht college,

Op 19 juli 2013 ontvingen wij het voorontwerp bestemmingsplan Hensbroek Gemaalweg 12 met het verzoek om een reactie in het kader van het art. 3.1.1 Bro overleg.

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: de Verordening).


#### Planinhoud

Het plan voorziet in de sloop van tuinbouwkassen, de bouw van twee woningen en de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning.

#### Reactie

De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd in een al bestaande manegeschoor. Door de situering van de nieuwe woningen in een al bestaand gebouw, de sloop van de kassen en de groene (her)inrichting van het perceel ontstaat een nieuwe situatie met een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past dan ook in onze regeling voor Ruimte voor Ruimte zoals die is vastgelegd in artikel 16 van de Verordening. Wij kunnen daarom instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen,

  
sectormanager Vergunningen  
mw. mr. H.W. Verschuren

Verzenddatum

25 JULI 2013

Kenmerk

223955/225468

Uw kenmerk

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon 0800 998 6734  
Fax (023) 514 3030

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



I13.002957

19 AUG. 2013

Gemeente Koggenland  
Afdeling Ruimtelijke Ordening  
De heer W. Zilver  
Postbus 21  
1633 ZG AVENHORN

<b>Datum</b>	15 augustus 2013	<b>Telefoon</b>	072 - 567 50 78
<b>Onze referentie</b>	U2013/424/NMA	<b>E-mail</b>	nmalkoc@veiligheidsregio-nhn.nl
<b>Uw referentie</b>	wetransfer	<b>Bijlagen</b>	1
<b>Uw bericht van</b>	19 juli 2013	<b>Onderwerp</b>	Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Gemaalweg 12, Hensbroek

Geachte heer Zilver,

Op 19 juli 2013 heeft de afdeling Risicobeheersing van Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (verder VR NHN) van u via Wetransfer het voorontwerp bestemmingsplan Gemaalweg 12 in Hensbroek en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan voor advies ontvangen. Het bestaande glastuinbouwbedrijf, waterbassin en de watersilo op het perceel worden gesaneerd. De bestaande bedrijfs-woning en enkele bedrijfsgebouwen blijven gehandhaafd. Beoogd wordt om op de vrijkomende gronden en in de bestaande manageschuur nieuwe woningen te realiseren. Het plangebied is gelegen aan de Gemaalweg. Dit is een doodlopende weg, die aansluit op het Oudelandsdijkje.

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

Ten westen van het plangebied, in de gemeente Heerhugowaard, bevindt zich een tracé met een aantal hoge druk aardgastransportleidingen. Deze buisleidingen en de risico's daarvan zijn niet beschreven in het bestemmingsplan. Het groepsrisico zal als gevolg van de realisatie van dit plan niet significant worden beïnvloed. Dat betekent dat het groepsrisico in het definitieve besluit beperkt verantwoord moet worden. Daarnaast adviseren wij u om in het plan en het definitieve besluit de ligging en de consequenties van het buisleidingtracé te beschrijven.

Met vriendelijke groet,

  
Nihat Malkoç  
senior beleidsmedewerker risicobeheersing

Gezien: 16 augustus 2013

Naam: J.W. Water

Paraaf: 

**Samen hulpvaardig**

Pagina 2  
Onderwerp Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Gemaalweg 12, Hensbroek  
Datum 15 augustus 2013

## Bijlage 1

### Toetsing externe veiligheid

Door VR NHN is de locatie van het plangebied getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale professionele risicokaart en bij VR NHN bekende gegevens over risicovolle objecten.

Een ruimtelijk besluit moet worden getoetst aan de wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid. Voor risicovolle bedrijven zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende regeling (Revi).

Voor transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor gelden op dit moment de normen zoals vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2010 (deze wordt te zijner tijd vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid).

Voor hoge druk aardgastransportleidingen zijn de normen voor het plaatsgebonden risico en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico vastgelegd in het Besluit houdende milieukwaliteits-eisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Bevb).

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen (opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen) en transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg, water en het spoor.

In de nabijheid (ten westen van het gebied in de gemeente Heerhugowaard) van het plangebied bevindt zich drie hoge druk aardgastransportleidingen van Gasunie.

### Buisleidingen

In onderstaand tabel is weergegeven welke leidingen zich in het tracé bevinden en met welke effectafstanden bij deze leidingen rekening moet worden gehouden.

Gegevens leiding		Risicocontouren					
Nr	Buisl.nr.	exploitant	Max. werkdruk (inch) (bar)	Diameter PR=10 <sup>6</sup> – contour (meter)	Letaliteitcontour		
					1%	100%	
1	A 551	GASUNIE	66,20	42,01	0	485	190
2	A 550	GASUNIE	66,20	35,98	0	430	180
3	A 566	GASUNIE	66,20	35,98	0	430	180

Binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen worden op basis van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

**Pagina** 3  
**Onderwerp** Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Gemaalweg 12, Hensbroek  
**Datum** 15 augustus 2013

Dit betreft het realiseren van een tweetal woningen. Deze woningen worden buiten de 100% letaliteitzone op een afstand van circa 200 meter van de genoemde leidingen gebouwd. Daarmee liggen de woningen wel in de zone tussen 100% en 1% letaliteit. De genoemde buisleidingen zijn niet opgenomen op de plankaart of beschreven in het voorontwerp bestemmingsplan. Wij adviseren u om deze leidingen en de invloedsgebieden hiervan in het bestemmingsplan te beschrijven en de mogelijke consequenties voor het plangebied aan te geven.

#### *Plaatsgebonden risico*

Uit de gegevens op de risicokaart blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour ( $PR=10^{-6}$ ) van de betreffende leidingen 0 meter bedraagt. De norm voor het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het ontwikkelen van een woonfunctie op de planlocatie.

#### *Belemmeringenstrook*

Op basis van het Bevb moet ten behoeve van onderhoud aan de buisleidingen een zogenaamde belemmeringenstrook van vijf meter aan weerszijden van de buisleiding worden opgenomen in het bestemmingsplan waarbinnen een verbod tot het oprichten van bouwwerken moet worden opgenomen. Verder mogen geen kwetsbare objecten binnen de belemmeringenstrook worden toegelaten. De planlocatie is ruim buiten deze belemmeringenstrook gelegen. Deze strook vormt geen belemmering voor het ontwikkelen van een woonfunctie op de planlocatie.

#### *Verantwoording groepsrisico*

Als een woonfunctie door middel van een bestemmingsplan wordt toegelaten moet op grond van artikel 12 van het Bevb het groepsrisico worden verantwoord. Er kan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden volstaan als het groepsrisico niet significant toeneemt en het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt.

Wat het groepsrisico betreft draagt vrijwel alleen de aanwezige bevolking binnen de 100% letaliteitcontour bij aan het groepsrisico. De locatie is buiten de 100% letaliteitcontour van drie hoge druk aardgasleidingen gelegen. Verder zal de realisatie van twee woningen (met rekenkundig 4,8 aanwezige personen) op circa 200 meter afstand van de betreffende buisleidingen niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico. Gezien het bovenstaande kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

In het bestemmingsplan moet wel rekening worden gehouden met een ruimtelijke reservering voor de aanleg van nieuwe buisleidingen op basis van de Structuurvisie Buisleidingen zoals deze is gepresenteerd door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in oktober 2012.

#### **Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035**

In oktober 2012 is door het ministerie de structuurvisie Buisleidingen 2013-2035 gepubliceerd. Binnen de gemeente Heerhugowaard is een buisleidingenstrook gelegen van de structuurvisie buisleidingen. Het ministerie verzoekt gemeenten om deze buisleidingenstrook met een breedte van 70 meter als ruimtelijke reservering op te nemen in het bestemmingsplan. De structuurvisie geeft een gemeente de ruimte om 250 meter af te wijken van de geprojecteerde leidingenstrook.

Pagina	4
Onderwerp	Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Gemaalweg 12, Hensbroek
Datum	15 augustus 2013

In theorie zou de gemeente Heerhugowaard daarmee de leidingen meer tegen de gemeentegrens met gemeente Koggenland kunnen projecteren, waarmee het invloedsgebied van de buisleidingen verder over het plangebied kan komen te liggen.

#### *Zelfredzaamheid*

Met betrekking tot de zelfredzaamheid zijn twee relevante gebieden binnen het invloedsgebied te onderscheiden. In het gebied met een 100% letaliteit (inpandig en uitpandig) is vluchten de beste optie om te overleven. In het gebied hierachter geeft het schuilen tegen de hittestraling een grote overlevingskans. De betreffende gebouwen buiten het gebied met een 100% letaliteit en hebben een woonfunctie of agrarische bedrijfsfunctie. De personen in deze gebouwen zijn zelfredzaam en kunnen zelfstandig vluchten. Een inzet van de hulpverleningsdiensten voor het ontruimen van deze gebouwen is niet direct vereist.

#### **Bereikbaarheid plangebied**

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten is de Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van november 2012, een uitgave van Brandweer Nederland.

Volgens deze richtlijn moet een willekeurig adres vanaf een doorgaande verkeersader in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is. Wegwerkzaamheden, opstoppingen, fout geparkeerde voertuigen en dergelijke kunnen een goede bereikbaarheid in de weg staan. In het onderhavige plan is een tweede ontsluiting van het plangebied niet mogelijk, mede gelet op de doodlopende weg (Oudelandsdijkje).

Medewerking kan in die gevallen dan wel worden verleend als de Gemaalweg voldoende breed is, zodat een blusvoertuig een eventueel geparkeerd voertuig kan passeren. Er is geen sprake van éénrichtingsverkeer. De richtlijn stelt dat bij doodlopende wegen, langer dan 60 meter en voorzien van een keerlus of keermogelijkheid, een minimale wegbreedte aangehouden moet worden van 4,50 meter. Hieraan wordt niet voldaan.

Wij kunnen instemmen met het plan en de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan indien:

- de wegbreedte van de doodlopende weg wordt vergroot tot minimaal 4,50 meter (bijvoorbeeld met berijdbare grastegels), zodat een langsgeparkeerd voertuig gepasseerd kan worden. Wij kunnen ons voorstellen dat bijvoorbeeld de inzamelaar van huishoudelijk afval hier ook profijt van heeft.
- de huidige wegbreedte gehandhaafd blijft, op voorwaarde dat de doodlopende weg voorzien wordt van een parkeerverbod aan beide zijden van de weg. De gemeente moet dan in geval van foutparkeren handhavend optreden.

Elke incidentlocatie kent een opstelplaats: een veilige, doelmatige en goed bereikbare plaats voor brandweervoertuigen van waaruit de inzet kan plaatsvinden. Deze opstelplaats kan en zal vaak samenvallen met de openbare weg.

<b>Pagina</b>	5
<b>Onderwerp</b>	Advies externe veiligheid op voorontwerp bestemmingsplan Gemaalweg 12, Hensbroek
<b>Datum</b>	15 augustus 2013

De afstand van de opstelplaats tot de incidentlocatie is aan een functioneel maximum gebonden. De eerste inzet zal in de regel plaatsvinden met een hoge druk straal met een lengte van 60 meter, wat de maximale inzetdiepte is. Voor een eengezinswoning is de verwachting dat 20 meter hoge druk straal binnen voldoende zal zijn. Daarom mag er een maximale afstand zijn van 40 meter tussen de opstelplaats en een eengezinswoning.

