

---

# GEMEENTE KOGGENLAND

## BESTEMMINGSPLAN

### URSEM - NOORDDIJKERWEG 32

Status: Ontwerp  
Datum: 4 juli 2013



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN URSEM -  
NOORDDIJKERWEG 32**

**CODE 1299151 / 04-07-2013**

**TOELICHTING**

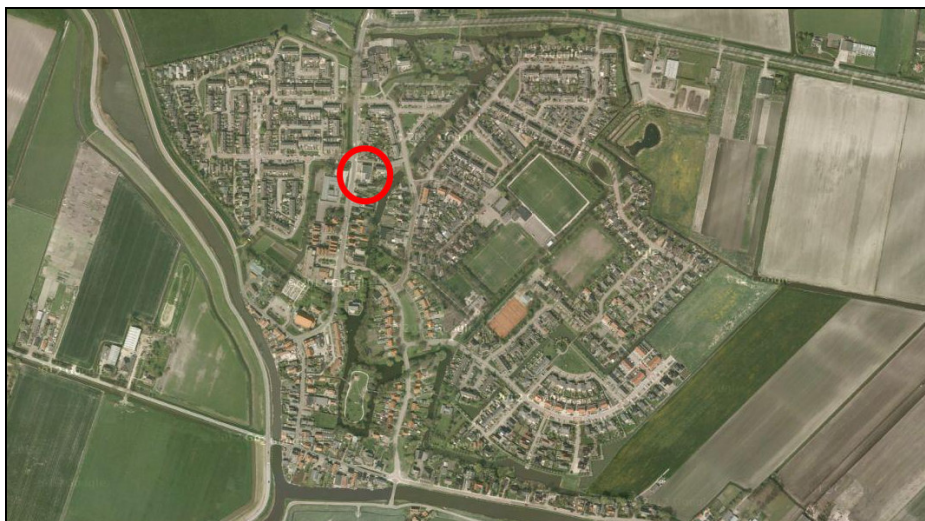
<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	3
2. 3. Planuitgangspunten	4
<b>3. BELEID</b>	<b>5</b>
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>6</b>
4. 1. Ecologie	6
4. 2. Archeologie	6
4. 3. Water	7
4. 4. Milieuzonering	7
4. 5. Bodem	7
4. 6. Geluid	8
4. 7. Luchtkwaliteit	8
4. 8. Externe veiligheid	9
4. 9. Kabels en leidingen	9
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>10</b>
5. 1. Algemeen	10
5. 2. Toelichting op de bestemming	10
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>11</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	11
6. 3. Grondexploitatie	11

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Noorddijkerweg 32 in Ursem is een (voormalig) kantoorpand gelegen. Een deel van de kantoorunits in het pand zijn reeds in gebruik voor woningen. De wens is om één van de twee resterende kantoorunits in gebruik te nemen als woning.

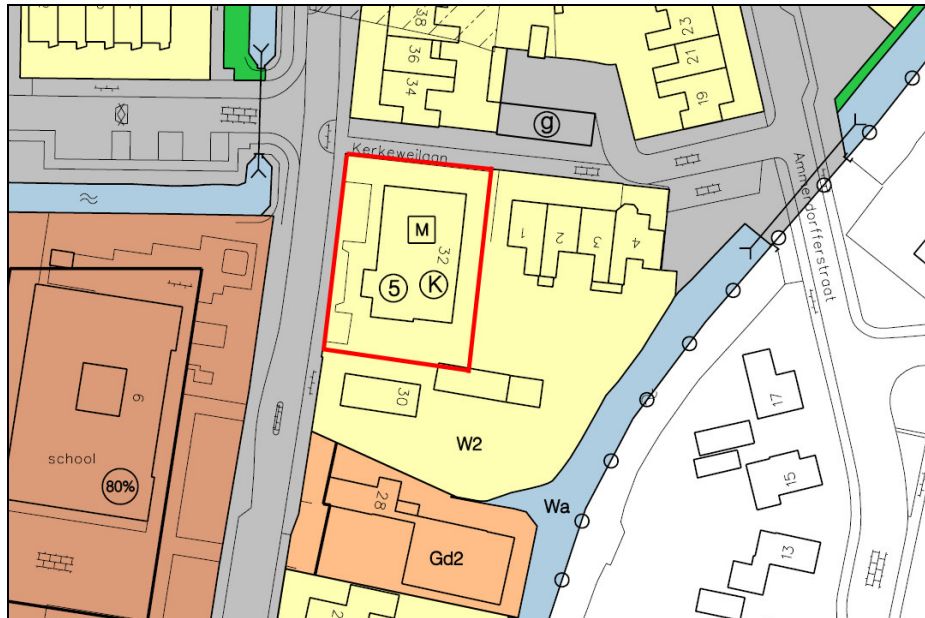
Dit initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan *Komplan 2008*, omdat er meer woningen gerealiseerd worden dan momenteel is toegestaan. De gemeente heeft daarom besloten met een nieuw bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de ontwikkeling. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



