

---

# GEMEENTE KOGGENLAND

## BESTEMMINGSPLAN

### HENSBROEK - WOGMEERDIJK 9-11

Status: Ontwerp  
Datum: 16 juli 2013



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN  
HENS BROEK - WOGMEERDIJK 9-11**

**CODE 119966 / 14-06-13**

**GEMEENTE KOGGENLAND 119966 / 14-06-13**  
**BESTEMMINGSPLAN HENSBROEK - WOGMEERDIJK 9-11**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<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. Ontstaansgeschiedenis Polder Wogmeer	3
2. 2. Huidige situatie	4
2. 3. Gewenste ontwikkeling	5
2. 4. Inpassing	7
<b>3. BELEID</b>	<b>8</b>
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Ecologie	11
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	11
4. 3. Water	12
4. 4. Milieuzonering	13
4. 5. Bodem	13
4. 6. Geluid	13
4. 7. Luchtkwaliteit	14
4. 8. Externe veiligheid	14
4. 9. Kabels en leidingen	15
<b>5. JURIDISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>16</b>
5. 1. Algemeen	16
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	16
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>18</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. 3. Grondexploitatie	19



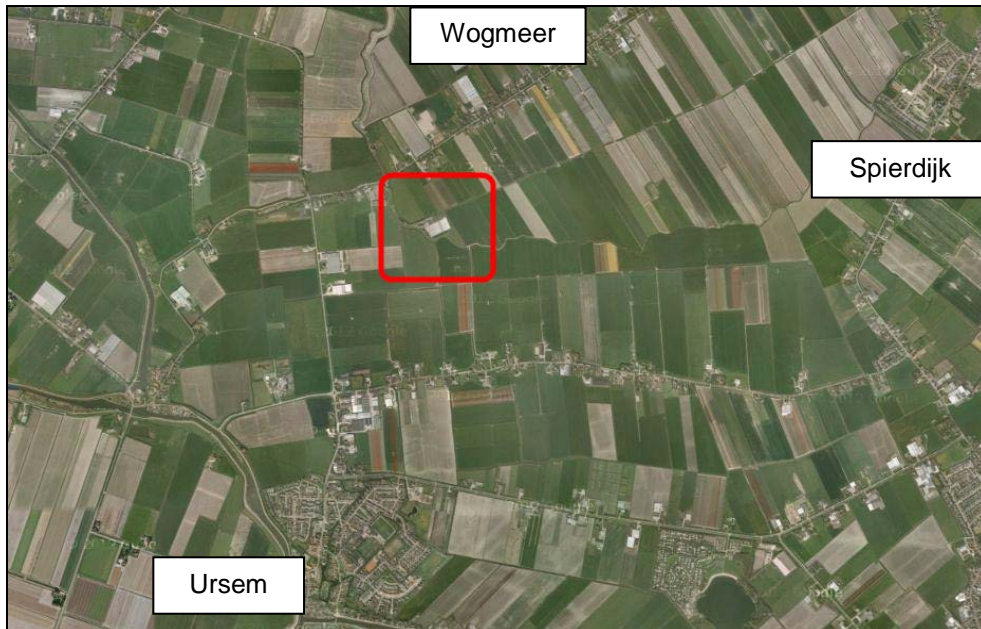
## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Wogmeerdijk 9 in de gemeente Koggenland is een voormalig glastuinbouwbedrijf gelegen. Het bedrijf is al enige tijd niet meer in gebruik. Een deel van de bedrijfsgebouwen verkeert in een slechte tot zeer slechte staat. De wens is daarom om de bebouwing met toepassing van de gemeentelijke Ruimte voor ruimte-regeling te saneren en als compensatie voor de sloop 2 nieuwe woningen te realiseren.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Naast de 2 compensatiewoningen voor de sloop van het kassencomplex aan de Wogmeerdijk, wordt het met bestemmingsplan nog een compensatiewoning mogelijk gemaakt. Dit betreft een kavel die in het kader van de bedrijfsverplaatsing van een agrarisch bedrijf in Grosthuisen mogelijk gemaakt werd. Compensatie in Grosthuisen is niet mogelijk gebleken. Vandaar dat is gekozen om één extra compensatiewoning in onderhavig project op te nemen.

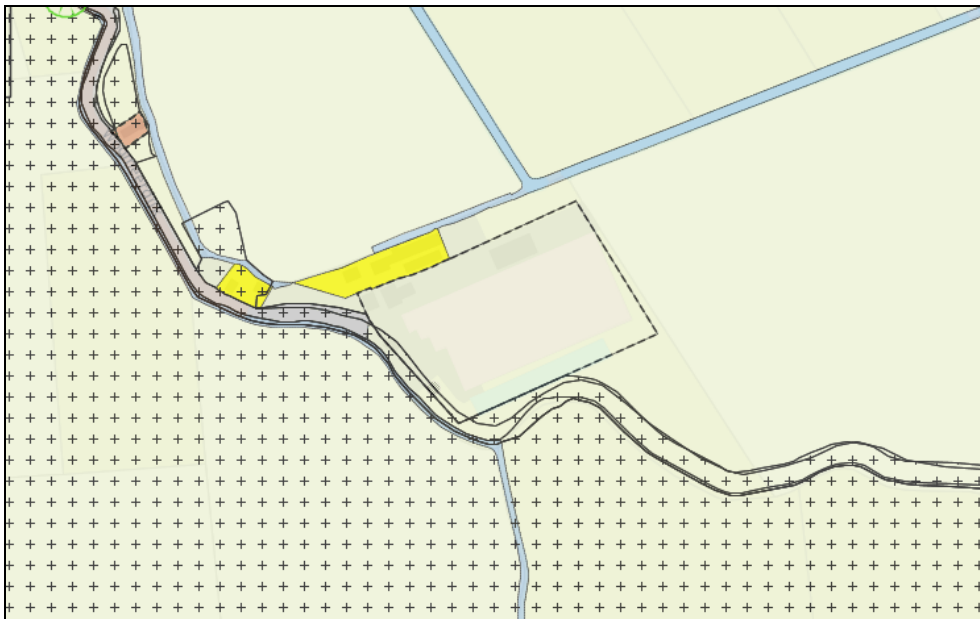
De gemeente Koggenland heeft in principe positief gerealiseerd op het initiatief. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een nieuw juridisch planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.