### **Bluswatervoorzieningen**

Het toetsingskader voor de beschikbaarheid van bluswater is de Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van november 2012, een uitgave van Brandweer Nederland.

Bij een beginnende brand in een woning wordt een inzet doorgaans uitgevoerd door middel van 1 of 2 stralen hoge druk (HD) met de inhoud van de tank van het blusvoertuig. Er wordt hier uitgegaan van een offensieve binneninzet, dan wel buiteninzet.

Bij een volledig ontwikkelde brand in een kleine woning kan er een defensieve binnen- dan wel buiteninzet worden gedaan met 2x LD of 2x HD, uitgaande van optimale brandscheidingen. Het risico op overslag via gestapelde bouwlagen blijft aanwezig maar kan worden beperkt door de inzet van 1x LD. Aangezien de inhoud van de watertank van een blusvoertuig niet voldoende is voor een defensieve inzet met LD, dient er een aanvullende primaire bluswatervoorziening beschikbaar te zijn, die minimaal 500 liter per minuut levert. De maximale afstand van de primaire bluswatervoorziening tot de opstelplaats van het blusvoertuig mag voor nieuwbouwwoningen maximaal 100 meter bedragen.

Wij adviseren u om in overleg met de drinkwaterleidingbeheerder (PWN) te komen tot een primaire bluswatervoorziening die is aangesloten op het centrale drinkwaternet. Indien vanwege de toepassing van kleinere waterleidingdiameters de plaatsing van ondergrondse brandkranen niet mogelijk is, blijft als alternatief een secundaire bluswatervoorziening over in combinatie met brandpreventieve maatregelen in de woningen. Hierbij merken wij op dat de realisatie van alternatieve bluswatervoorzieningen vertragend kan werken op de inzet van de brandweer, eenvoudigweg omdat er extra handelingen moeten worden verricht en aanvullend materieel ter plaatse moet komen. Geadviseerd wordt om dit in een vroegtijdig stadium af te stemmen met de lokale brandweer en het PWN en een toereikende bluswatervoorziening te realiseren voordat de beoogde gebouwen in gebruik worden genomen.

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

## Wim Zilver

---

**Van:** Wagenaar, Ruud <R.Wagenaar@hhnk.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 2 augustus 2013 16:46  
**Aan:** Wim Zilver  
**CC:** Rick Beugels  
**Onderwerp:** Artikel 3.1.1 Bro overleg voorontwerp bestemmingsplan Gemaalweg 12, Hensbroek

Geachte heer Zilver,

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 BRO heeft u ons namens per e-mail op 19 juli 2013 (ons kenmerk 13.34249) een reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Gemaalweg 12, Hensbroek'. Naar aanleiding hiervan berichten wij het volgende.

Het plan behelst onder meer de sloop van een kas en de bouw van enkele nieuwe woningen aan de Gemaalweg 12 te Hensbroek.

### **Gebiedsbeschrijving**

Het projectgebied bevindt zich binnen het peilgebied 6200-13 van de polder Hensbroek, met een streefpeil van NAP -3,45 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Hensbroek. Daar wordt het water via dit gemaal op het VRNK boezem uitgeslagen.

### **Waterkwantiteit**

Uit de ingediende gegevens blijkt dat de geplande werkzaamheden een afname van verharding tot gevolg heeft. Hierdoor treedt er geen verslechtering op van de afwateringssituatie van het hemelwater richting het oppervlaktewater. Er hoeft daarom ook geen rekening te worden gehouden met het uitvoeren van compenserende maatregelen. Bij een beoogde verhardingstoename vanaf 800 m<sup>2</sup> dienen in overleg met het hoogheemraadschap de benodigde compenserende maatregelen te worden bepaald.

### **Waterkwaliteit/Riolering**

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert, en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan. Daarnaast kan met een goede inrichting van het watersysteem sturing worden gegeven aan de kwaliteit van het watersysteem.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater dient om te gaan. Indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten) (bijvoorbeeld als gevolg van het gebruik van uitlogende bouwmetalen of door verontreinigende activiteiten) of indien het hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater, etc.) dan moet de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap naar een doelmatige oplossing zoeken.

*Wettelijk kader, vergunningen en meldingen.*

Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet<sup>(1)</sup> een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. Bij een lozing op het oppervlaktewater kan het hoogheemraadschap voorschriften of nadere eisen stellen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen.

Voor meer informatie hieromtrent kunt u contact opnemen met medewerkers van het cluster Vergunningen van het hoogheemraadschap. Zij kunnen u informeren welke stappen u in uw situatie moet ondernemen.

### **Vergunningen en ontheffingen**

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in beheer bij het hoogheemraadschap en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m<sup>2</sup> is een watervergunning en/of keurontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

De watervergunning is in werking getreden met het van kracht worden van de Waterwet op 22 december 2009. Meer informatie over de Waterwet kunt u vinden op:

[http://www.hhnk.nl/digitale\\_balie/inwoners/inwoners/vergunningen](http://www.hhnk.nl/digitale_balie/inwoners/inwoners/vergunningen). Tevens kunt u hier het formulier voor het aanvragen van de watervergunning downloaden. 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 kunt u contact opnemen met het cluster Vergunningen. Wij adviseren u om ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen contact op te nemen.

### **Tot slot**

Voor verdere vragen of opmerkingen kunt u met mij contact opnemen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ruud Wagenaar  
Regioadviseur West-Friesland  
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

t. 072-5827231  
m. 0610932095  
e. r.wagenaar@hhnk.nl  
w. www.hhnk.nl



Hoogheemraadschap  
Hollands  
Noorderkwartier

Proclaimer:

Veilig wonen onder zeeniveau  
is minder logisch dan je denkt

---

*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.*

---

<sup>[1]</sup> Hemelwaterlozingen worden geregeld in verschillende wetten en besluiten. Te denken valt aan de Waterwet, het Activiteitenbesluit, het Besluit glastuinbouw, het Besluit open teelten en veehouderij en het (toekomstige) Besluit Lozen buiten inrichtingen.



**GEMEENTE KOGGENLAND 1299232 / 08-10-13**  
**BESTEMMINGSPLAN HENSBROEK - GEMAALWEG 12**

---

**REGELS**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b>BLZ</b>
<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	6
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>7</b>
Artikel 3 Agrarisch	7
Artikel 4 Wonen	8
Artikel 5 Waarde - Archeologie 5	13
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>15</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10 Overige regels	19
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>20</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	20
Artikel 12 Slotregel	21
<u>Bijlage 1</u> Beeldkwaliteitplan	



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1      plan:

het bestemmingsplan Hensbroek - Gemaalweg 12 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGGemaalweg12-on01 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      afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

1.6      ander bouwwerk:

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

1.7      bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.8      bedrijfsmatige activiteiten bij 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 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 bij of krachtens de Woningwet 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk:

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

1.21 camper:

een kampeerauto, die geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.22 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

### 1.23 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;

### 1.24 gebouw:

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

### 1.25 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van het perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### 1.26 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;

### 1.27 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

### 1.28 logies met ontbijt:

het bieden van de, ten opzichte van het wonen ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

### 1.29 logiesverstrekking bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies wordt verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf en waarbij naast het verstrekken van logies mogelijk accommodaties worden aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

### 1.30 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte. Als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

### 1.31 overkapping:

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

### 1.32 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;

### 1.33 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf dat zich in het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van de bewoner bevindt;

### 1.34 prostitutie:

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

### 1.35 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

### 1.36 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 seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

### 1.37 stacaravan:

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

### 1.38 stomp:

een voor Noord-Holland karakteristieke boerderij gekenmerkt door een vierkante constructie van gebinten, waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis;

### 1.39 theeschenkerij:

een ondergeschikte horecavoorziening die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;

1.40 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;

1.41 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      Agrarisch

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

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van de houtteelt en de fruitteelt; met daaraan ondergeschikt:
  - b. water;
  - c. de waterhuishouding;
  - d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- met de daarbijbehorende:
- e. andere bouwwerken.

#### **3.2**      **Bouwregels**

##### *3.2.1 Gebouwen en overkappingen*

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

##### *3.2.2 Andere bouwwerken*

Op of in deze gronden mogen geen andere bouwwerken.

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

##### *3.3.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het (ver)graven, verbreden en/of dempen van sloten en andere waterpartijen, het door afwateren, onderbemalen, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand of de waterhuishouding;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm.

##### *3.3.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, welke:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

##### *3.3.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- door de uitvoering daarvan dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de openheid niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **4.2      Bouwregels**

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

#### *4.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij
  1. de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
  2. de gronden zijn voorzien van een bouwvlak, in welk geval het hoofdgebouw binnen het bouwvlak zal worden gebouwd, waarbij het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen per perceel of bouwvlak zal ten hoogste één bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" in welk geval het aantal hoofdgebouwen ten hoogste het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal zal bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 5 m bedragen, tenzij de bestaande afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt, in welk geval de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

#### *4.2.2    Bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen 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, tenzij de gronden zijn voorzien van een bouwvlak, in welk geval de bijbehorende bouwwerken en overkappingen binnen het bouwvlak zullen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80,00 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.2.3 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 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 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de bouwhoogte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 0,50 m bedragen.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 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.

#### 4.3.2 Afwijken dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 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.

#### 4.3.3 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 4.2.2 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 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 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.

#### 4.3.4 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken op ruime percelen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 4.2.2 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 m<sup>2</sup>;
- b. voor deze percelen geldt dat de in 4.2.2 onder b genoemde oppervlakte vermeerderd mag worden met 10% van het aantal m<sup>2</sup> dat het perceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met een maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m<sup>2</sup>
- 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.

#### 4.3.5 *Vergroten aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het gestelde onder 4.2.2 onder b, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofgebouw zal bedragen, mits:

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

#### 4.3.6 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 4.5 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen, mits:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen minder bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het woonhuis met bijbehorende bouwwerken op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
  2. de woonfunctie behouden blijft;
  3. degene die de activiteiten in het woonhuis uitvoert, bewoner van het woonhuis 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;
- b. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

#### 4.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het ingebruik nemen van het hoofgebouw zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder b of c in die zin dat inwoning of een afhankelijke woonruimte wordt toegestaan in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup>;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland.

### 4.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder e in die zin dat een woonhuis in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking 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.

### 4.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder g 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 m<sup>2</sup> 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).

## **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 20.000 m<sup>2</sup> of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 20.000 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 20.000 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 20.000 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

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

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

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

### *5.4.1 Vergunningplicht*

Voor 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 met een groter oppervlak dan 20.000 m<sup>2</sup>;
- 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 op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m;
- 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.

### *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**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1      Gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of het uitoefenen van straatprostitutie;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen en recreatievaartuigen;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen, doen plaatsen en/of geplaatst hebben van handelsreclame en andere commerciële uitingen, tekens en/of afbeeldingen;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de beoefening van de parasport en voor het gebruik van ultra lichte vliegtuigen.

**Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

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

- a. de bouwregels inzake de goothoogte, bouwhoogte en de oppervlakte van de gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10%;
- b. de bouwregels inzake het overschrijden van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%.

## **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.

### **10.2      Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## 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 lid 11.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 onder a met maximaal 10%.
- c. Lid 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 overgangsregel 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.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 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. Lid 11.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

**Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
bestemmingsplan Hensbroek - Gemaalweg 12  
van de gemeente Koggenland.**

Behorende bij het besluit van ..... 2013.

===





**BIJLAGE 1**



# BEELDKWALITEITSPAN

RUIMTE VOOR RUIMTE

GEMAALWEG 12, HENSBROEK



DOOR: STUDIO GROENBURG  
OPDRACHTGEVER: DE HEER S.P. KLAVER (EIGENAAR LOCATIE)  
NOVEMBER 2011



# INHOUD

<b>Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>Analyse</b> .....	<b>6</b>
De ontwikkelingsgeschiedenis .....	6
De kwaliteiten van het landschap .....	8
Huidige situatie plangebied .....	12
<b>Beeldkwaliteit</b> .....	<b>19</b>
De herinrichting van het plangebied .....	19
Bebouwing .....	20
Hoofdindeling .....	22
Positie kavels en zichtlijnen .....	24
Verkeersontsluiting en verharding .....	25
Erfbeplanting en erfafscheiding .....	26
Inrichting vrijkomende ruimte .....	26
<b>Conclusie</b> .....	<b>28</b>
<b>Colofon</b>	

# INLEIDING

Aan de Gemaalweg 12 te Hensbroek bevindt zich een actief glastuinbouwbedrijf alsmede een schuur voor manegedoeleinden met aansluitend cultuurgrond. De locatie ligt in een agrarische omgeving in de gemeente Koggenland, in het buitengebied van Hensbroek.

Het totale perceel beslaat 3.94.40 ha en bestaat uit een gedeelte bestemd voor glastuinbouw, en een perceel bestemd voor manegedoeleinden met aansluitend cultuurgrond. Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit circa 4.400 m<sup>2</sup> glasopstanden, waterbassin, ketelhuis, woonhuis en overige aanhorigheden. Op het terrein met de manegebestemming staat een manegeschuur zonder verdere aanhorigheden.

De eigenaar, de heer S.P. Klaver heeft besloten de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf te beëindigen. Gezien het verliezen van de functie van de bedrijfsgebouwen door de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. Ook de manegebestemming zou hij graag laten vervallen, aangezien de manegeactiviteiten niet tot ontwikkeling zijn gekomen en de manegeschuur/ paardenstal nu leeg staat.

In ruil voor het slopen van de bedrijfsbebouwing op de glastuinbouwlocatie en verbetering van de kwaliteit van het landschap wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van twee wooneenheden in de manegeschuur. Daarnaast wordt gevraagd om de huidige bestemming van de bedrijfswoning om te zetten van agrarisch naar wonen. De gemeente Koggenland heeft aangegeven dat voor dit verzoek de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte mogelijkheden biedt.

De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie te saneren en herin te richten valt ruimtelijke winst te behalen. In een eerste rapport is de mate van storendheid beoordeeld. In dit tweede rapport, het beeldkwaliteitsplan, wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke kwaliteitswinst op de sanerings- en ontwikkelingslocatie.

De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundigewaarden, archeologische waarden en tijpsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van het saneren van het glastuinbouwbedrijf en de gevolgen van de realisatie van twee compensatiewoningen in de huidige manegeschuur. Door de nieuwe ontwikkeling goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De (bouw)initiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



Afb. 1: Overzichts-luchtfoto, Google Earth 2008, plangebied in het buitengebied van Hensbroek



Afb. 2: Gemaalweg 12 Hensbroek  
Luchtfoto van de directe omgeving, Google Earth 2008



## De ontwikkelingsgeschiedenis

### Het oude zeeleilandschap

Het plangebied ligt in de gemeente Koggenland, in het oude zeeleilandschap van West-Friesland. 'Dit landschap bestond in het Pleistoceen uit wadvlakten, doorsneden door kreken.' (Provincie Noord-Holland, 2006) 'Het landschap is onder invloed van de zee gevormd. Tot ongeveer 3000 voor Chr. werden, vanuit zeegaten aan de westkust en de geulen die daarmee in verbinding stonden, pakketten zand en klei afgezet.' (Raap, 2010) Na de laatste IJstijd werd de invloed van de geulen minder, stagneerde het water en begon de groei van veen.

### Veenontginningen

'Door de hoge grondwaterstand was het veenpakket slecht bruikbaar voor de landbouw.' (Bureau Middelkoop, 2009) Om het veen te kunnen ontginnen moest men het ontwateren. Het plangebied is gelegen in de polder Hensbroek, hier zullen de eerste ontginningen rond 1000 na Chr. begonnen zijn.

Dijken gingen dienen als verbindingroute en ontginningsas van de polder. Eerst werd als een lint de nederzetting uitgezet langs de dijk.

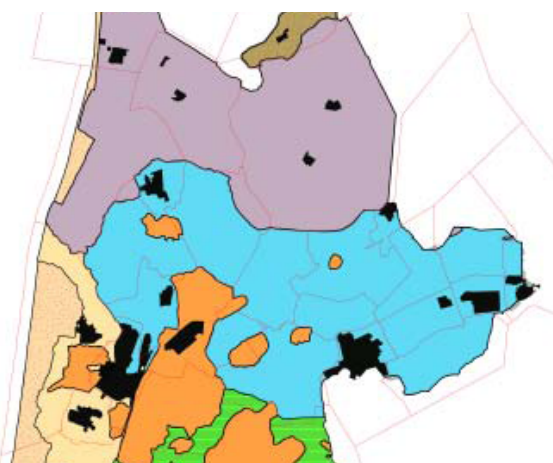
Haaks hierop werden parallelle sloten gegraven, op onregelmatige afstand van elkaar, naar een bestaande watergang of een nieuw gegraven watergang, die vervolgens het water naar elders afvoerde. 'Omstreeks 1200 na Chr. was heel West-Friesland ontgonnen en in cultuur gebracht.' (Bureau Middelkoop, 2009) 'De ontgonnen gronden werden als akkerbouwgronden in gebruik genomen. Deze gronden werden later door de bodemdaling omgezet in graslanden.' (Bureau Middelkoop, 2009)

### Lindorp Hensbroek

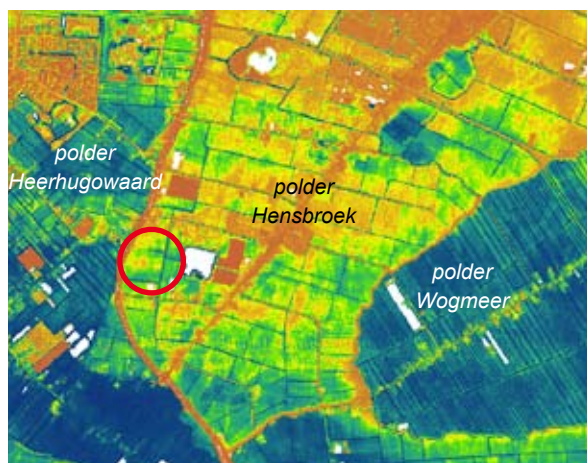
De dorpen in de omgeving van het plangebied zijn in de periode van de veenontginning langs de ontginningsassen ontstaan, in de vorm van lintvormige nederzettingen. Hensbroek vormt samen met Obdam een lang dorpslint. 'De plaatsnaam van Hensbroek verwijst naar een 'broekland, drassig groenland' (broek) van de persoon Hein' (Van Berkel en Samplonius, 2006). 'De oorspronkelijke bewoningsas lag ongeveer 800 meter naar het oosten. Na een overstroming in 1248 is de bewoning opgeschoven naar de huidige locatie van Hensbroek.' (Raap, 2010)

### Bodemdaling

'De ontwatering van het veen leidde tot inklinking



Afb. 3: Het oude zeeleilandschap (in blauw)  
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2006)



Afb. 4: AHN (hoogtekaart), polder Hensbroek gelegen tussen de laaggelegen droogmakerijen Heerhugowaard en Wogmeer



en oxidatie van de bodem, waardoor het maaiveld daalde en de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld hoger kwam te liggen.’ (Alders, 2006) De afwatering naar zee verliep hierdoor eind van de 12e eeuw steeds moeilijker. ‘Geleidelijk kreeg de zee zelfs de mogelijkheid om via de veenstromen het land binnen te dringen. Het gebied werd zodoende geleidelijk omringd door water en na een aantal grote stormen ging veel land verloren.’ (Bureau Middelkoop, 2009) Obdam en Hensbroek kwamen tussen de Heerhugowaard en het Wogmeer te liggen.

### Westfriese Omringdijk

‘Halverwege de 13e eeuw werden de afzonderlijke dijken, waarmee de nederzettingen zich tot dan toe tegen het water hadden beschermd, aaneengesloten tot één Westfriese Omringdijk.’ (Bureau Middelkoop, 2009) Nadat de Westfriese Omringdijk voltooid was, was West-Friesland goed beschermd tegen overstromingen. Nog altijd vormt de Westfriese Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekleigebied.



Afb. 5: Historische kaart, 1903, Bron: watwaswaar.nl

### Polder Hensbroek tussen droogmakerijen

Het Wogmeer en de Heerhugowaard zijn begin 17e eeuw drooggelegd. Om na de drooglegging van de Wogmeer de droogmakerij droog te houden werden molens gebouwd, die het water op de sloten van het oude land van Obdam en Hensbroek loosden.

### Polder Hensbroek

Door de ontginningen en inbraken van de zee is het veen hier nagenoeg verdwenen. De bodem in de polder Hensbroek kenmerkt zich door kleigronden met veenresten. ‘Oorspronkelijk was het een zeer nat gebied met vaarpolders. De kavels waren onregelmatig van vorm. Inmiddels is met behulp van ruilverkavelingen in 1960 het gebied gerationaliseerd. De kavels zijn vergroot en veel sloten gedempt.’ (Bureau Middelkoop, 2009) Van de Weeresloot, een oude as in de polder Hensbroek, zijn slechts restanten terug te vinden. De Gemaalweg, waaraan het plangebied gelegen is, is ontstaan ten tijde van de ruilverkavelingen.



Afb. 6: Topografische kaart, 1994

## De kwaliteiten van het landschap

De locatie ligt in een agrarische omgeving in de gemeente Koggenland, in de polder Hensbroek, ten westen van het woonlint van Hensbroek.

Om nieuwe ontwikkelingen in het landschap in te passen, is het van belang om eerst de kwaliteiten van het landschap te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap nader geanalyseerd.

‘Het landschap is te zien als een compositie. Alle specifieke onderdelen samen geven een gebied een eigen karakter en identiteit.’ (Provincie Noord-Holland, 2010) Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. De natuurlijke ontstaansgeschiedenis en de mens die het landschap in gebruik heeft genomen, hebben tezamen het landschap gevormd. ‘Karakteristiek is het samenhangende patroon van linten met bebouwing en beplanting, en daarachter een open, overwegend agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing.’ (Bureau Middelkoop, 2009)

### Grondvorm

De gemeente Koggenland heeft een waterrijk karakter van sloten, (ring)vaarten en tochte en een aantal (recreatieve) plassen, waaronder de Leijen.

