

**Westeinde 310a en Westeinde 321, Berkhout**

## **Inhoudsopgave**

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Het plangebied	4
1.2 Geldend bestemmingsplan	5
1.3 Leeswijzer	5
<b>Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nut en Noodzaak	8
2.3 Gewenste ontwikkeling	9
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>25</b>
4.1 Ecologie	25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3 Water	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	30
4.5 Bodem	30
4.6 Geluid	31
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 Externe veiligheid	32
4.9 Kabels en leidingen	33
<b>Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving</b>	<b>34</b>
5.1 Algemeen	34
5.2 Toelichting op de bestemmingen	34
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2 Economische uitvoerbaarheid	35

## **Toelichting**

### **Hoofdstuk 1 Inleiding**

Het bloembollenbedrijf in Berkhout op de locatie Westeinde 310a in de gemeente Koggenland heeft uitbreidingsplannen. Aanleiding voor deze uitbreidingsplannen is de tendens van schaalvergroting in de tulpenbollenbranche. Enerzijds is de uitbreiding noodzakelijk om in te spelen op technische ontwikkelingen en anderzijds om in te spelen op de vragen vanuit de markt. Daarnaast zijn de technologische ontwikkelingen van invloed, de wijze van verwerking zal verdere schaalvergroting van de bedrijven bevorderen. Voor de uitbreiding van het bedrijf zijn de agrarische percelen en de bedrijfsbebouwing van een bedrijf in de directe omgeving aangetrokken, aan de Westeinde 321. De agrarische functie van dit bedrijf verdwijnt en wordt gewijzigd in een woonfunctie.

De voorgenomen plannen kunnen niet gerealiseerd worden binnen het planologische kader van het vigerende bestemmingplan. Ter onderbouwing van de wenselijke ruimtelijke structuur en de aansluiting op het landschap is voor het bloembollenbedrijf een beeldkwaliteitplan opgesteld. De provinciale ARO-commissie heeft aangegeven mee te kunnen werken aan de ontwikkeling op basis van dit beeldkwaliteitplan. Ook voor de wijziging van de agrarische functie naar de woonfunctie aan de Westeinde 321 is een kaartbeeld met landschappelijke inpassing gemaakt van de wenselijke situatie. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor zowel de uitbreiding van het bloembollenbedrijf aan de Westeinde 310a als voor de wijziging van de agrarische functie naar een woonfunctie op de locatie Westeinde 321.

## 1.1 Het plangebied



*Figuur 1 De globale ligging van het plangebied (bron: Google Maps)*

## 1.2 Geldend bestemmingsplan

De planlocaties Westeinde 310a en Westeinde 321 liggen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van de gemeente Koggenland. Beide locaties hebben hierin de enkelbestemming 'Agrarisch', dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 5' en de aanduiding 'bouwvlak'. Deze bestemming is bedoeld voor agrarische bedrijfspercelen. De gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van het tulpenbedrijf aan de Westeinde 310a past niet binnen het huidige bouwvlak. Voor de locatie Westeinde 321 dient, de agrarische bestemming gewijzigd te worden in een woonbestemming, vanwege de verkoop van de locatie als een woonperceel. Dit is de belangrijkste reden voor dit nieuwe bestemmingsplan. In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied weergegeven.



Figuur 2 *Fragment geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied*

## 1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en gewenste situatie. Het relevante beleid staat beschreven in hoofdstuk 3, waarna in hoofdstuk 4 ingegaan wordt op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 besproken.





## Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten

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

### 2.1 Huidige situatie

Zoals in hoofdstuk 1 al aangegeven liggen beide locaties aan de Westeinde in Berkhout.



De locatie ligt in het veenontginningsgebied van Polder de Westerkogge. De Polder Westerkogge ligt circa 2,5 meter onder NAP. De polder wordt begrensd door de trekvaart Alkmaar-Hoorn aan de zuidkant en de A7 aan de oostkant. De openheid van het landschap gaat aan de noordzijde en de westzijde over in de openheid van de Baarsdorpermeer en de Polder Achterkogge. Door de realisatie van bedrijven, tussen Berkhout en de Jaagweg is het landschap verdicht en is het overgangslandschap ontstaan. Hierdoor valt de polder uiteen in een relatief grootschalig open zuidwestelijk deel en versnipperde oostelijke eenheden tussen de spoorlijn en de snelweg.