*Figuur 1. De globale ligging van het plangebied*

## 1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan *Landelijk gebied* (vastgesteld 27 juni 2013). De saneringslocatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Glas-tuinbouwbedrijf'. Binnen deze bestemming zijn kassen toegestaan, met bij elk bedrijf één bedrijfswoning. Bij meerdere bedrijfswoningen, is het bestaande aantal toegestaan. In onderhavig geval zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan

## 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. Ontstaansgeschiedenis Polder Wogmeer

De Polder Wogmeer is circa 690 hectare groot. West Friesland was na de Romeinse tijd bedekt met een gesloten veenpakket, dat in de 8<sup>e</sup> en 9<sup>e</sup> eeuw werd ontgonnen. De meren in het veenlandschap werden in de loop van de 13<sup>e</sup> en 14<sup>e</sup> eeuw door afslag steeds groter. De Wogmeer heeft een regelmatige, door de wind bepaalde, ellipsvorm. Een kaartbeeld van het oorspronkelijke meer is in figuur 3 te zien.



*Figuur 3. De onbedijkte Wogmeer (kopie naar Gerrit Dirksz.Langedijk, 1608)*

In 1607 werd met de drooglegging begonnen. Voor de bemaling werden er in de zuidwesthoek een viertal molens geplaatst die in twee trappen op het omringende land uitmaalden. Deze tussenboezem werd weer ontlast door een tweetal molens op de Berkmeerdijk die uitmaalde op de Waard.

De hoofdindeling van de polder wordt bepaald door de Wogmeerder- of Middenweg, van waaruit kavels naar beide zijden van de rand lopen. Op de Middenweg zijn twee dwarswegen aangetakt. De recentere Braken knikt bij de polderranden en voegt zich daardoor in het omringende patroon van het landschap. Bebouwing, met name boerderijen, lagen voornamelijk langs de Middenweg en de Verlaatsweg. Enkele lagen langs de Ringdijk.

De verkaveling lijkt op een “opstreckende” verkaveling zoals gebruikelijk in het veen. Door een beperkt aantal investeerders bij de drooglegging is de toedeling

van gronden vrij eenvoudig geweest. De kavels ten noorden van de Middenweg hebben een kaveldiepte van circa 1000m. In het noordoosten van de polder (op de meerwal) staat de kavelrichting haaks op de Verlaatsweg en de polderrand. De verkaveling staat nog dicht bij de veenontginningen er omheen, een opstreckende verkaveling vanuit een denkbeeldige ontginningsbasis.

Onderhavige locatie en de directe omgeving waren een uitzondering in de bebouwingsstructuur. Deze is ontstaan door de dwarsverbinding tussen de tochten en is van oorsprong onderdeel van de molengang. Vanaf de drooglegging is er op deze locatie bebouwing geweest in verschillende vormen en functies.

## 2. 2. Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied de bebouwing van het voormalige glastuinbouwbedrijf nog aanwezig. Dit bestaat uit twee bedrijfswoningen (Wogmeer 9 en Wogmeer 11), een stolpachtige schuur in zeer slechte staat, het kassencomplex (ongeveer 7.500 m<sup>2</sup>) en enkele overige bedrijfsgebouwen, zoals de ketelruimte en een relatief nieuw bedrijfsgebouw aan de noordzijde van het kassencomplex. In totaal hebben deze bedrijfsgebouwen een oppervlakte van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> in totaal. Ten zuiden van de kassen ligt een waterbassin. In onderstaande figuur is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



*Figuur 4. Een luchtfoto van de huidige situatie (bron: Bing Maps)*



## 2. 3. Gewenste ontwikkeling

De wens is om alle bedrijfsbebouwing met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling te saneren. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is in bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. In de regels is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de uitvoering van het project conform het beeldkwaliteitplan uitgevoerd dient te worden. In deze paragraaf wordt de ontwikkeling en de wijze waarop omgegaan wordt met ruimtelijke kwaliteit toegelicht.

### *Algemeen*

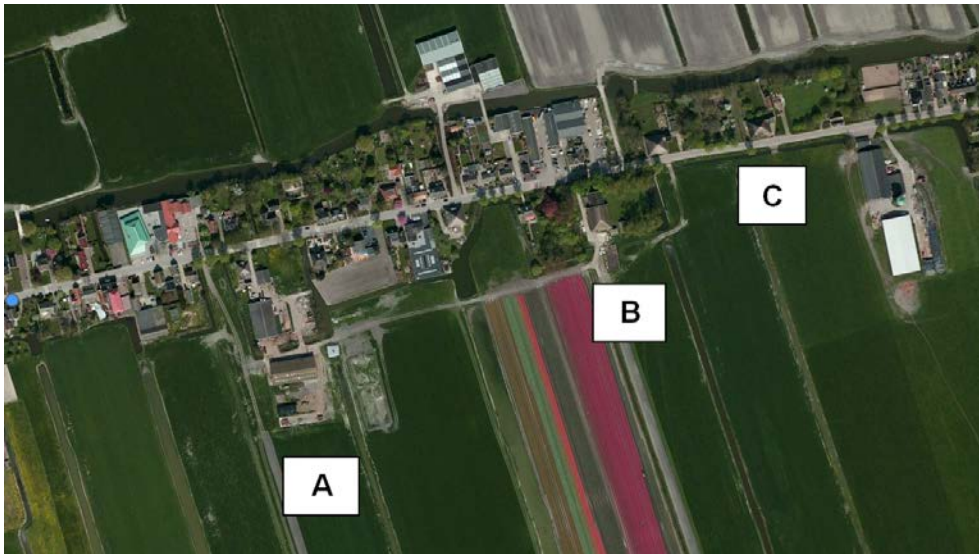
De bestaande schuren en kassen worden gesloopt. Ook de stolpachtige schuur en het waterbassin worden gesloopt. De huidige staat van deze stolpachtige schuur is zeer slecht. Voorheen was sprake van een (kleine) stolp, als oorspronkelijke bedrijfswoning. Herstel, met behoud van de karakteristieke vorm, is niet meer mogelijk.