In de Gemeente Koggenland zijn 3 verschillende landschapstypen te onderscheiden; de droogmakerijen, de veenontginningen en het overgangslandschap. Deze zijn in een beeldkwaliteitsplan van de gemeente Koggenland aangeduid.

Kenmerkend voor de droogmakerijen zijn de lage ligging, de onregelmatige randen die zijn ontstaan door afkalving van het voormalige meer, de rationale verkaveling vanuit een ontginningsas en de ringsloot met dijk of kade rondom de polder.

De veenontginningen kenmerken zich door de

langgerekte lintdorpen, een fijnmazige verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. ‘Door herverkaveling, nieuwe dynamiek en schaalvergroting is deze typering niet overal even sterk aanwezig.’ (Bureau Middelkoop, 2009)

De polder Hensbroek is te typeren als een overgangsgebied. Hier is het landschap ingrijpend veranderd. De polder Hensbroek heeft ook een geschiedenis van veenontginningen, maar is door ruilverkavelingen minder herkenbaar als een veengebied. De kavels zijn vergroot en veel sloten gedempt. De fijnmazige onregelmatige verkaveling van de percelen is vervangen door een grootschaligere rechthoekige blokverkaveling. De bodem kenmerkt zich hier door kleigronden met veenresten. De polder ligt circa 2 meter onder NAP.

De huidige hoofdstructuur in de polder Hensbroek wordt bepaald door rechthoekige wegen en watergangen. De hoofdweg in de polder is gekoppeld aan de ontginningsas van Obdam-Hensbroek. ‘De secundaire wegenstructuur is ontstaan tijdens de grootschalige ruilverkavelingen en ligt enigszins schuin ten opzichte van het hoofdlint. Bij de aansluitingen maken de wegen een knik en staan dwars op Hensbroek.’ (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitplan)

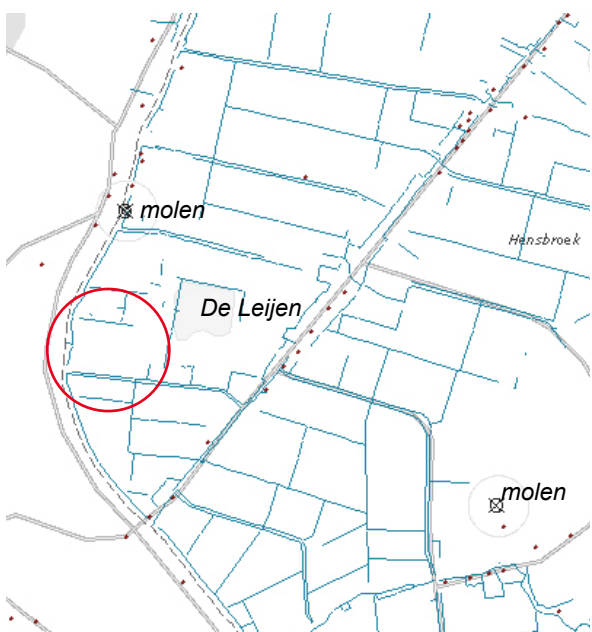
Het plangebied ligt niet binnen een aardkundig monument. Het plangebied is wel gelegen in één van de 10 archeologie-gebieden in Noord-Holland die van provinciaal belang is. West-Friesland is in zijn geheel als archeologie-gebied aangemerkt. ‘Door het Steunpunt Archeologie West Friesland wordt een “concentratiekaart” opgesteld. Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde worden beschermd door middel van een vergunningstelsel. Delen van het plangebied met een lage verwachtingswaarde worden vrijgegeven voor bodemingrepen.’ (Buro Vijn, 2011, Kadernota)



Afb. 7: Verkavelingsstructuur 1900, fijnmazige onregelmatige verkaveling



Afb. 8: Huidige verkavelingsstructuur, grootschaligere rechthoekige blokverkaveling



Afb. 9: Hoofdwaterstructuur en molens in de polder Hensbroek



Afb. 10: Groenstructuur; lanen, erven en recreatief groen, Bron: Structuurvisie Koggenland

## Ruimtevorm

De polder Hensbroek wordt begrensd door de Kwakelweg, Molendijksweg, Oudelandsdijk, de Uitgang en de ringsloot van de Wogmeer.

De hoofdlintbebouwing van Hensbroek vormt een vrij gesloten lint en geleed de polder Hensbroek in een westelijk en oostelijk deel. Het landschap aan de oostzijde van dit lint is een open polder. Aan de westzijde, waar het plangebied gelegen is, is meer sprake van een half open landschap. Hier zijn een aantal grotere kassenbedrijven en recreatiegebieden gesitueerd waardoor het gebied een besloten karakter heeft. Ook is dit gedeelte van de polder dichter beplant met beplantingen langs de dorpsrand en waterpartijen.

De verspreid liggende bebouwing aan de secundaire wegen vormt een open lintvormige structuur. Langs de wegen wordt de openheid afgewisseld door erven met opgaande beplanting en bebouwing. Tussen de erven door zijn er doorzichten naar het achterliggende landschap. Langs enkele wegen staan bomenrijen. De opgaande lineaire elementen zoals de bomenrijen, begrenzen de open ruimten.

De Westfriese Omringdijk en de kaden langs de ringvaart van de polder Heerhugowaard (De Oostdijk en het Oudelandsdijkje ) vormen belangrijke landschappelijke dragers in de gemeente. Het plangebied grenst aan het Oudelandsdijkje. 'Het hoge peil van de boezem ten opzichte van het lage omringende land levert een bijzonder beeld op. De dijken aan weerszijden van de Ringvaart worden gekenmerkt door 'een sculpturale vorm met sterke bochten, steile hellingen en scherpe grenzen naar het aangrenzende land.' (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitsplan) 'Door de situering van kassengebieden in de omgeving van de Ringvaart Oostdijk wordt de ruimtelijke kwaliteit van de zone langs de Ringvaart sterk beïnvloed.' (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitsplan)

## Beeldstructuur (bebouwing+beplanting)

Het type bebouwing binnen de gemeente is divers te noemen. Het betreft cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals kerken, stolpboerderijen en molens, nieuwe (woon)bebouwing, kleine en grootschalige bedrijfsloodsen en tuinbouwcomplexen. 'Door de wijziging van agrarische functies in de bestaande linten en in het buitengebied verandert het gebruik van de agrarische bedrijfsbebouwing.' (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitsplan)

In de gemeente is de lintbebouwing de oorspronkelijke bebouwingsvorm en zeer kenmerkend voor het landschapstype. Het plangebied ligt buiten het dorpslint van Hensbroek, in het landelijke gebied. 'Hensbroek bestaat uit een vrij gesloten dorpslint met kleinschalige woningen en agrarische bebouwing overgaand in een open lint met doorzichten naar achter gelegen open polder aan de randen. Een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven in de linten is zodanig ontwikkeld dat hier haaks op het lint lange glazen 'lichtgevende' wanden zijn ontstaan. Door de hoogte en de afmetingen van deze bebouwing zijn de linten verdikt en is de samenhang tussen de karakteristieke bebouwing en het landschap gedeeltelijk verdwenen.' (Buro Vijn, 2011, beeldkwaliteitsplan)

Rondom het dorpslint ligt het agrarische gebied met verspreide bebouwing. De dichtheid van de bebouwing langs de verschillende wegen varieert. De Gemaalweg ligt enigszins schuin ten opzichte van het hoofdlint. De Gemaalweg heeft een open structuur met los aan de weg gelegen grotere erven. Er zijn zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven. Er is geen historische bebouwing aan deze weg, doordat de bebouwing ontstaan is vanaf de tijd van de ruilverkaveling.

De bebouwing is vrijstaand en georiënteerd op de weg. Zowel de nokrichting van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen varieert van haaks tot evenwijdig aan de weg. De rooilijn



kent een verspringend verloop. De woningen staan iets terug op ruime kavels, en worden door een voortuin gescheiden van de weg. De bedrijfsgebouwen liggen overwegend naast of achter het hoofdgebouw en zijn iets teruggedrooid. De erven worden niet begrensd van de kavels door kavelsloten. De hoofdvorm van de gebouwen bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

Het westelijk deel van de polder Hensbroek heeft veel kleinschalige beplantingen. De hoofdgroenstructuur wordt voornamelijk gevormd door de erfbeplantingen en particuliere tuinen. De meeste woonerven zijn ingeplant (met o.a. windsingels en grote bomen). Veel (grootschalige) bedrijfsschuren zijn echter niet van erfbeplanting voorzien. Deze bebouwing is niet ingepast en ligt open/ koud in het landschap. Naast de erfbeplanting wordt de groenstructuur gevormd door bomenrijen aan 1 zijde van de wegen. 'De hoofdbeplanting in West-Friesland bestond vanouds uit één boomsoort, die overal in de winderige gebieden rond de vroegere Zuiderzee werd gebruikt, de iep. Daarnaast kwamen ook essen, eiken en grauwe populieren voor. Als struiken werden vooral elzen en meidoorns geplant.' (Bureau Middelkoop, 2009)

### **Programma/ het gebruik**

De meeste gronden in het buitengebied van Koggenland bestaan uit akkerbouw en weidegronden ten behoeve van de melkveehouderij. Het agrarische grondgebruik bepaalt het open karakter van de polder. De grotere glastuinbouwbedrijven en recreatiegebieden doen afbreuk aan het open karakter.

Stilte en donkerte zijn kernkwaliteiten van het landschap. Het plangebied ligt niet in een van de stiltegebieden die de Provincie Noord-Holland heeft aangewezen. Donkerte gebieden zijn nog niet aangewezen door de Provincie. 'In de Provincie Noord-Holland staan deze beide kwaliteiten onder druk. Kassencomplexen en verlichte wegen dragen bij aan de lichtvervuiling van het landschap.' (Provincie Noord-Holland, 2010)



*Afb. 11: Dorpsweg Hensbroek, vrij gesloten woonlint*



*Afb. 12: Polder Hensbroek, Kerkstraat, half-open landschap met verspreid liggende erven*



*Afb. 13: Enkelzijdige laanbeplanting langs de wegen*

## Huidige situatie plangebied

Aan de Gemaalweg 12 te Hensbroek bevindt zich een actief glastuinbouwbedrijf alsmede een schuur voor manegedoeleinden met aansluitend cultuurgrond. De locatie ligt in het buitengebied van Hensbroek en bevindt zich in een half-open landschap met een voornamelijk agrarische functie.

De kavel is overwegend rechthoekig en wordt begrensd door de Gemaalweg, het cultuurhistorische Oudelandsdijkje, en sloten rondom. Op dit moment is de Gemaalweg een doodlopende weg. Wandelaars kunnen via het Oudelandsdijkje wel een ommetje maken. De kavel wordt op twee plekken ontsloten naar de Gemaalweg.