Hoofdafwatergangen worden gevormd door de grachten langs het hoofdontginningslint van Berkhout en het dwars hierop gelegen slotenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Slimtocht, de tocht die gegraven is bij de drooglegging van de Baarsdorpermeer. Een nadere geleding van de open noord-zuidgerichte polder vormen de oostwestgerichte lintbebouwing van Bobeldijk en Berkhout en de noord-zuidgerichte Grootweg met laanbeplanting. De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing. De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas. In de huidige situatie ligt het perceel van de Westeinde 310a enigszins terug ten opzichte van de lint bebouwing. Het perceel met bebouwing heeft zich los

ontwikkeld van de oorspronkelijke structuur. De voorzijde van het perceel wordt bepaald door de bedrijfswoning die naar voren geplaatst is en de voorgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing. Het perceel is mooi afgebakend met water en enigszins verscholen achter beplanting. De topgevels van de bedrijfsmatige bebouwing zijn nader geleed. Hierdoor is de bebouwing passend bij de schaal van de lintbebouwing.

De huidige situatie van het perceel aan de Westeinde 321 bestaat uit een kavel die terug ligt ten opzichte van de oorspronkelijke lintstructuur. De stolp staat parallel aan de weg op de kavel. De kavel is bereikbaar over een brug over het water. De kavel is van de weg gescheiden door een brede watergang. Het perceel met bebouwing sluit aan goed aan op de bebouwingskarakteristiek van de lintbebouwing van Westeinde.

## **2.2 Nut en Noodzaak**

Nut en noodzaak bedrijfslocatie Westeinde 310A

In de huidige situatie teelt de onderneming ongeveer 32 hectare tulpenbollen en produceert in eigen kassen ongeveer 2 miljoen stuks tulpenbloemen. Daarnaast maakt het bedrijf gebruik van een kas van een buurman (circa 2 miljoen tulpen). Daarnaast heeft het bedrijf nog 2,75 ha pioenen in bloemproductie. De bedrijfsaccommodatie is op dit moment beperkt. Hiervoor gebruikt het bedrijf een tijdelijk containersysteem vanaf de herfst tot het voorjaar. De opgroei van de tulpen wordt op het bedrijf verzorgd in schuurkassen. Extern worden cellen gehuurd om het tulpenplantgoed van het bedrijf op te slaan.

De noodzaak voor uitbreiding van het bedrijfsoppervlakte is gerelateerd aan bedrijfsmatige en energetische doelstellingen. Het bedrijf wil toekomstig bestendig zijn door in te spelen op ontwikkelingen op het gebied van techniek, markt en energieverbruik. Alleen door aan te sluiten op deze ontwikkeling kan het bedrijf zijn concurrentiepositie behouden. Vanwege recente investeringen op de locatie en vanwege de bestaande grondpositie is het van belang dat het bedrijf op de huidige locatie blijft. Het bedrijf is op de huidige locatie gegroeid en kan binnen de huidige structuur op zodanige wijze groeien dat de uitbreiding van de bebouwing slechts in beperkte mate zichtbaar is. Omdat in toenemende mate verwerking en opslag op de huidige locatie plaats zullen vinden neemt de verkeersdruk in het gebied niet toe.

Het bedrijf wil het handmatige tijdelijke containersysteem vervangen door een volledig automatisch permanent containersysteem. Om de afzetmogelijkheden beter af te stemmen op de wensen van marktpartijen ten aanzien van de levering, grotere partijen, andere verpakking dienen duurdere machines te komen. Om deze machines rendabel te maken is schaalvergroting en volledige eigen productie en opslag noodzakelijk. Daarnaast geeft het telen in grotere aantallen geeft lagere productiekosten. Door de hogere goothoogte van de kassen ontstaat de mogelijkheid om in de toekomst in meerdere lagen te telen, waardoor de investeringskosten per m<sup>3</sup> lager zullen zijn. Energiebesparing per geproduceerde bloem worden mogelijk door een betere wandisolatie en het automatisch teeltsysteem op rolcontainers. Intern kan zomers een de warmte gebruikt worden voor het drogen van de tulpenbollen. Een arbeidsbesparing van 25 tot 30% zal gerealiseerd kunnen worden



door het inzetten van betere machines.