### *Compensatie sanering Grosthuisen*

In Grosthuisen is de wens om een agrarisch bedrijf, gevestigd op Grosthuisen 54 en 72, te verplaatsen naar een locatie elders in Grosthuisen. Hiervoor is inmiddels op basis van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsprocedure voor doorlopen. Daarmee zijn de geldende rechten op de oude bedrijfslocaties nog niet opgegeven. Er wordt daarom voor deze percelen een aparte procedure doorlopen, waarmee de voormalige agrarische bedrijfswoningen omgezet worden naar een burgerwoning.

Voor de sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen is ingestemd met het doorlopen van een ruimte-voor-ruimte regeling. Voor de sanering van de bebouwing mag door de initiatiefnemers één compensatiewoning teruggebouwd worden. Binnen de bestaande bouwpercelen is echter geen geschikte ruimte gevonden om deze nieuwe woning terug te bouwen. Vandaar dat is besloten om deze compensatiewoning te laten “meeliften” in onderhavige ruimte-voor-ruimte procedure.

In onderstaande figuur zijn de verschillende onderdelen van de bedrijfsverplaatsing weergegeven. Locaties A en B betreffen de huidige agrarische bedrijfspercelen. Op locatie C wordt het nieuwe agrarische bedrijf opgericht.



*Figuur 5. Ligging saneringslocaties Groothuizen*

#### *Bestaande bedrijfswoningen*

De bedrijfswoning op Wogmeer 9 is matig van kwaliteit en heeft geen architectonische waarde. De kavel krijgt een diepte van circa 6 m, gemeten vanaf de achtergevel van nr. 9. De bestaande bedrijfswoning op Wogmeer 11 krijgt een woonbestemming. Zowel aan de oost- als de west kant van de woning krijgen de gronden een agrarische bestemming. In de huidige situatie loopt het wandelpad rond de Wogmeer vlak langs de woning.

Het wandelpad wordt, om de woonkwaliteit te verhogen, van de west- naar de oostkant verplaatst. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het wandelpad en wordt de overlast voor de bewoners van het woonperceel beperkt. Het perceel wordt aan de (nieuwe) wegzijde afgescheiden wordt door middel van een groensingel (haag). De groene afscherming om de agrarische gronden is bedoeld als afschermende buffer om het zicht op het naastgelegen agrarische bedrijf te beperken.

#### *Compensatiewoningen*

Voor de compensatie van de sloop van de kassen worden drie nieuwe compensatiewoningen mogelijk gemaakt. Het gaat hier om drie nieuwe vrijstaande woningen op ruime kavels, in principe onderling gescheiden en omringd door water. De kaveloppervlakte is ongeveer 1000 m<sup>2</sup> per kavel. Daarnaast zijn de gemeentelijke regels aangaande oppervlakte en goot- en bouwhoogte leidend. De percelen worden als woonkavels verkocht. De uiteindelijke invulling is afhankelijk van de toekomstige eigenaren. Nieuwe bouwplannen moeten uiteindelijk voldoen aan de redelijke eisen van de welstand. Het wandelpad langs c.q. over de kade van de

polder Wogmeer blijft deels gehandhaafd en deels wordt deze verlegd. De overige gronden worden omgezet naar onbebouwde agrarische cultuurgrond.

In figuur 5 is de beoogde invulling weergegeven.



Figuur 6. Beoogde inrichting Wogmeerdijk

## 2. 4. Inpassing

De inrichting omvat het toevoegen van een drietal woningen in een linttypering. Beoogd wordt om ruime kavels te realiseren met erfscheidingen in de vorm van water. Dit benadrukt de openheid. De openheid komt eveneens tot uiting door de gronden tussen de woningen en de kade van de Wogmeerpolder open te houden en als agrarische onbebouwde cultuurgrond te bestemmen. Het gebruik als tuin is hier niet gewenst.

Aan de noordzijde van de nieuwe woningen wordt een groene zone gerealiseerd, waar tevens geparkeerd kan worden. De groene zone dient tevens als lus aan het einde van de Wogmeerdijk, zodat er makkelijk gekeerd kan worden.

### 3. BELEID

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **SVIR**

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

#### 3. 2. 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 4 'Planuitgangspunten'. Het aanvragen van een ontheffing van de PRVS is niet noodzakelijk.

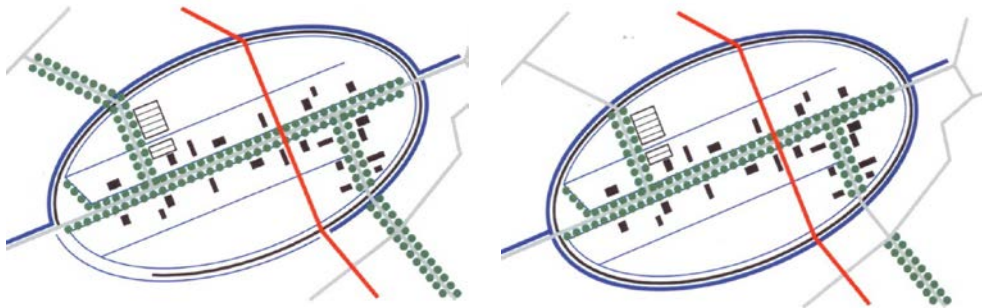
#### 3. 3. Gemeentelijk beleid

##### **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. Voor de Polder Wogmeer wordt ingezet op een versterking van de herkenbaarheid van de polder. Gedacht wordt aan het weer rond maken van de vaart en de kade rond de polder. Dit is in onderstaande figuur te zien.



*Figuur 7. Huidige situatie Wogmeer (links) en beoogde situatie Wogmeer (rechts)*

Met dit bestemmingsplan wordt een deel van de kade en de vaart weer zichtbaar gemaakt. Een deel van de kade rond de Wogmeer is ook nu al aanwezig. Gesteld kan worden dat met de ontwikkeling de uitgangspunten van de structuurvisie gehanteerd worden.

### **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. Hier wordt in hoofdstuk 4 'Uitgangspunten' nader op ingegaan.

## 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 het Markermeer, op meer dan 5 kilometer afstand. 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.

Uit ecologisch onderzoek (Rapport adviesbureau Els en Linde nr. 11032) is gebleken dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Er zijn met betrekking tot dit aspect dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### 4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van



Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Hieruit is gebleken dat er zeer waarschijnlijk geen archeologische resten in de grond aanwezig zijn. Mochten eventueel resten aangetroffen worden, dan dienen deze op basis van de Monumentenwet bij het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Koggenland, gemeld te worden.