*Figuur 1. De globale ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)*

### 1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan *Komplan 2008* de bestemming "Woondoeleinden 2". Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan. Het maximaal aantal woningen is vastgelegd op de verbeelding. Een fragment van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2. Daarnaast heeft het pand de aanduidingen "meergezinsbouw" en "kantoor toegestaan".



*Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan Komplan 2008 met daarop aangegeven de globale begrenzing van het plangebied.*

### 1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals archeologie en ecologie. Gevolgd door een toelichting op het juridische systeem in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen zowel de maatschappelijke uitvoerbaarheid als de economische aan de orde, evenals het aspect grondexploitatie. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitkomsten van het wettelijk verplichte vooroverleg.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Huidige situatie

Onderhavig plan heeft betrekking op een voormalig bankgebouw aan de Noorddijkerweg. Nadat de bank uit het pand is vetrokken, zijn er 5 woningen gerealiseerd. Op de begane grond 3 en op de eerste verdieping 2. Een deel van het gebouw, namelijk op de eerste verdieping, is nog steeds ingericht voor het gebruik als kantoorfunctie. Dit is, ten opzichte van de Noorddijkerweg, aan de achterzijde van het gebouw. Voor dit gedeelte is echter nog steeds geen nieuwe gebruiker gevonden.

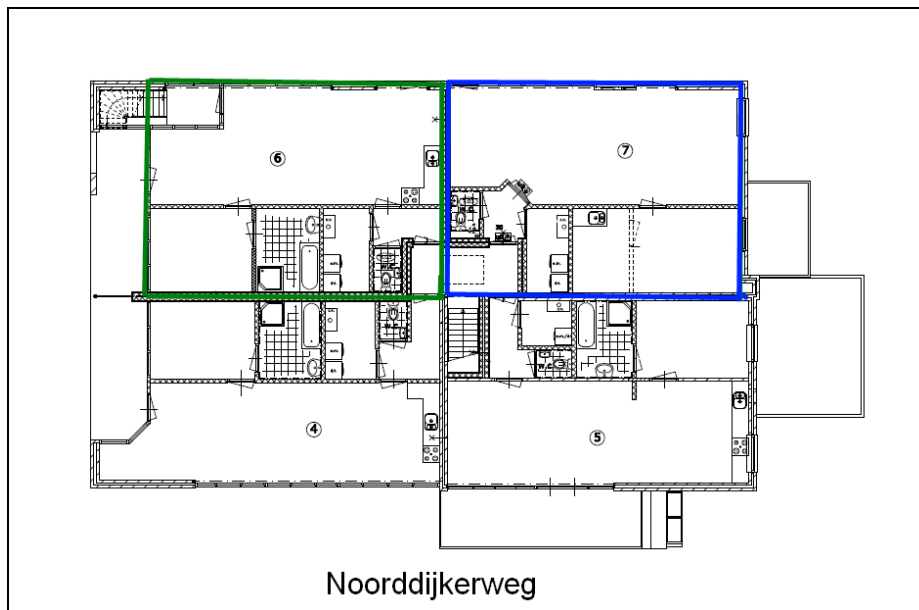
In figuur 3 is een impressie van het voormalige bankgebouw weergegeven.



*Figuur 3. Zicht op het plangebied vanaf de Noorddijkerweg. (Bron: Google Earth)*

### 2. 2. Gewenste ontwikkeling

Beoogd wordt één van de twee nog resterende kantoorunits om te bouwen tot een woning. In figuur 4 is een plattegrond van de eerste verdieping van het pand weergegeven. Het blauwe gedeelte van de verdieping is en blijft in gebruik als kantoor. Het groene gedeelte betreft de kantoorunit die omgebouwd wordt tot woning. Het overige gedeelte van de eerste verdieping en het overige pand worden niet gewijzigd. Dit blijft in gebruik voor de reeds bestaande woningen.