#### Nut en noodzaak bedrijfslocatie Westeinde 321

Het agrarisch bedrijf aan de Westeinde 321 is gestopt. De bijbehorende gronden worden toegevoegd aan het tulpenbedrijf aan de Westeinde 310A. Om de bedrijfswoning te kunnen verkopen als woning dient de bestemming gewijzigd te worden in een woonbestemming. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied zit een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Het plan voldoet aan de beleidsdoelstelling uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Omdat het plan in relatie staat tot de locatie Westeinde 310A. Is het plan gekoppeld aan dit nieuwe bestemmingsplan. Bij de wijziging van de bestemming wordt het oude agrarisch bouwblok verwijderd. Voor de locatie dient een erfinrichtingsplan gemaakt te worden.

### 2.3 Gewenste ontwikkeling

#### Westeinde 310

Aan de Westeinde 310a vindt de uitbreiding plaats in het verlengde van het bestaande perceel. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande verkavelingsstructuur. Een gedeelte van de bestaande bebouwing (de schuurkassen) wordt gesloopt en vervangen door een hal van 60 x 35 m. Na realisatie van deze hal worden hierachter schuurkassen gebouwd met een oppervlakte van ongeveer 8.060 m<sup>2</sup>. De diepte van het bouwperceel geeft een verdichting van het open landschap. Door op het voorterrein openheid te realiseren aansluitend op het oude lint wordt een doorzicht op achterliggend open gebied behouden. Op de locatie is geen sprake van een bestaand doorzicht dat door de ontwikkeling verder aangetast wordt. Wel wordt de weidsheid van nabij gelegen percelen aangetast. De ontwikkeling is in relatie tot de openheid van het landschap fors. Belangrijke belevingsassen liggen echter op afstand van de locatie. De beleving van het open landschap wordt hierdoor met name in de directe omgeving van de locatie gewijzigd. Het nieuwe perceel wordt deels met open beplanting en water met rietoevers ingepast. Hierdoor krijgt het gebied een landschappelijke uitstraling. De beplanting bestaat uit een losse boomstructuur van inheemse bomen en deels onderbeplanting. De beplanting heeft een natuurlijke uitstraling en wordt regelmatig teruggezet. Aan de voorzijde wordt het doorzicht naar achter versterkt door de realisatie van een brede watergang op de perceelovergang. Als gevolg van de uitbreiding vindt de verwerking van de tulpen meer op eigen terrein plaats. Hierdoor zal ook al wordt het bedrijf vergroot, het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf niet toenemen. Een uitgebreide toelichting op het ontwerp is aangegeven in het beeldkwaliteitplan voor Westeinde 310a. Voor de realisatie van de landschappelijke inpassing wordt een voorwaardelijke verplichting verbonden aan het in gebruik nemen van de uitbreiding van de nieuwe gebouwen, Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Westeinde 310A.

#### Westeinde 321

Aan de Westeinde 321 blijft de gebouwde situatie en de inrichting van het erf nagenoeg gelijk. De bestaande watergang en beplanting blijven gelijk. Omdat om in

aanmerking te komen voor de wijzigingsbevoegdheid een erfinrichtingsplan noodzakelijk is is de bestaande situatie aangevuld met beplanting. In de inrichtingstekening is aangegeven dat ook aan de westzijde aanvullende landschappelijke beplanting komt. Bij splitsing van de stolp in twee woningen wordt er geen extra toegang tot het perceel gemaakt. Het voorterrein wordt als één samenhangend terrein ingericht. Het achterperceel wordt afhankelijk van de gebouwindeling bij splitsing van de stolp haaks op het gebouw geplaatst. Deze wordt uitgevoerd als haag met inheemse beplanting.