Met betrekking tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 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.

Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van een kassencomplex en de realisatie van 3 woningen mogelijk gemaakt. Het kassencomplex is ongeveer 2,5 hectare groot. De percelen voor de terug te bouwen woningen zijn in totaal ongeveer 8000 m<sup>2</sup> groot. Het totale bebouwde oppervlak is een stuk kleiner dan dit oppervlak. Er is dus sprake van een afname van bebouwd oppervlak.

Het bestemmingsplan wordt voor advies aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier toegezonden. Het wateradvies wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen en in deze paragraaf verwerkt.

---

<sup>1</sup> Rapport ADC, Archeo projecten nr. 2759.



#### 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 noorden van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen. Deze is niet meer als zodanig in gebruik. Echter, het perceel heeft nog wel een agrarische bestemming. Er is daarom ten aanzien van de nieuwe woningbouw een afstand van 25 meter aangehouden. Dit is de afstand die vanwege de gemeentelijke geurverordening aangehouden dient te worden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten, waaronder woningen. Hierdoor wordt enerzijds de beoogde nieuwe woningbouw voldoende beschermd. Anderzijds worden de planologische mogelijkheden van het perceel ten noorden van het plangebied beschermd. In de omgeving zijn geen andere functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

#### 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. De 48 dB-contour ligt ten hoogte van de voorgevel van de karakteristieke stolp. De twee

nieuwe woningen liggen een aantal meters achter de voorgevelrooilijn van de stolp. Voor zowel de oude woning als de nieuwe woning kan dan ook aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Er zijn met betrekking tot het aspect geluid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 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>2</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 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt op de locatie van een voormalig glastuinbouwbedrijf. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 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 zoge-

---

<sup>2</sup> Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

naamde 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).

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. 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 gasleidingen aanwezig die gas leveren aan huizen in de buurt. 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) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 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.

#### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De nieuwe en bestaande interne ontsluiting heeft de bestemming **Verkeer - Verblijfsgebied**. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel zijn wegen, paden, bermen, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen mogelijk. Hierdoor is er flexibiliteit ten aanzien van de inrichting.

**Wonen**

Voor alle woningen in het plangebied is de bestemming **Wonen** opgenomen. Ten eerste zijn dit de twee voormalige bedrijfswoningen. Deze zijn niet meer als dusdanig in gebruik en worden dus nu conform het huidige gebruik (als burgerwoning) bestemd. Ten tweede zijn de 3 compensatiewoningen met deze bestemming opgenomen. Per bestemmingsvlak mag in principe één hoofdgebouw (dus één woning) worden gerealiseerd. Voor de compensatielocatie is in het gehele bestemmingsvlak een maximum aantal woningen opgenomen. Zodoende is er nog enige flexibiliteit in de invulling van het hele terrein. 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.

In de woonbestemming is opgenomen dat de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling conform het beeldkwaliteitplan uitgevoerd dient te worden. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing van het project ook juridisch geborgd.

## 6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. 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. De reacties van de overleginstanties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is onder meer aangepast aan de opmerkingen van de provincie. Ten opzichte van het voorontwerp is er een beeldkwaliteitplan opgenomen, welke in de regels is 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 drietal bouw kavels voor vrijstaande woningen voorzien. Dit dekt de gemaakte kosten voldoende. 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.

===

**GEMEENTE KOGGENLAND 119966 / 16-07-13**  
**BESTEMMINGSPLAN HENSBROEK - WOGMEERDIJK 9-11**

---

**REGELS**

<b>INHOUDSOPGAVE</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	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 5	Wonen	10
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b>		<b>15</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	
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
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitplan</b>	





## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1      plan:**

het bestemmingsplan Hensbroek - Wogmeerdijk 9-11 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGWogmeerdijk9-on01 van de gemeente Koggenland;

**1.2      bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage;

**1.3      aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**1.4      aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5      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 geen gebouwen zijnde;

**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 aan- en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

**1.9      bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

**1.10      beroepsuitoefening aan huis:**

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

**1.11      bestaand:**

ten aanzien van de 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 en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

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:

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

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 een 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 overig bouwwerk:

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

### 1.32 overkapping:

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

### 1.33 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar en afsluitbaar is;

### 1.34 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;

### 1.35 permanente bewoning:

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

### 1.36 prostitutie:

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

### 1.37 recreatieve bewoning:

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

### 1.38 seksinrichting:

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

### 1.39 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;

1.40 stolp:

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

1.41 theeschenkerij:

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

1.42 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;

1.43 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:

langst het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2      de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3      de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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. overige 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 Overige bouwwerken*

Op of in deze gronden mogen geen overige bouwwerken.

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

##### *3.3.1 Vergunningsplicht*

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 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
  - b. fiets- en voetpaden;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. water;
  - f. speelvoorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- h. overige bouwwerken.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen en overkappingen*

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

#### *4.2.2 Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

## **Artikel 5      Wonen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen met bijbehorende bouwwerken 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. overige bouwwerken.

### **5.2      Bouwregels**

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

#### *5.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste een 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;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte 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.

#### *5.2.2    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;

- 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.

### 5.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige 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 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.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 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.

### 5.3.2 *Afwijken dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder g 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.

### 5.3.3 *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 5.2.2 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.

### 5.3.4 *Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken op ruime percelen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 5.2.2 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 5.2.2 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.

### 5.3.5 *Vergroten aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het gestelde onder 5.2.2 onder b, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen, mits:

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

### 5.3.6 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 5.5 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

## 5.4 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 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 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 bijgebouwen 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;
- h. het ingebruik nemen van het hoofdgebouw zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Beeldkwaliteitplan.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder b of c in die zin dat inwoning of een afhankelijke woonruimte wordt toegestaan in een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een vrijstaand bijgebouw, 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.

#### 5.5.2 *Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 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 nachtreghister 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.

#### 5.5.3 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatig 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).