*Figuur 4. Beoogde inrichting eerste verdieping*

Parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden. Langs de Noordijkerweg zijn voor pand enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit wordt voldoende geacht voor de omzetting van de kantoorunit naar een woonfunctie.

### **2. 3. Planuitgangspunten**

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van extra woning. De bestaande bebouwing is met een bouwvlak vastgelegd. De plangrens is afgestemd op het geldende bestemmingsplan *Komplan 2008* en de kadastrale grenzen. Ook wat betreft de regeling is bij het geldende plan aangesloten. Daarbij voldoet dit bestemmingsplan aan de nieuwste wettelijke standaarden en is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het nog resterende kantoorgedeelte is vastgelegd. Het gebruik van deze kantoorunit als woning is niet toegestaan.

### 3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening.

Het plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen “Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)”. Gemeenten hebben binnen deze gebieden een relatief grote beleidsvrijheid. Met betrekking tot woningbouw zijn er geen bindende juridische regels opgenomen voor ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied. Ook vanuit andere beleidsvelden zijn er geen direct bindende regels voor dit bestemmingsplan.

#### 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.

Het plangebied ligt in de kern van Ursem. Incidentele ontwikkelingen in de vorm van het herontwikkelen van vrijkomende locaties is onder voorwaarden mogelijk. Het project past dan ook binnen de gemeentelijke beleidskaders.



## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen 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*

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Eilandspolder' op 3 kilometer afstand. Tussen Ursem en de Eilandspolder ligt Polder Mijzen. Dit gebied is grotendeels aangewezen als EHS-gebied. Gezien de afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de aard van de ontwikkeling, is er geen invloed te verwachten.

#### *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. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om binnen bestaande bebouwing 6 in plaats van 5 woningen te realiseren. Het betreft een interne verbouwing. De kans dat hierdoor eventueel aanwezige beschermde soorten verstoord worden, is zeer klein. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Wat betreft soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### 4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Het plangebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde. Er worden eveneens geen bodemingrepen voorzien, waardoor eventuele archeo-

logische resten in de bodem voldoende gewaarborgd blijven. Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 3. Water**

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

In de huidige situatie is er reeds bebouwing en verharding in het projectgebied aanwezig. De toename aan verhard oppervlak zal dan ook beperkt blijven. Wat betreft riolering wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel. Het hemelwater zal gescheiden worden afgevoerd. Bij de bouw zal zo min mogelijk gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen, zoals zink.

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan Ursem - Noorddijkerweg 32* via de Digitale Watertoets (code 20121016-12-5555). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

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

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke 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 bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In het pand komt, naast de woningen, eveneens een kantoorunit voor. Een dergelijke functie is goed verenigbaar met milieugevoelige functies. Bovendien zijn beide functies reeds op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk.

#### **4. 5. Bodem**

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

Er hebben in het verleden geen activiteiten op het perceel plaatsgevonden die van invloed zouden kunnen zijn op de bodemkwaliteit. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen, is het overleggen van een bodemonderzoek verplicht. Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied in het verleden gebruikt is voor een milieubelastende

activiteit die van invloed is geweest op de bodemkwaliteit. Dit aspect is geen belemmering voor het 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. Het plangebied is gelegen aan de Noorddijkerweg. Dit is een weg waar een snelheidsregime van 30 km/u geldt. De weg is ook als zodanig ingericht. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dus niet aan de orde. Geluidhinder is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### 4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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.

Met dit bestemmingsplan wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Een dergelijk project draag niet in betekenende mate bij aan de verslechtering

---

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

van de luchtkwaliteit. Er zijn vanuit dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5. 1. Algemeen**

In 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 en voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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 bestemming**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### **Wonen**

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Alleen binnen het bouwvlak is bebouwing mogelijk. Hiermee is de huidige bebouwing vastgelegd. Het maximaal aantal woningen is vastgelegd op 6. Voor de goot- en bouwhoogte is een maximum opgenomen van respectievelijk 12,50 en 14,50 meter. Dit is overgenomen uit het geldende plan. Daarnaast heeft de kantoorunit de aanduiding "kantoor". Hiermee is de nog resterende kantoorunit juridisch geborgd. Het gebruik van deze unit als woning is uitgesloten. De locatie van de unit is op de verbeelding en in regels vastgelegd op de daadwerkelijke locatie op de tweede bouwlaag. Tot slot is de aanduiding "gestapeld" opgenomen. Dit vanwege de vorm van het hoofdgebouw, waarin meerdere woningen zijn.