*Figuur 3      Impressie gewenste situatie*



*Figuur 4      Erfinrichtingsplan Westeinde 310a*





**Figuur 5** Erfinrichtingsplan met situering bestaande stolp, mogelijke splitsing



*terrein*

## Hoofdstuk 3   Beleid

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

### 3.1   Rijksbeleid

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

*3.1.1   Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd.*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

#### *Toetsing*

##### Westeinde 310a

De uitbreiding van het tulpenbedrijf betreft de uitbreiding van een agrarische functie. Uitbreiding van agrarische functies wordt niet gezien als een vorm van verstedelijking.

##### Westeinde 321

De stolp is in de bestaande situatie een bedrijfswoning. Door wijziging van de

bestemming in wonen en mogelijke splitsing van de woning is sprake van een kleinschalige vorm van verstedelijking. De ladder duurzame verstedelijking is niet voor gemaakt voor kleinschalige plaatsgebonden ontwikkelingen. Er is dan ook geen sprake van verstedelijking zoals bedoeld bij de ladder duurzame verstedelijking. De realisatie van één of twee woningen in het landelijk gebied wordt niet aangemerkt als een vorm van verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### *3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040*

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

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

De beide locaties liggen in grootschalig landbouwgebied. In de zone voor grootschalige landbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. De trend naar schaalvergroting en specialisatie zal zich voortzetten vanuit een economisch perspectief. Deze trend brengt ook de behoefte aan grotere bouwpercelen met zich mee. In dit gebied zijn agrarische bouwpercelen van 2 hectare mogelijk. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt in de Provinciale ruimtelijke verordening. Deze verordening vormt het daadwerkelijke toetsingskader.

### *3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Volgens de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van 3 februari 2014, geldt het volgende beleid voor de locaties. Voor beide locaties geldt Artikel 26. Artikel 26 is gebaseerd op de scheiding die in de provinciale ruimtelijke structuurvisie is aangebracht tussen gebieden voor grootschalige landbouw en gecombineerde landbouw. De begrenzing van deze gebieden staat op kaart 6 aangegeven. Artikel 26 geldt voor alle agrarische bouwpercelen. Hierin zijn de algemene bepalingen opgenomen, zoals maximale omvang van bouwpercelen. Het maximum voor een agrarisch bouwperceel in het gebied voor gecombineerde landbouw is 1,5 ha en in het gebied voor grootschalige landbouw 2 ha. Onder voorwaarden kan deze omvang groter worden, waarbij agrarische bouwpercelen in het gebied voor gecombineerde landbouw nooit groter mogen worden dan 2 ha.

Voor beide locatie geldt dat de bebouwing niet valt binnen bestaand bebouwd gebied, artikel 9. Bij de beoordeling van bestemmingsplannen die ten behoeve van het wettelijk vooroverleg aan GS worden aangeboden, besluiten GS of zij een advies vragen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Bij deze overweging speelt de impact op het open landschap een belangrijke rol. Bij grote, ingrijpende of anderszins belangrijke plannen met impact op het open landschap zullen GS de ARO om advies vragen. Daarnaast kunnen gemeenten in een eerder stadium dan het wettelijke vooroverleg aan GS verzoeken om hun ruimtelijke plannen voor te leggen aan de ARO voor een advies op de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Omdat verstedelijking buiten bestaand bebouwd gebied moet voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, zoals genoemd in artikel 15 dient Westeinde 321 te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis. Hier wordt een woonfunctie gerealiseerd. Ook westeinde 310A dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis omdat het hier gaat om een plan dat impact heeft op het open landschap.