### **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**

De bouwgrenzen mogen in afwijking ter plaatse en de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

## **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**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

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

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Nadere eisen**

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

### **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 - Wogmeerdijk 9-11  
van de gemeente Koggenland.**

===

**BIJLAGE 1**





---

# BEELDKWALITEITPLAN

## HENSBROEK - WOGMEERDIJK 9-11



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

## BEELDKWALITEITPLAN HENSBROEK - WOGMEERDIJK 9-11

---

### TOELICHTING

### INHOUDSOPGAVE

blz

#### 1. INLEIDING 1

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. 1. Programma          | 2 |
| 1. 2. Planologisch kader | 3 |

#### 2. BEELDKWALITEIT 6

- |   |    |
|---|----|
| 2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap   | 6  |
| 2. 2. Ordeningsprincipes van het landschap          | 7  |
| 2. 3. Bebouwingskarakteristieken                    | 8  |
| 2. 4. INPASSING VAN HET PLAN IN DE WIJDERE OMGEVING | 10 |

## 1. INLEIDING

Op de planlocatie aan de Wogmeerdijk 9-11 is de ontwikkeling van een tweetal woningen voorzien, aangevuld met een enkele compensatiewoning van een ander project uit de gemeente (een Ruimte voor ruimte-project te Grosthuisen). Voor deze compensatiewoning werd het niet wenselijk geacht deze op de eigen locatie te bouwen.

Het doel voor de planlocatie is het huidige kassencomplex volledig te slopen en een groot deel van de bedrijfsbebouwing op het erf en een deel van de gronden in te zetten voor de genoemde woningbouw.

Het huidige bedrijf (met kasruimte) is sinds 1960 op deze locatie gevestigd. Om economische redenen komt er een gedwongen einde aan de agrarische activiteiten. De locatie is te gering van omvang voor een duurzaam voortbestaan. De planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan zijn met name door de provinciale overheid beperkt. Het beleid van de provincie is gericht op het terugdringen van solitaire kassencomplexen.

Het beleid van de provincie wordt vorm gegeven door de concentratiegedachte van kassenbedrijven in kassenconcentratiegebieden. Waar ruimte is / wordt gemaakt voor het verplaatsen van "uitgekochte" bedrijven.

In het licht van het toekomstige gebruik van het gebied kan vervangende woningbouw een verbetering zijn van de ruimtelijke kwaliteit. Het toepassen van het Ruimte voor Ruimte beleid geeft tevens een forse verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Met het slopen van de kassen, het waterbassin, de warmteopslag en overige verpauperde bouwwerken, zoals de stolp en aangebouwde schuren verdwijnt veel storende bebouwing.

Door vervangende woningbouw als uitgangspunt te nemen waarbij er een linttypering van woningen ontstaat kan men spreken van een kwaliteitsverbetering, die ook meer recht doet aan het openbare natuurwandelpad dan in de huidige situatie.



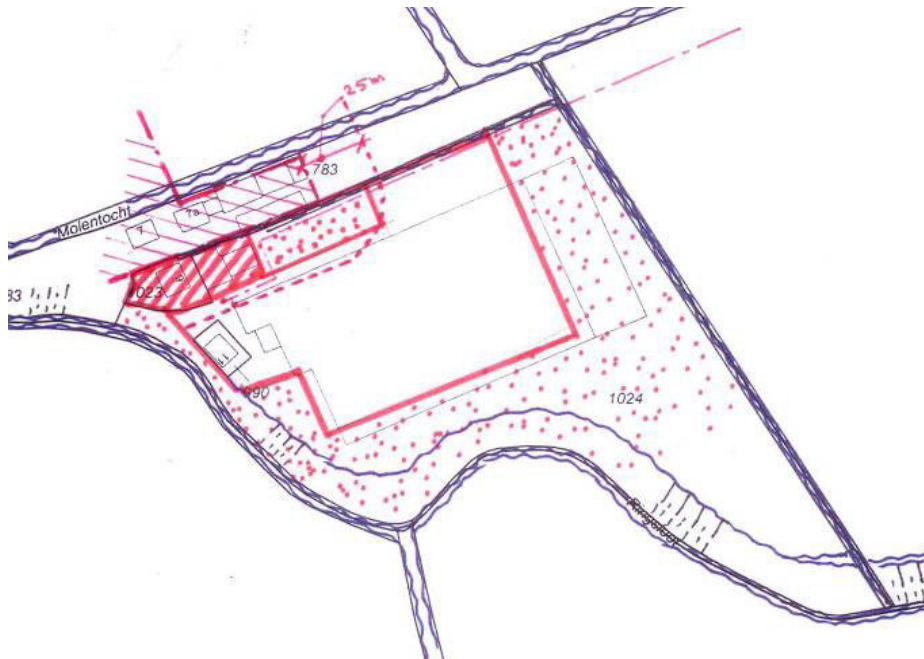
*Figuur 1: aanzicht bebouwingslocatie*

### 1. 1. Programma

Op de planlocatie worden drie woningen in een linttypering mogelijk gemaakt. In figuur 2 is het programma weergegeven. Dit is als volgt onder te verdelen:

- gearceerde gronden: wonen, voormalige bedrijfswoning nr. 9;
- gestippelde gronden: agrarische doeleinden zonder bebouwing
- overige gronden: bestemming gewijzigd op basis van de ruimte voor ruimte regeling.

De gronden achter de kavels dienen als agrarisch land te worden benut.



Figuur 2: eigendom dat betrokken wordt bij het RvR project



Figuur 3: ligging van het bedrijf op topografisch kaartbeeld

## 1. 2. Planologisch kader

Vanwege de situering van de bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied is ter onderbouwing van een goede toekomstige ruimtelijke kwaliteit het vervaardigen van een beeldkwaliteitplan noodzakelijk.

De volgende onderwerpen worden hiervoor beschreven en in beeld gebracht.

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap en bestaande kwaliteiten;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid).