## 6. UITVOERBAARHEID

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

### 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Overleg*

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Door het Hoogheemraadschap is aangegeven dat er geen sprake is van belangrijke wijzigingen in het watersysteem. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

#### *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. Eenieder 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.

#### *Vervolg*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzageperiode (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 onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van vier nieuwe woningen. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatiefnemer. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met het project. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

### 6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal 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 en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld.

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. In de overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

===





## **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Ursem - Noorddijkerweg 32 met identificatienummer NL.IMRO.1598.1299151-on01 van de gemeente Koggenland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### 1.3 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;

#### 1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken ;

#### 1.5 bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen:

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

#### 1.6 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;

#### 1.7 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;

#### 1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.10 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;

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

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

1.17 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;

1.18 gebouw:

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

1.19 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;

1.20 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;

1.21 kantoor:

ruimte die, of complex dat, door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor administratie, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening zonder een publieksaantrekkende werking;

#### 1.22 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;

#### 1.23 onzelfstandige woonruimte:

een woonruimte die niet is voorzien van een toilet of keuken of bad- en douchegelegenheid;

#### 1.24 overig bouwwerk:

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

#### 1.25 overkapping:

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

#### 1.26 paardenbak:

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

#### 1.27 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;

#### 1.28 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor gebouwen, gesitueerd op een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw wordt gesitueerd binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van een bestemming 'Verkeer', de kruin van de dijk;
4. voor gebouwen gesitueerd langs een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van de bestemming 'Verkeer', de bovenkant van de weg;

b. indien op of in het water wordt gebouwd:

1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.29 seksinrichting:

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

1.30 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen vorm van huisvesting;

1.31 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.

## **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3 Wonen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis;
- b. kantoren, ter plaatse van de aanduiding "kantoor" uitsluitend op de tweede bouwlaag;
- c. bijbehorende bouwwerken;  
met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen, woonstraten en paden;
- f. water;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;  
met de daarbijbehorende:
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Algemene regel*

Alle gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

##### *3.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en kantoren worden gebouwd;
- b. meergezinshuizen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "gestapeld";
- c. per bouwvlak zullen ten hoogste 6 woningen worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw zal in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 14,00 m bedragen.

##### *3.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Op of in deze gronden zullen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

##### *3.2.4 Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het

- (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 1,50 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
  - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, zal ten hoogste 3,00 m bedragen, met dien verstande dat deze uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.3.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming*

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis, mits:
  - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis minder bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de gebouwen 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.

#### *3.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen, ter plaatse van de aanduiding "kantoor" op de tweede bouwlaag;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kantoor, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de tweede bouwlaag.

**Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS****Artikel 4    Anti-dubbeltelbepaling**

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



**Artikel 5      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 6      Algemene gebruiksregels**

### **6.1      Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot en afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor paardenbakken (inclusief uitrijbak), hoefslagen en trainingsgelegenheden ten behoeve van paardrijactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van mantelzorg in de vorm van inwoning of in de vorm van een afhankelijke woonruimte.

**Artikel 7      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 andere bouwwerken met niet meer dan 20%.

## **Artikel 8      Overige regels**

### **8.1      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 9        Overgangsrecht**

#### **9.1        Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **9.2        Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 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 sublid 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. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