Het totale perceel (3.94.40 ha) bestaat uit een gedeelte bestemd voor glastuinbouw (1.58.30 ha), en een perceel bestemd voor manegedoeleinden (1.50.00 ha) met aansluitend agrarische cultuurgrond onbebouwd (0.86.10 ha).

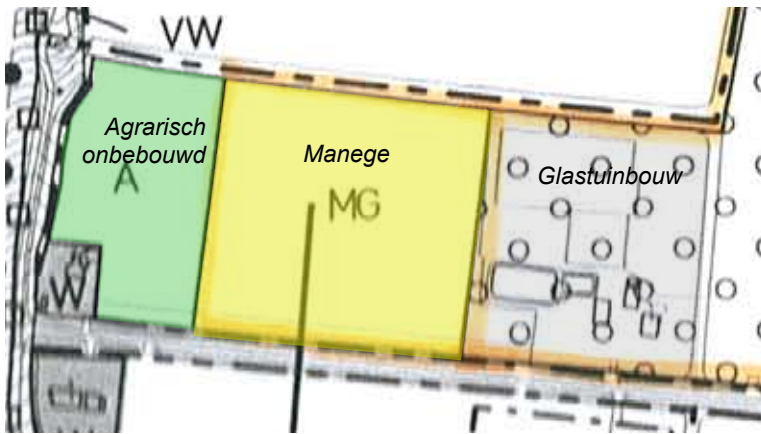
Het glastuinbouwbedrijf bestaat uit circa 4.400 m<sup>2</sup> glasopstanden, waterbassin, ketelhuis, woonhuis en overige aanhorigheden. De bedrijfswoning is georiënteerd op de weg en ligt vooraan op het perceel. Vooraan op het perceel bevindt zich een groepje bomen. De glasopstand met aanhorigheden ligt verder het landschap in en loopt tot aan het einde van de kavel. De schaal en maat van de glasopstand past niet bij het oorspronkelijke kleinschalige karakter van de omgeving. De glasopstand is aan 2 zijden niet omzoomd door erfbeplanting en ligt hier 'koud' in het landschap (noord en oostzijde). Hierdoor is de kas vanaf de Gemaalweg en vanaf het recreatiepark, ten noorden van het terrein, goed zichtbaar. Het zicht op de open polder wordt vanaf het Oudelandsdijkje geremd door de glasopstand in het landschap. Door de locatie te saneren is deze zichtlijn te verlengen.

De manegeschoor staat op enige afstand van het glastuinbouwbedrijf, gelegen aan en georiënteerd op de weg. Er zijn geen paardenbak of andere elementen aanwezig behorende bij een manege. Op afbeelding 18 is het oorspronkelijke plan te zien voor het realiseren van de manege. Doordat de carrousel, buitenbakken en parkeervoorzieningen niet gerealiseerd zijn, levert de manegelocatie op dit moment geen storende situatie op. Vanaf het Oudelandsdijkje gezien, zal het realiseren van de manegevoorzieningen een rommelig beeld opleveren.

De manegeschoor verhoudt zich met zijn maatvoering beter tot de andere bebouwing in de omgeving, dan de glasopstanden. Daarbij wordt het bouwvolume van de schuur gebroken door het gebruik van stenen aan de voorzijde en hout aan de achterzijde. Om de schuur meer passend in het landschap te krijgen, zal het erf verder aangekleed moeten worden met beplanting. De schuur staat in lijn met de overige bebouwde erven aan de Gemaalweg gelegen.

Het glastuinbouwbedrijf is in gebruik voor de teelt van kamerplanten. De functie van het glastuinbouwbedrijf is op deze locatie niet rendabel. Door de slechte situatie in de gehele glastuinbouwsector is de bedrijfsvoering problematisch geworden. De eigenaar, de heer S.P. Klaver heeft besloten de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf te beëindigen. Gezien het verliezen van de functie van de bedrijfsgebouwen door de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf wordt medewerking gevraagd aan de gemeente voor het gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit biedt kansen om de locatie te saneren en het landschap te versterken. Ook de manegebestemming zou hij graag laten vervallen, aangezien de manegeactiviteiten niet tot ontwikkeling zijn gekomen en de manegeschoor/paardenstal nu leeg staat.

Zie de afbeeldingen op de volgende pagina's voor een beeld van de huidige situatie.



Afb. 14: Huidige bestemming perceel Gemaalweg 12



Afb. 15: Structuur Gemaalweg; verspreid aan de weg gelegen erven met bebouwing en beplanting. Half open landschap met enkele glastuinbouwbedrijven. Zicht op glasopstand vanuit omgeving.



Afb. 16: Huidige erfindeling Gemaalweg 12, Hensbroek



# ANALYSE



Afb. 17: Huidige erfindelings Gemaalweg 12, Hensbroek





Afb. 18: Oorsponkelijke plan ontwikkeling manege, Gemaalweg 12, Hensbroek

# ANALYSE



Afb. 19: Doorzicht op kas vanaf de Gemaalweg



Afb. 20: Zicht vanaf glasopstand richting woonhuis



Afb. 21: Zicht vanaf de Gemaalweg op de glasopstanden



Afb. 22: Glasopstand ligt aan 2 zijden 'koud' in het landschap (noord- en oostzijde)



Afb. 23: Oostzijde glasopstand, 'koud' in het landschap



Afb. 24: Noordzijde glasopstand, 'koud' in het landschap



Afb. 25: Watersilo bij glastuinbouwbedrijf



Afb. 26: Aarden grondwal met doek bij glastuinbouwbedrijf



Afb.27: Manegeschoor met eigentijdse uitstraling, georiënteerd op de Gemaalweg. Eenzijdige laanbeplanting langs de weg.



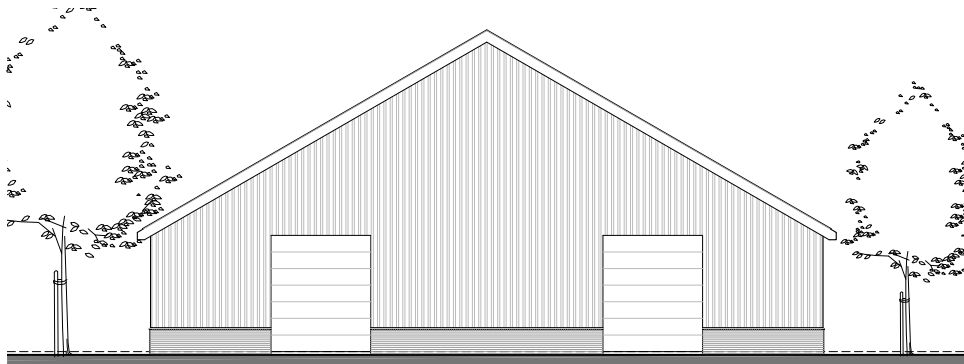
Afb.28: Achterzijde manegeschoor, volume wordt gebroken door overgang van materiaalgebruik (steen aan voorzijde, houtbekleding aan achterzijde)



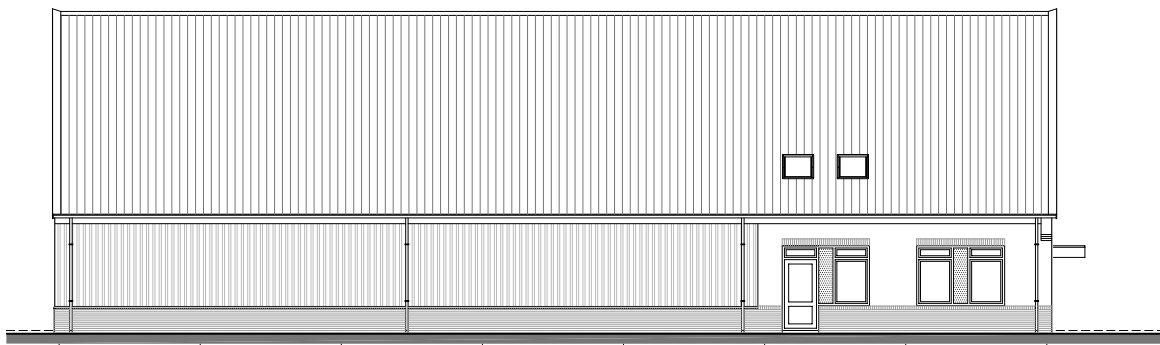
Afb.29: Oprit bij manegeschoor met nieuw aangeplante bomen



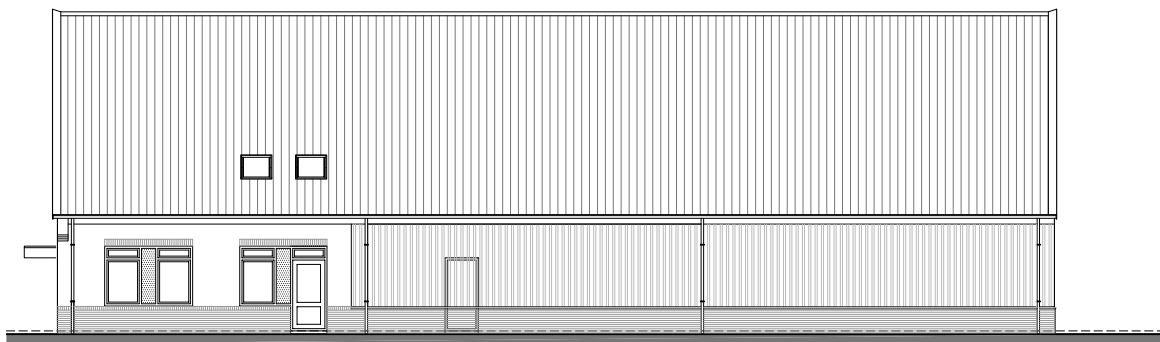
*Voorgevel*



*Achtergevel*



*Linker zijgevel*



*Rechter zijgevel*

*Afb. 30: Bouwtekeningen bestaande manegeschoor, afbeeldingen van Bouwkundig teken & adviesbureau Blaauw eenvoudige hoofdvorm, landelijke uitstraling, en traditioneel/ ingetogen kleur- en materiaalgebruik*



## De herinrichting van het plangebied

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. 'Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt. De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt storende bebouwing gesloopt. In ruil daarvoor mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden.' (Provincie Noord-Holland, 2010)

De gemeente Koggenland conformeert zich met haar beleid aan de provinciale "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland" en heeft dit beleid verwerkt in een 'Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland'. Deze leidraad wordt gebruikt als toetsingskader bij initiatieven waarbij wordt gevraagd om toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' in het landelijk gebied van de gemeente.

De ruimte voor ruimte regeling biedt op de planlocatie kansen om de karakteristieken van het landschap te versterken. Het voorstel is om het glastuinbouwbedrijf te saneren. De glasopstand, waterbassin, ketelhuis en stalen watersilo en de bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd. De bedrijfswoning met 2 kleine bijgebouwen blijven gehandhaafd.

Ter compensatie wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van twee nieuwe woningen in de manegeschoor.