Hierbij moet rekening worden gehouden met:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

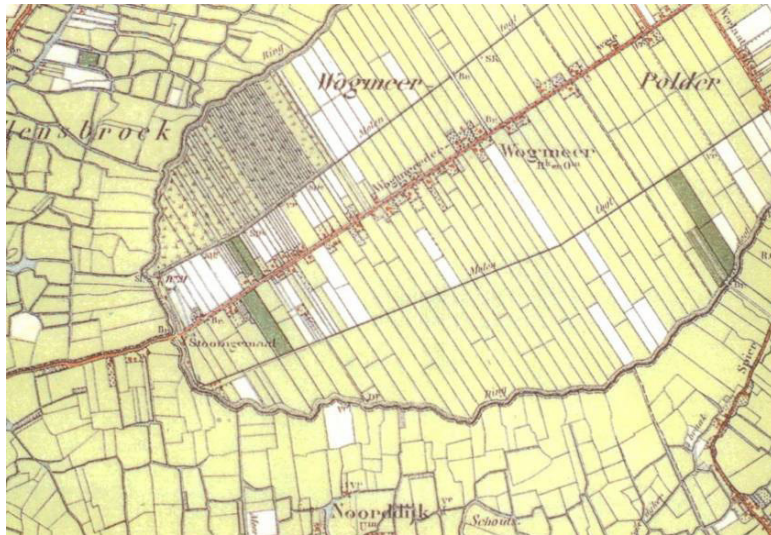


*Figuur 4: luchtfoto bestaande situatie bedrijf*

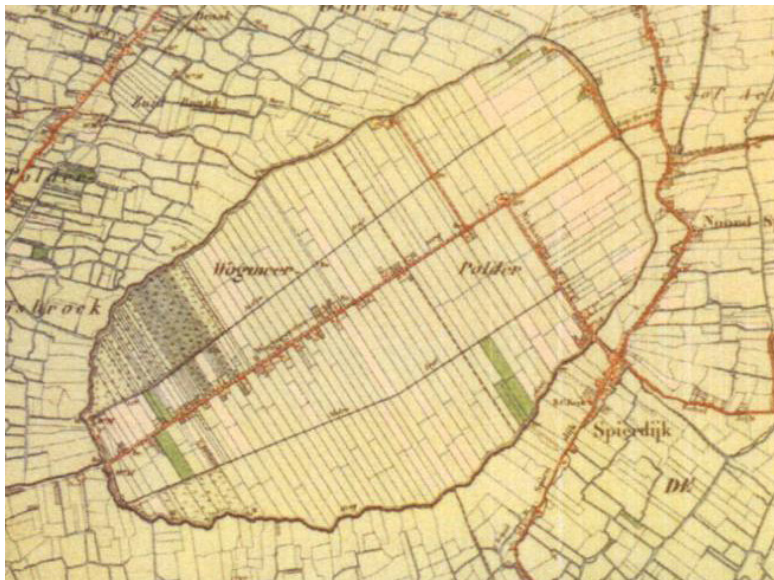


*Figuur 4: de onbedijkte Wogmeer (kopie naar Gerrit Dirksz Langedijk, 1608)*





Figuur 6: kaartbeeld van rond 1900



Figuur 7: chromotopografische kaart des Rijks, verkend in 1895

## 2. BEELDKWALITEIT

### 2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

Het gebied van de locatie is in oorsprong een vrij open agrarisch gebied met een verschillend grondgebruik met zowel weidegrond als bouw- en akkerland.

Door schaalvergroting, marktontwikkeling, gebruikswijziging en specialisatie zijn nadien op verschillende locaties in het gebied kassen gebouwd. De kassenconcentratie aan de Kooimanweg is daar een gevolg van.

Opvallend aan de kaartbeelden rond 1900 is de kleinschalige strokenverkaveling aan de noordwestzijde. Dat gebied omvatte door de lage ligging in die periode een rietcultuur met rietpercelen en staat in schril contrast met de rest van de polder.

Door een herverkaveling heeft dit gebied juist de grootste wijziging ondergaan en de rest van de polder is vrijwel onveranderd gebleven. De betreffende locatie nr. 7 en 9 zijn rond 1900 reeds aanwezig, waarbij op de plaats van het kassencomplex een boomgaard zichtbaar is.

De Wogmeer (1608) (zie figuur 6), ook wel Obdammermeer genoemd, is circa 690 ha groot en is een droogmakerij binnen de Westfrieze Omringdijk. West Friesland was na de Romeinse tijd bedekt met een gesloten veenpakket, dat in de 8e en 9e eeuw werd ontgonnen en veranderde in een inversielandschap.

De meren in het veenlandschap werden in de loop van de 13e en 14e eeuw door afslag steeds groter. De Wogmeer heeft een regelmatige, door de wind bepaalde, ellipsvorm.

Vanaf 1550 bestonden er plannen voor drooglegging. De diepte van het water met een onregelmatige bodem vormden een belemmering. In 1598 werd het 1e octrooi verkregen (wat niet werd benut) en in 1607 volgde een 2e octrooi, afgegeven door de Staten van Holland. Nog dat zelfde jaar werd met de drooglegging begonnen.

In de jaren daarna is de Wogmeer door loting verdeeld onder de bedijkers.

Voor de bemaling werden er in de zuidwesthoek een viertal molens geplaatst die in twee trappen op het omringende land uitmaalden. Deze tussenboezem werd weer ontlast door een tweetal molens op de Berkmeerdijk die uitmaalde op de Waard. De Waard was in die tijd de waterberging binnen de Westfrieze Omringdijk.

De kosten van de zes molens drukte zwaar op het budget van die kleine polder. In 1803 liet het polderbestuur de molens vervijzelen. Deze molens waren in staat het water hoger uit te slaan waardoor er twee molens gesloopt konden worden.

Vervolgens werden in 1979 de noordelijke bovenmolen en de zuidelijke ondermolen gesloopt en/of verplaatst en vervangen door een stoomvijzelgemaal dat weer in 1918 werd vervangen door een elektrische installatie. De twee resterende molens werden omstreeks 1921 buiten gebruik gesteld.



Van de zes molens uit 1608 resteert nog slechts de molen “Nieuw Leven”.

Nabij de locatie heeft de ondermolen gestaan. Niet uitgesloten is dat de stolplocatie van nr. 9 en de buurman nr. 7 onderdeel heeft uitgemaakt van de bebouwing nabij de molen.

De hoofdindeling van de polder wordt bepaald door de Wogmeerder- of Middenweg, van waaruit kavels naar beide zijden van de rand lopen. Op de Middenweg zijn twee dwarswegen aangetakt. De recentere Braken, deel van de Verlaatsweg (N-507), knikt bij de polderranden en voegt zich daardoor in het omringende patroon van het landschap. Bebouwing (voornamelijk boerderijen) lagen langs de Middenweg en de Verlaatsweg.