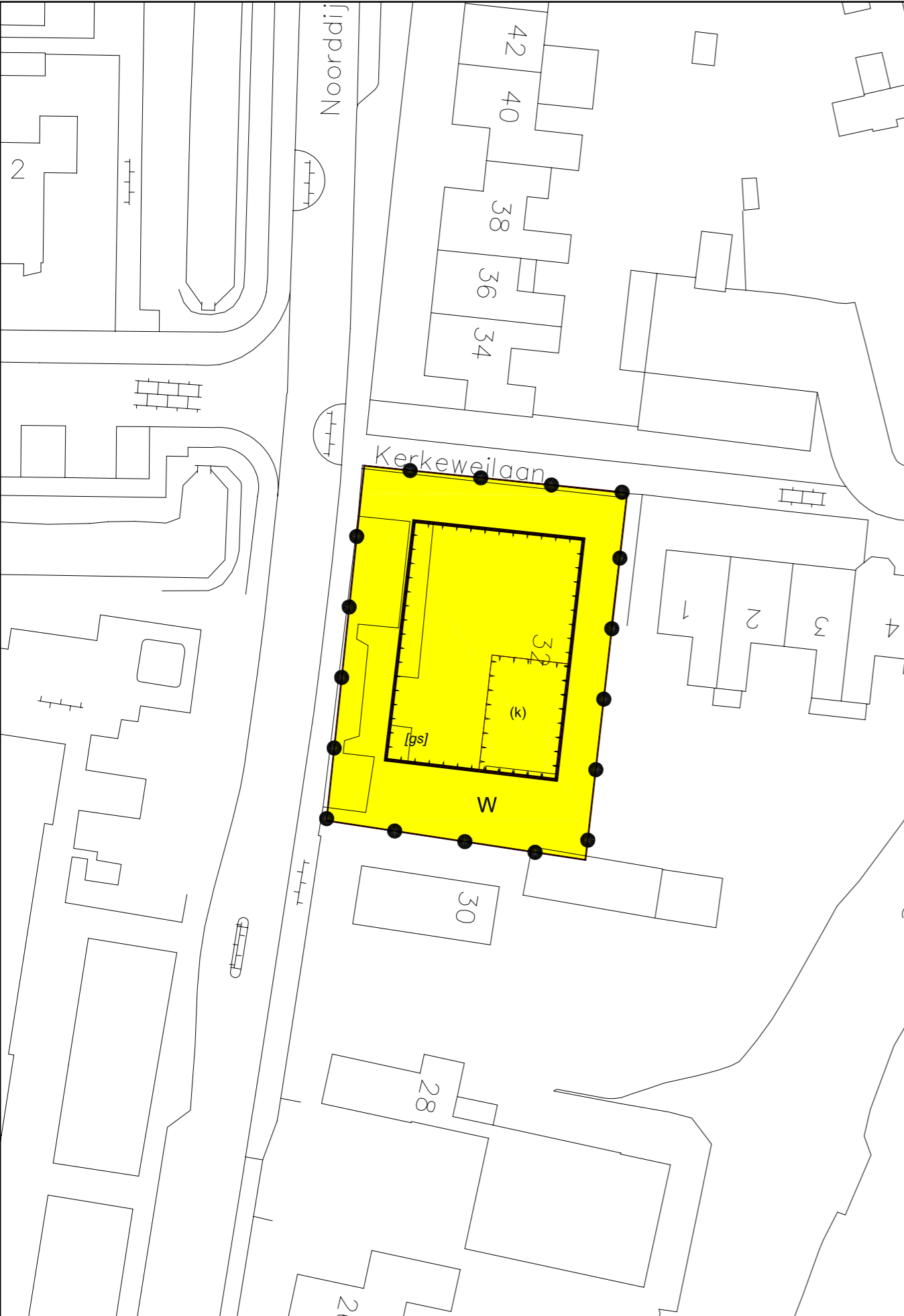
**Artikel 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

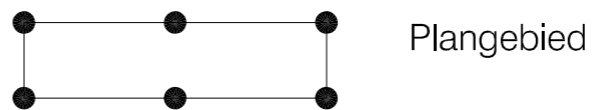
**Regels van het bestemmingsplan**

Ursem - Noorddijkerweg 32

**van de gemeente Koggenland**



## PLANGEBIED



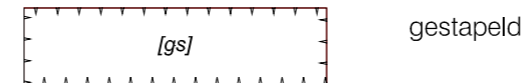
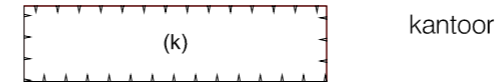
## BESTEMMING



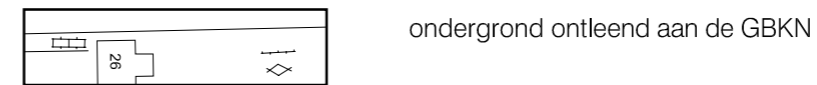
ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS

3

## AANDUIDINGEN



## VERKLARING



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

IDN BESLUITGEBIED : NL.IMRO.1598.1299151-on01

STATUS : Ontwerp

BESLUITNUMMER : -

Bestemmingsplan Ursem - Noorddijkerweg 32

DATUM : 04-07-2013

SCHAAL : 1:1000

TEKENING NR.:

GETEKEND : EV

FORMAAT : A3

12-99-151

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