Door het glastuinbouwbedrijf te saneren en compenserende woningbouw te realiseren in de bestaande manegeschoor valt landschappelijke winst te behalen. Een verval van bedrijfsgebouwen binnen het landelijke gebied wordt hiermee voorkomen en de woningbouwmogelijkheden worden optimaal benut.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Het open landschap met groene erven langs de ontsluitingswegen zijn belangrijke waarden. Nieuwe bebouwing of functies en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het karakter van het landschap en de herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische elementen.

Behoud en ontwikkeling/ versterking van ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten waar nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied in de gemeente Koggenland aan worden getoest.

## Bebouwing

De manegeschuur krijgt een woonfunctie en behoudt een landelijke uitstraling, passend bij het agrarische karakter van de bebouwing in de omgeving. Door het grotere volume van het gebouw, is de wens om het voorste gedeelte te splitsen in 2 wooneenheden. De achterzijde kan gebruikt worden als garage/ bijgebouw en eventueel kunnen hier lichte vormen van bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan danwel het uitoefenen van een hobby. Deze bedrijvigheid mag geen verkeersaantrekkende werking hebben. Er worden geen nieuwe bijgebouwen gerealiseerd, alle functies krijgen een plek binnen het hoofdgebouw.

Als basis voor het landschappelijke ontwerp zijn de bouwtekeningen van de architect gebruikt. Om een beeld te geven van de toekomstige omvorming van de schuur tot woningen, zijn op deze pagina's de aanzichten van de nieuwe situatie te zien. Het gebouw is aangepast aan de functie wonen. Er komt meer lichtinval door het plaatsen van een dakkapel en extra ramen, en er ontstaat meer contact met buiten door middel van tuindeuren. Het gebouw krijgt hierdoor meer een woonuitstraling maar behoudt tegelijkertijd de karakteristieke hoofdvorm.

Het verschil in materiaalgebruik (steen aan de voorzijde en hout aan de achterzijde) zorgt ervoor dat het woongedeelte duidelijk herkenbaar is. Daarbij zorgt deze onderverdeling ervoor dat het volume wordt gebroken.

### **Uitgangspunten woonschuur:**

#### *Functie gebouw:*

- Wonen
- Aan-huis verbonden beroepen, alleen in combinatie met wonen

#### *Vorm gebouw:*

- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen
- 1 bouwlaag met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm

#### *Oriëntatie gebouw:*

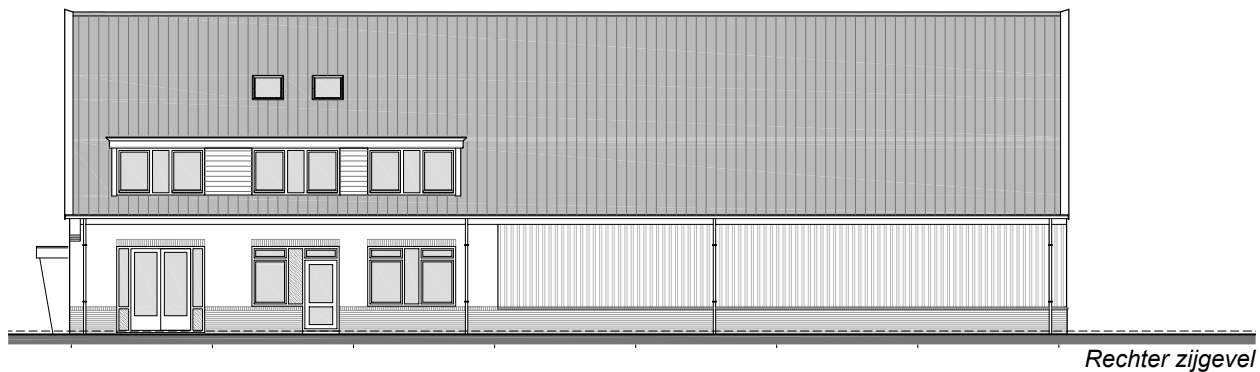
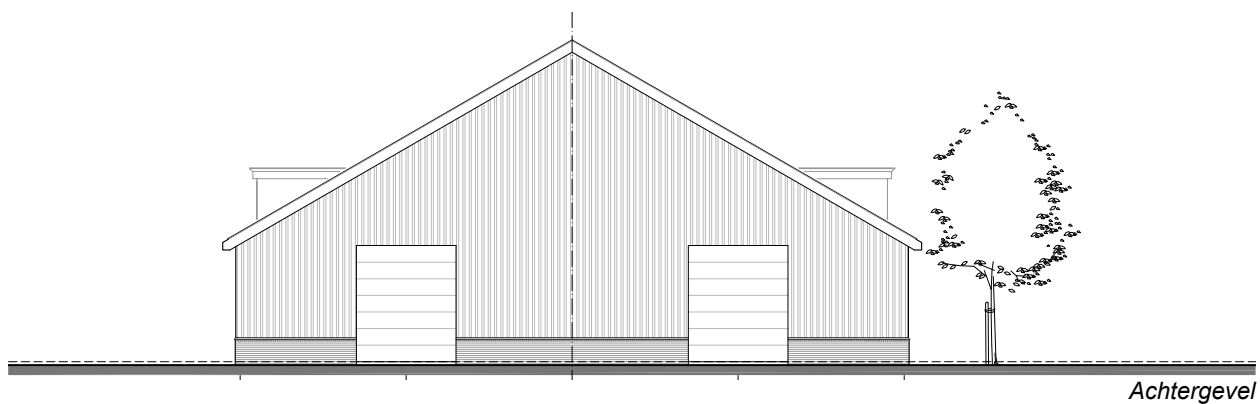
- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg
- De rooilijn van het gebouw ligt parallel aan de weg

#### *Materiaal en kleurgebruik:*

- Eenvoudig kleur en materiaal gebruik, terughoudende kleuren en traditionele materialen.
- Gevels/ wanden van baksteen en hout
- Dakbedekking met pannen

#### *Detallering:*

- De detaillering is sober en eenvoudig maar zorgvuldig
- Er is een duidelijke gevelgeleding



Afb. 31: Aanpassingen aan schuur t.b.v. woonfunctie, afbeeldingen van Bouwkundig teken & adviesbureau Blaauw eenvoudige hoofdvorm, landelijke uitstraling, en traditioneel/ ingetogen kleur- en materiaalgebruik

## Hoofdindeling

Door het glastuinbouwbedrijf te saneren en de planlocatie her in te richten ontstaat meer openheid in het gebied en een sterke afname van het bebouwde oppervlak. De kenmerken van het landschap (openheid, groene erven langs de wegen en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. De nieuwe ontwikkeling biedt kansen om de landschappelijke structuur te versterken.

Het gehele glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd. De bestaande bedrijfswoning (met 2 kleine bijgebouwen) blijft gehandhaafd en dient een woonbestemming te krijgen. Er komt veel ruimte vrij, waardoor de ruimtelijke structuur van het agrarische gebied verbeterd wordt.

In de manegeschuur worden 2 wooneenheden gerealiseerd. Iedere wooneenheid krijgt zijn eigen perceel. De twee woonkavels liggen als een eenheid rondom de woonschuur. Door gebruik te maken van het bestaande gebouw, ontstaat er geen verdere verdichting van het landschap. De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij het karakter van de verspreid liggende (groene) erven langs de ontsluitingswegen.

De te behouden bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. De om te vormen manegeschuur biedt een eigentijdse woonvorm in een gebouw met een landelijke uitstraling, passend bij het karakter van de bebouwing in de omgeving.

Bij het wijzigen van de bestemmingen zijn de omvang van de woonpercelen van belang. Er wordt in het herinrichtingsplan aangesloten op de bestaande diepte-breedte structuur van de erven. De bestemmingen van het glastuinbouwbedrijf en de manege worden beiden niet in zijn geheel omgezet in een woonbestemming. Een

groot deel van het glastuinbouwperceel en het manegeperceel zal worden omgezet in een agrarische bestemming zonder bebouwing. Dit om te voorkomen dat er zeer grote percelen ontstaan die het karakter van het open landschap aantasten. Beide wooneenheden krijgen een ruime kavel van circa 1400 m<sup>2</sup>, zodat er in de tuinen voldoende ruimte is voor erfbeplanting. De kavel met de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een kavel van circa 4500 m<sup>2</sup>. De bestaande bomengroep vooraan de weg, valt hierbij binnen het woonperceel en blijft behouden.

Bij de inrichting van het gebied is ook de wens van mensen die buiten gaan wonen een uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht.

De nieuwe woonfunctie is door middel van beplantingen goed in te passen in het landschap. Op de individuele woonkavels is ruimte voor erfbeplanting, wat een bijdrage zal leveren aan het groene landelijke karakter. Groen en bebouwing vormen zo een eenheid binnen het open landschap.

De woonkavels worden ontsloten vanaf de Gemaalweg, alledrie met een eigen inrit.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. Door de herinrichting ontstaat een beeld wat aansluit op het karakter van de omgeving en wordt voorkomen dat het complex verwaarloosd raakt. De exacte erfindeling is nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld. De inrichtingsschets geeft een mogelijke situatie.





Afb. 32: Herinrichtingsplan Gemaalweg 12, Hensbroek

## Positie kavels en zichtlijnen

Beide nieuwe wooneenheden krijgen een eigen perceel, maar liggen als een eenheid rondom de woonschuur. De woonkavels versterken de structuur van het landschap. Ze benadrukken de rationele structuur en liggen als verspreide erven langs de Gemaalweg.