De verkaveling lijkt op een “opstreckende” verkaveling zoals gebruikelijk in het veen. Door een beperkt aantal investeerders bij de drooglegging is de toedeling van gronden vrij eenvoudig geweest. De kavels ten noorden van de Middenweg hebben een kaveldiepte van circa 1000m. In het noordoosten van de polder (op de meerwal) staat de kavelrichting haaks op de Verlaatsweg en de polderrand. Rond 1900 bestaat de polder voornamelijk uit gras met enige akkerbouw, voornamelijk op de meerwalgronden. In 1632 ontstonden er een 10-tal huizen en een buitenplaats in de polder.

Langs de Middenweg is een lintdorp ontstaan. Vandaag de dag is de weg beplant met bomen of dit bij de oorspronkelijke inrichting ook voorzien was is niet bekend. De ruimte van de polder wordt door de Middenweg met de daaraan gelegen boerenerven in tweeën gedeeld. De rand van de polder is vanaf deze weg overal zichtbaar. In de zuidwesthoek ligt ten noorden van de Molentocht een drassig stuk dat als rietveld werd gebruikt.

De polder heeft een regelmatige “enkelvoudige” vorm met als bijzonderheid het afwijkende tracé van de tochten.

De verkaveling staat nog dicht bij de veenontginningen er omheen, een opstreckende verkaveling vanuit een denkbeeldige ontginningsbasis. Het grondplan is te beschouwen als een rationalisering van de oudere polders Berger- en Egmondermeer.

Onderhavige locatie en de directe omgeving was een uitzondering in de bebouwingsstructuur. Ontstaan door de dwarsverbinding tussen de tochten en van oorsprong onderdeel van de molengang. Vanaf de drooglegging is er op deze locatie bebouwing geweest in verschillende vormen en functies. In de hoek van de U-bocht in de tocht heeft de zuidelijke ondermolen gestaan.

## **2. 2. Ordeningsprincipes van het landschap**

- Het gebied van de locatie (polder Wogmeer) is in oorsprong een vrij open agrarisch gebied met een verschillend grondgebruik met zowel weidegrond als bouw- en akkerlandgebied.

- Ten noorden van locatie ligt het agrarisch lintdorp, ontstaan aan de ontginningsas van de polder Wogmeer;
- De polder van Wogmeer is een vrij gave droogmakerij met karakteristieke lintbebouwing. Kenmerkende bebouwing is het strakke prototype van de Noord-Hollandse stolp;
- De structuur van de bebouwing aan het lint is consequent: weg - sloot - kavel - terugliggende bebouwing;
- De cultuurhistorische waarde (openheid) is in de afgelopen decennia niet of minder onderkend, daardoor is de situatie ontstaan zoals deze nu is. Met het weer weghalen van deze bedrijfstechnische bouwwerken kan de cultuurhistorie worden hersteld en wordt beter aangesloten op het oorspronkelijke landschap van de droogmakerij.
- De beplanting in het gebied is aanwezig langs ontginningsassen en contouren van de boerenerven;
- Nabij de locatie heeft de ondermolen gestaan. Niet uitgesloten is dat de stolplocatie van nr. 9 en nr. 7 onderdeel heeft uitgemaakt van de bebouwing nabij de molen. Molens zijn nagenoeg niet terug te brengen, daarvoor zijn de kosten te hoog.
- Wel kan worden ingezet op vermindering / het weghalen van gebiedsvreemde bebouwing zoals kassen.

### 2. 3. Bebouwingskarakteristieken

Voor het project wordt ingezet op een drietal woningen in de vorm van een gevarieerd woningtype vergelijkbaar met een lintbebouwingstypering op de bouwlocatie. Onderdeel van de bebouwingsenclave is met name het realiseren van meer transparantie en doorzichten dan in de bestaande situatie het geval is om zodoende het open karakter van het landschap 'terug te winnen'. Er komt veel minder bebouwd oppervlak terug dan dat er in de bestaande situatie aanwezig is.



*Figuur 9: impressie stolpwoning (te Grosthuisen)*



Figuur 10: de te slopen stolpschuur en de woning op nr. 9, locatie Wogmeer



Figuur 11: stedenbouwkundige inrichtingschets



Figuur 12: maatvoering (richtinggevend) van de beoogde situatie

#### 2. 4. INPASSING VAN HET PLAN IN DE WIJDERE OMGEVING

Met het amoveren van de kassen, het waterbassin, de warmteopslag en overige bouwwerken, zoals de vervallen stolp en aangebouwde schuren vervalt veel storende bebouwing.

Door de nieuwe woningbouw als uitgangspunt te nemen ontstaat een kwaliteitsverbetering, die ook meer recht doet aan het openbare natuurwandelpad.

De bestaande situatie vormt een aanzet van een bebouwingseenclave waarbij het cultuurhistorische structuur in het plan wordt betrokken. De situering van het hoofdgebouw op het erf met transparantie en doorzichten richting de polder zijn kenmerkend naast de bestaande bebouwing in de omgeving van voornamelijk stolpen. Het is in dat beeld ook wenselijk deze karakteristiek zorgvuldig in te passen. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een drietal woningen die worden ontsloten door een insteek evenwijdig aan de Molentocht. Aan het einde wordt een keerlus gemaakt met enkele openbare parkeervakken. De bebouwing wordt achter de bestaande woning gelegd, in aansluiting op het bestaande kavelpatroon. De nieuwe woningen worden elk afzonderlijk vormgegeven, zodat een gevarieerd beeld ontstaat alsof ze afzonderlijk in de tijd zijn gerealiseerd. Hierbij wordt een streekeigen architectuur nagestreefd, en is enige onderlinge verwantschap gewenst.