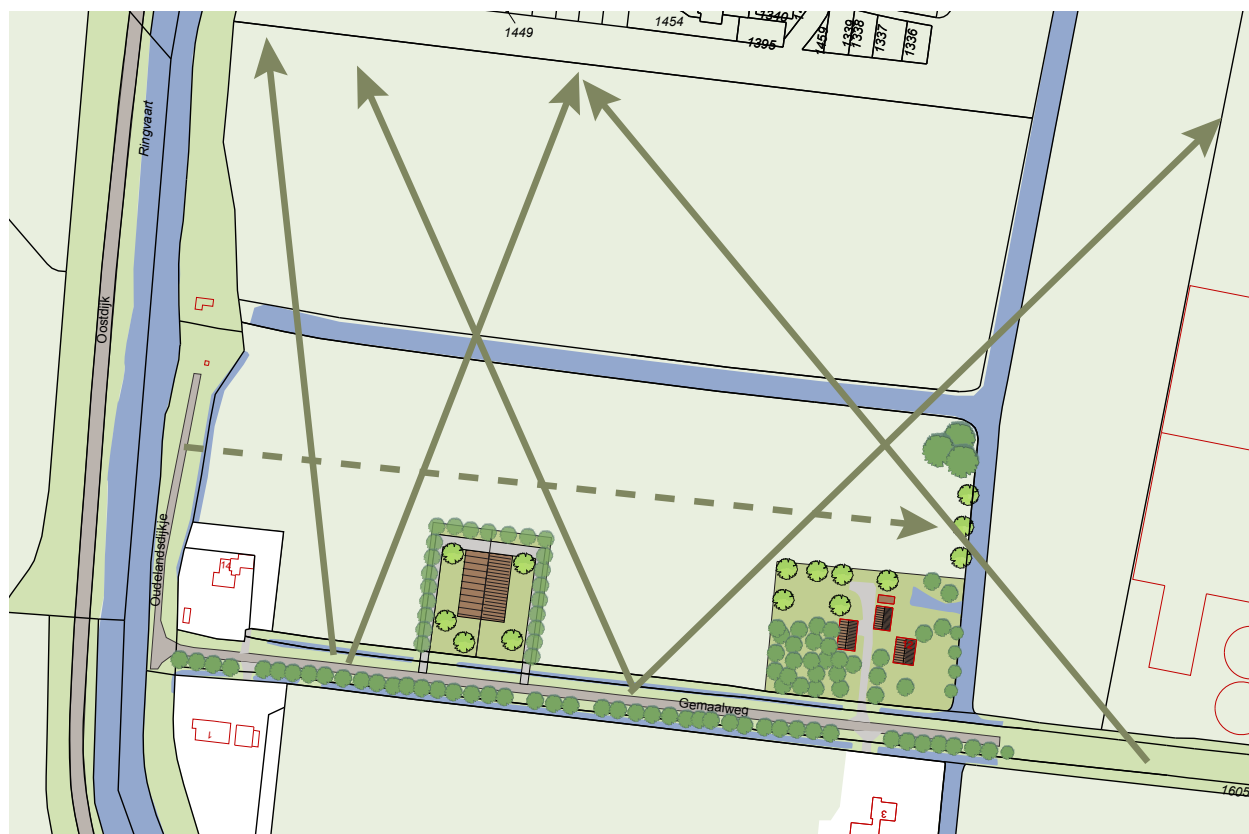
De breedte van de beide kavels bij de dubbele wooneenheid is 25,5 meter. De totale breedte van deze 2 kavels samen is 51 meter. De diepte is circa 55 meter. Hierbij is er achter de woonschuur voldoende ruimte om te parkeren en de achterzijde goed te bereiken.

Beide wooneenheden krijgen een ruime kavel van circa 1400 m<sup>2</sup>, zodat er in de tuinen voldoende

ruimte is voor erfbeplanting. De kavel met de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een kavel van circa 4500 m<sup>2</sup>.

Tussen de kavels door ontstaan zichtlijnen. Langs het Oudelandsdijkje wordt een kwaliteitszone van 100 meter gehandhaafd. Het nieuwe woonerf ligt op ruime afstand van de dijk. Hierdoor blijft de dijk als karakteristiek ruimtelijk element behouden. Daarbij wordt het zicht vanaf het Oudelandsdijkje verlengt door het saneren van de glasopstanden.

Vanaf alle 3 de woonkavels is er veel contact met het omliggende landschap. Vanaf de kavels is er weids zicht op dit landschap. De kwaliteit van het landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels.



Afb. 33: Doorzicht op het landschap vanaf de Gemaalweg en het Oudelandsdijkje

## Verkeersontsluiting en verharding

De 3 woonpercelen worden vanaf de Gemaalweg ontsloten, elk met een eigen oprit. De twee bestaande opritten worden benut, waardoor er slechts 1 nieuwe oprit aan de oostzijde van de woonschuur nodig is. Bij deze ontsluiting zal een extra dam met duiker gerealiseerd worden. In het oorspronkelijke plan voor het manegeterrein was er ook een derde oprit gepland.

De woonbestemming zal minder een verkeers-aantrekkende werking hebben dan de bestemming manege.

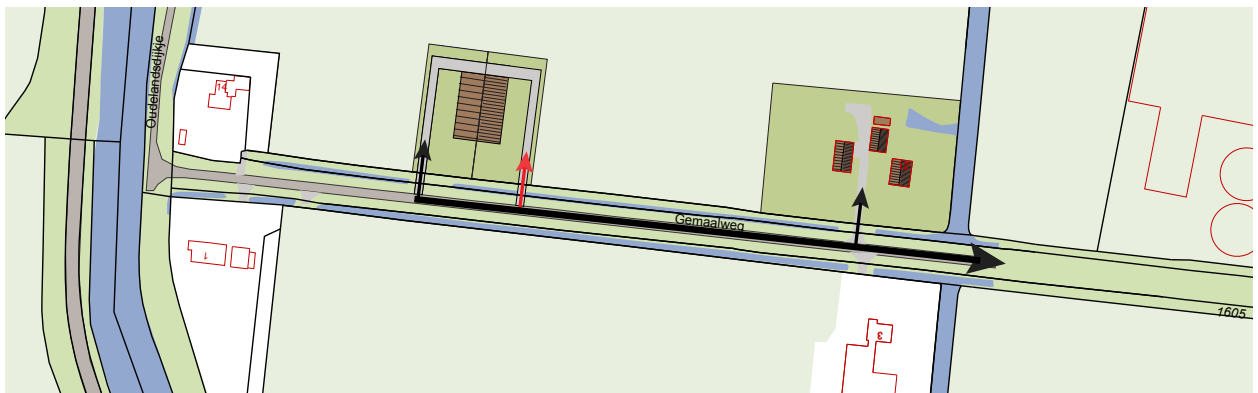
Via de opritten bij de 2 wooneenheden, is de achterzijde van de woonschuur te bereiken. Aan de achterzijde zijn garagedeuren. Doordat de garage en het parkeren achterop de woonerven plaats kan vinden, wordt grootschalige verharding op de voorerven voorkomen. Bij iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's per woning. Maximaal 50% (excl. footprint) van de nieuwe woonkavels mag verhard worden. Het verhardingsmateriaal van de nieuwe oprit zal bestaan uit een halfverharding, passend bij het landelijke karakter. Het wandelpad naar de voordeuren kan bestaan uit een klinkerverharding of ook een halfverharding.



Afb. 35: Referentiebeeld oprit van halfverharding



Afb. 36: Referentiebeeld klinkerbestrating



Afb. 34: Verkeersontsluiting Zwarte pijl= positie bestaande inrit Rode pijl= nieuwe inrit

## Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. De groenstructuur in de omgeving wordt grotendeels bepaald door particuliere erfbeplanting met windsingels en bomenrijen rondom het erf en solitaire bomen op het erf. Daarnaast zijn er bomenrijen langs de wegen.

De nieuwe erven dragen met hun beplanting bij aan het groenbeeld. Iedere woning heeft een grote tuin met voldoende ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten.

De overgangen van de nieuwe woonkavels met het buitengebied worden gerealiseerd in de vorm van een bomenrij. Een gedeelte is reeds aangelegd. Dit wordt rondom doorgezet om een eenheid te creëren. Door beplanting wordt het volume van de schuur gebroken.

De huidige beplanting langs de westzijde van de glasopstand zal verwijderd worden. Dit ten behoeve van de openheid en het doorzicht. Enkele nieuwe bomen aan de oostelijke perceelsgrens zorgen voor een transparante afscherming van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

De erfafscheidingen zullen passen bij het landelijke karakter van de omgeving. Dit kan zijn in de vorm van een haag, een laag transparant hekwerk of opgaande beplanting.

Door de erfbeplanting op de woonkavels, ontstaat een groen eiland in de polder, passend bij de huidige polderstructuur.

Voor de bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals iep, es, eik, els, meidoorn, populier en wilg.

## Inrichting vrijkomende ruimte

In het buitengebied worden steeds meer (hobymatig) paarden gehouden. Het gebruik van gebouwen en grond voor deze activiteit sluit min of meer aan bij het traditionele gebruik van het buitengebied. De gevolgen voor de omgeving kunnen echter ingrijpend zijn. De gehele bestemming van de manege komt te vervallen, en het glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd.

De ruimte die hiermee vrijkomt en geen woonbestemming krijgt, zal bestemd worden als agrarisch onbebouwd. Het agrarische gebruik is een belangrijke identiteitsdrager van de polder. Hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en worden zichtlijnen gewaarborgd.



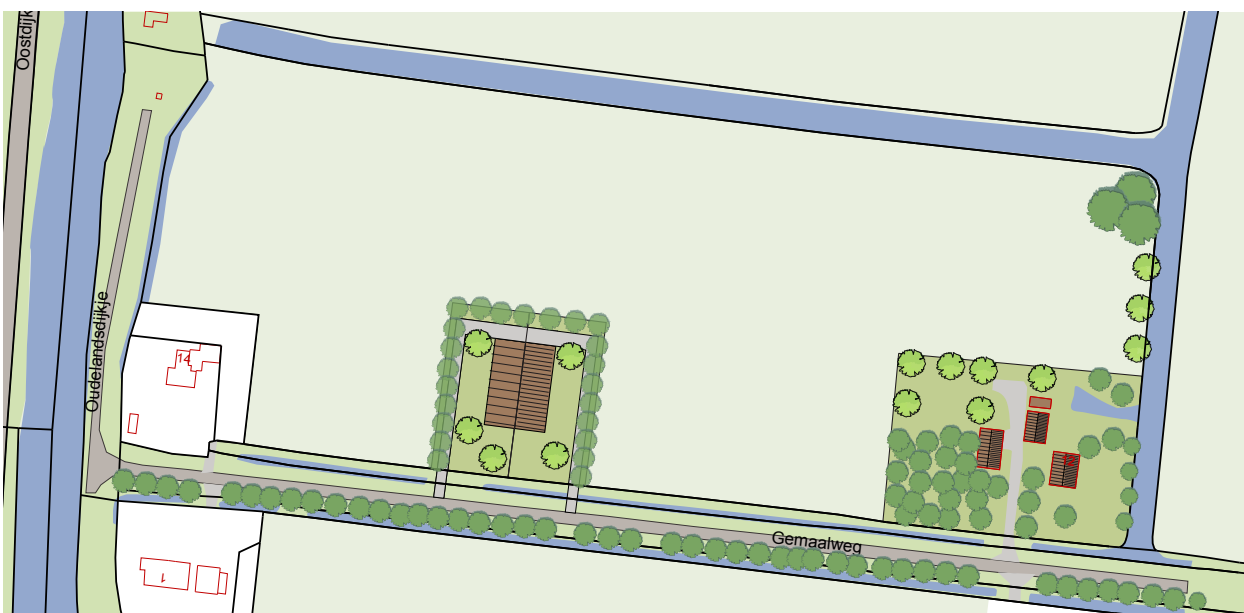
Afb. 37: Referentie, groen eiland in de open polder



Afb. 40: Referentie, bomen op erfgrans



Afb. 38: Referentie, beukenhaag als erfafscheiding



Afb. 39: Groenstructuur



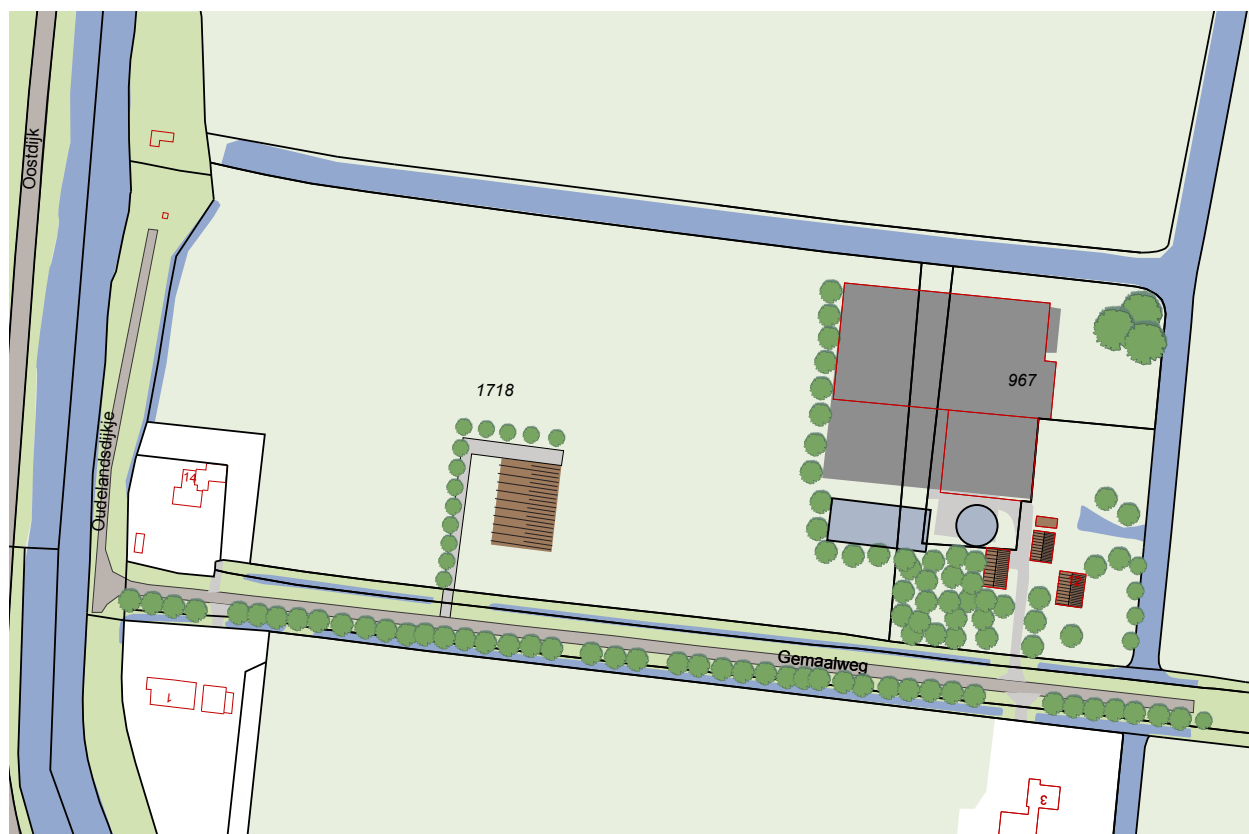
# CONCLUSIE

De ruimte voor ruimte regeling biedt kansen om verrommeling door bedrijfsbeëindiging tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te versterken.

Door het glastuinbouwbedrijf te saneren en compenserende woningbouw te realiseren in de bestaande manegeschoor valt landschappelijke winst te behalen. Een verval van bedrijfsgebouwen binnen het landelijke gebied wordt hiermee voorkomen en de woningbouwmogelijkheden worden optimaal benut. Er ontstaat meer openheid in het gebied en een sterke afname van het bebouwde oppervlak. De kenmerken van het landschap (openheid, groene erven langs de wegen en lineaire structuur) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

Op deze pagina zijn de bestaande situatie, de oorspronkelijk beoogde situatie, en de nieuwe plansituatie naast elkaar gezet. Hiermee wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk. Het plan biedt onder meer ruimtelijke kwaliteit op de volgende punten:

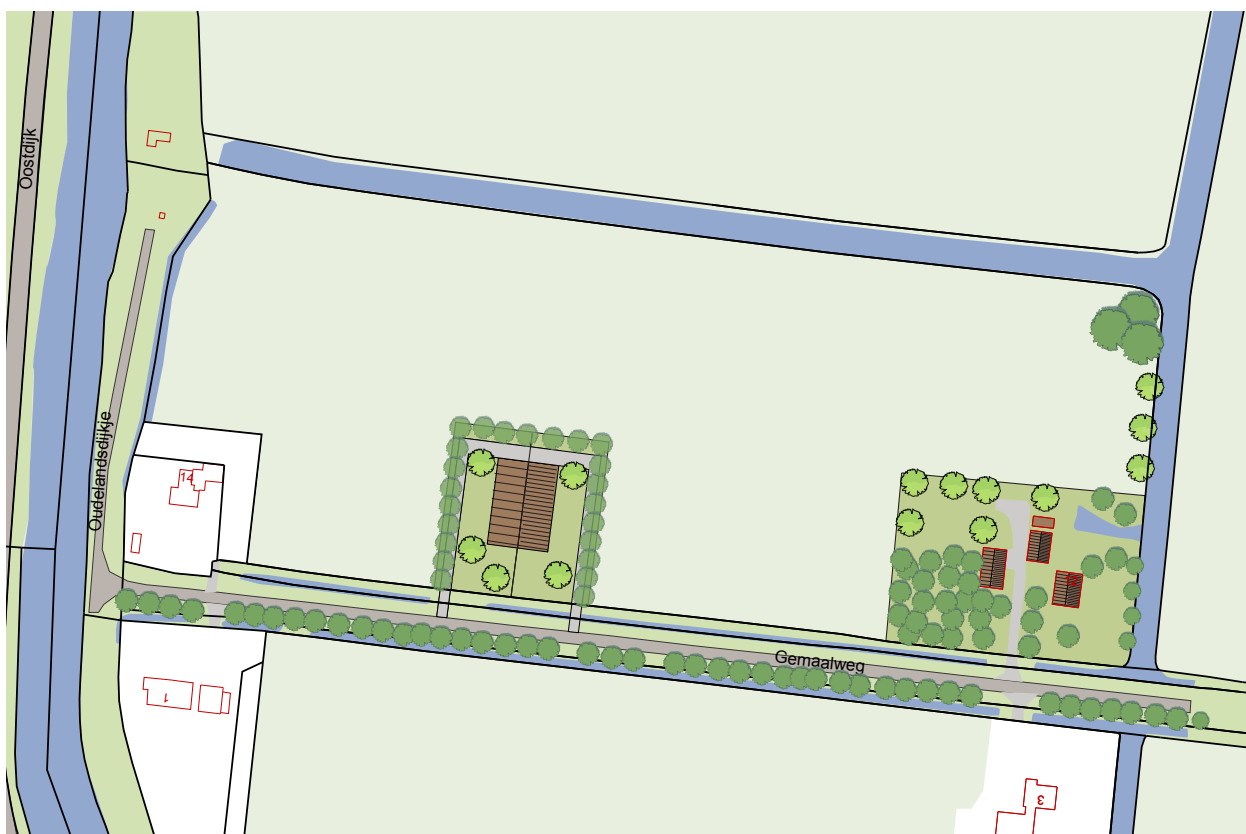
- + *vergroten van de openheid van het landschap*
- + *beplanting aan de kavel randen versterken/ begeleiden het doorzicht naar het achterliggende landschap*
- + *veel ruimte voor erfbeplanting; groen en bebouwing vormen een cluster en versterken het beeld van groene 'eilanden' in de (half)open polder*
- + *afname bebouwd en verhard oppervlak*
- + *afname van het oppervlak van de huidige bouw-kavels, toevoeging grond aan weiland*
- + *plan past in de rationele structuur van het buitengebied*
- + *rust, ruimte en uitzicht staan centraal*



Afb. 41: Huidige situatie Gemaalweg 12



Afb. 42: Het oorspronkelijke plan, ontwikkelen manegeactiviteiten



Afb. 43: Herinrichtingsplan Gemaalweg 12, de erfindeling is een indicatie

## Bronvermelding

*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland, een toelichting op de werkwijze met behulp van vier pilot-projecten, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2009*

*Handboek ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit, Provincie Noord-Holland, Haarlem, 2010*

*Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, Behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel 16, Provincie Noord-Holland, 2010*

*Provinciale Woonvisie 2010 – 2020, goed wonen in Noord-Holland, Provinciale Staten, 2010*

*Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015, Companen, Arnhem, 2006*

*Kadernota Landelijk gebied Koggenland, Buro Vijn, september 2011*

*Koggenland Structuurvisie 2009-2020, Bureau Middelkoop, Haarlem, 2009*

*Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland, Buro Vijn, augustus 2011*

*Archeologisch vooronderzoek, plangebied Dorpsweg 65, Gemeente Koggenland, RAAP, 2010*

*Nederlandse plaatsnamen: herkomst en historie, Berkel, G. van & K. Samplonius, Utrecht, 2006*

*Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland, Koggenland, september 2010*

*Welstandsnota Koggenland, gemeente Koggenland i.s.m. Architectenwerk Twan Jütte, Delft, 2008*

*Beleidskader landschap en cultuurhistorie Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, Haarlem 2006*

*Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied Landelijk Gebied, gemeente Wester-Koggenland, G.P. Alders, 2006*

*<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/mooi-nederland>*





**Document door:**

Dorien de Boer Landschapsarchitect BNT  
Studio Groenburg, Tuin- en Landschapsarchitectuur  
Registratienummer Architectenregister: 3.090415.001

Adres: Groenburgwal 28-II, 1011 HW Amsterdam  
Tel: 06-30077008  
E-mail: [info@studiogroenburg.nl](mailto:info@studiogroenburg.nl)  
[www.studiogroenburg.nl](http://www.studiogroenburg.nl)  
KvK-nummer: 50141430  
BTW-nummer: NL191848438B01

**In opdracht van:**

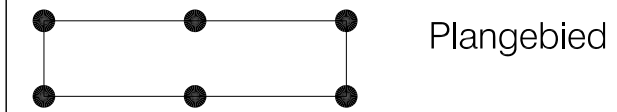
De heer S.P. Klaver, eigenaar locatie Gemaalweg 12, Hensbroek

November 2011





## PLANGEBIED



## BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS



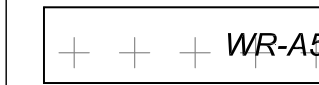
Agrarisch

3



Wonen

4



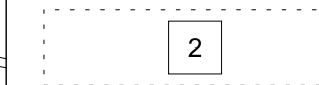
Waarde - Archeologie 5

5

## AANDUIDINGEN

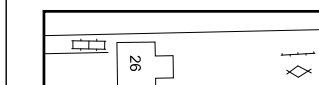


bouwvlak



maximum aantal wooneenheden

## VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN



IDN Besluitgebied : NL.IMRO.1598.BPLGGemaalweg12-on01  
 Status : Ontwerp  
 Besluitnummer : -

Bestemmingsplan Hensbroek - Gemaalweg 12

Gemeente Koggenland  
 Middenhof 2 1648 JG De Goorn  
 Postbus 21 1633 ZG Avenhorn  
 Tel: 0229-548400 Fax: 0229-548484  
 www.koggenland.nl info@koggenland.nl

Datum : 08-10-2013	Schaal : 1:2000	Tekening nummer:
Getekend : EV	Formaat : 570x280mm	12-99-232

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