De kavels worden mogelijk omzoomd door een slotenpatroon dat is geënt op het vroegere patroon en kavelrichtingen. Door voldoende afstand tussen de woningen én het mogelijke slotenpatroon zijn in principe geen schuttingen nodig en

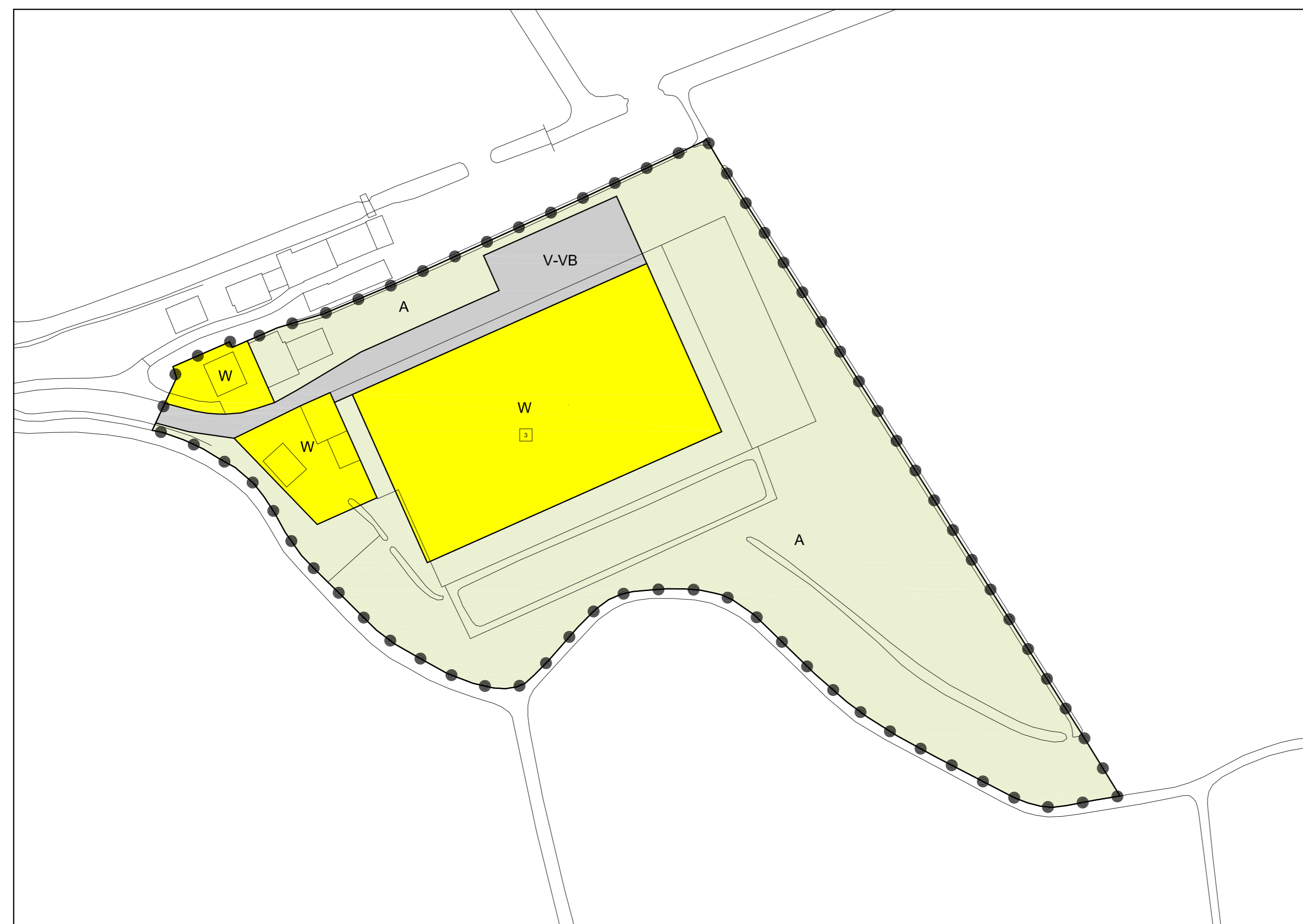
wordt de openheid benadrukt (doorzichten tussen de kavels). Het natuurwandelpad sluit vanaf de dijk aan op de insteek, tussen de bestaande woning en de nieuwe kavels.

De bestaande woningen nr. 9 en nr. 11 krijgen een woonbestemming met daar aansluitend agrarische gronden welke aan de (nieuwe) wegzijde afgescheiden wordt met een haag om het rommelige beeld op de aanliggende kavel te onttrekken.

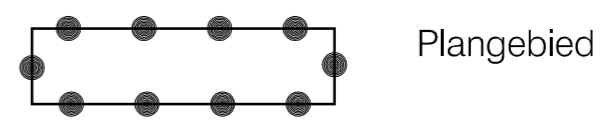
De volgende eisen worden aan de inpassing van de woningen gesteld:

- Maximaal 3 nieuwe woningen;
- Vrijstaande gebouwen in een cluster vormgeven, bij voorkeur als een miniatuur lintje;
- Voor de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen wordt aangesloten bij de in de gemeente Koggenland gebruikelijke afmetingen, namelijk respectievelijk 6,00 meter (goothoogte) en 10,00 meter (bouwhoogte). Het hoofdgebouw mag maximaal 250 m<sup>2</sup> zijn.
- Voldoende ruimte tussen de afzonderlijke woongebouwen (ruime kavels), zodat er geen schuttingen nodig zijn in het open landschap;
- Herstel van de lokale verkaveling met een ontsluiting via een rechte weg langs de Molentocht
- Aansluiting op de oude slotenstructuur, welke tevens als erfscheiding kan dienen en de openheid benadrukt;
- Een strook van 15 m tot aan de boezem blijft geheel onbebouwd
- Beplanting:
  - de Wogmeerdijk met natuurwandelpad blijft vrij van opgaande beplanting
  - opgaande beplanting in de tuinen is uiteraard mogelijk, volledige afzoming van de tuinen is niet gewenst in verband met de openheid. In geval van de aanplant van bomen worden bij voorkeur inheemse of gebiedseigen soorten gebruikt.





## PLANGEBIED



Plangebied

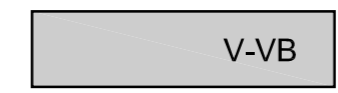
## BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS



Agrarisch

3



Verkeer - Verblijfsgebied

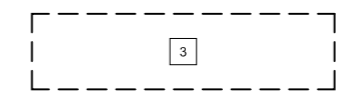
4



Wonen

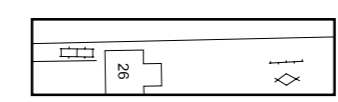
5

## AANDUIDING



maximum aantal wooneenheden

## VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN



IDN BESLUITGEBIED : NL.IMRO.1598.BPLGWogmeerdijk9-on01  
 STATUS : Ontwerp  
 BESLUITNUMMER : -

### Bestemmingsplan Hensbroek - Wogmeerdijk 9-11

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 : 17-07-2013	SCHAAL : 1:1000	TEKENING NR.:
GETEKEND : RDL/EV	FORMAAT : 570x280 mm	11-99-66

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