#### *Toetsing*

##### Westeinde 310a

De aanvraag is onderbouwd met een bedrijfsplan. De uitbreiding betreft de bouw van schuurkassen en verwerkingsruimten en is noodzakelijk om de concurrentiepositie te behouden. De verwachting is dat deze schaalvergroting plaats zal vinden in samenhang met het verdwijnen van kleinere bedrijven in de omgeving. Een deel van deze ontwikkeling wordt al gerealiseerd doordat het agrarisch bedrijf extra grond in de omgeving heeft gekocht en de agrarische bestemming aan de Westeinde 321 gewijzigd wordt in een woonbestemming. Voor de locatie Westeinde 310a is een bedrijfsplan gemaakt waaruit de nut en noodzaak blijkt voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (*bijlage 2 Bedrijfsplan*). Een samenvatting hiervan is aangegeven in paragraaf Nut en Noodzaak. In dit geval is tevens een beeldkwaliteitplan gemaakt dat is voorgelegd aan de ARO-commissie hiervoor is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie gehanteerd, Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Westeinde 310A. De reactie van de ARO is verwerkt in het definitieve beeldkwaliteitplan, Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Westeinde 310A.

##### Westeinde 321

Volgens artikel 17, voormalige agrarische bouwpercelen van de provinciale ruimtelijke verordening kan indien sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging naar burgerwoning indien de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Voor het gebruik maken van artikel 17 geldt ook Artikel 15 van de verordening. Voor deze ruimtelijke kwaliteitseis wordt voor het plan aangesloten op het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied. Bij de beschrijving van de gewenste situatie is een erfinrichtingsplan aangegeven.

De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Deze leidraad wordt

vooral toegepast wanneer op grond van de PRVS een aanvullende ruimtelijke kwaliteitseis wordt gevraagd. Voor dit project is van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de, voor het betreffende landschapstype Veenontginning, open landschap aangewezen, kernkwaliteiten. Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied geldt als basis.

Voor de locatie Westeinde 321 is een erfinrichtingsplan gemaakt zoals beschreven bij de gewenste ontwikkeling. De locatie sluit aan op een woonbebouwingslint. Bij de paragraaf Gewenste ontwikkeling is kort ingegaan op de inpassing van de ontwikkeling in het landschap.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie 2009 - 2020

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeente op 12 oktober 2009 vastgesteld in de Structuurvisie 2009 – 2020 en in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van 2013. Het ruimtelijk beleid geeft richting aan ontwikkelingen in de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Daarnaast is er ook sprake van ruimtelijke opgaven voor het landelijk gebied.

#### *Toetsing*

##### Westeinde 310a

Voor de uitbreiding op Westeinde 310a hanteert de gemeente provinciale uitgangspunten met betrekking tot de groei van het agrarisch bedrijf. Daarnaast gelden de bepalingen in de vigerende bestemmingsplannen. Voor uitzonderingsgevallen kan met behulp van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro extra groei worden toegestaan, op basis van een bedrijfsplan dat aantoont dat de groei noodzakelijk is. Aanvullend stelt de gemeente criteria ten aanzien van: bijdrage recreatieve routenetwerken, compensatie ruimtelijke kwaliteit, landschapsplan, verkeer- en parkeeroplossing en oplossing voor milieuhindergevoelige bestemmingen. In het bedrijfsplan en in het beeldkwaliteitplan zijn de eisen die door de gemeente worden gesteld, beantwoord. Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de ontwikkeling niet toenemen omdat de verwerking meer dan in de huidige situatie op eigen terrein plaats zal vinden.

##### Westeinde 321

Met betrekking tot de locatie Westeinde 321 en de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming kan gesteld worden dat deze past in het beleid van de gemeente. De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. Naast de bestaande uitbreidingswijken reserveert de gemeente



op een aantal plekken ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Het is afhankelijk van de demografische ontwikkeling na 2020 en daarmee samenhangend de woningvraag wanneer die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. De uitbreidingslocaties zijn niet de enige plekken waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Binnen de bestaande kernen is sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door verplaatsing van bedrijven of door beëindiging van agrarische bedrijven. Die plekken komen onder meer voor woningbouw in aanmerking. Daarbij zullen steeds criteria ten aanzien van ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren worden gesteld. Voor agrarische bestemmingen is een compensatieregeling. Dit houdt in dat bij beëindiging van het agrarisch bedrijf gewijzigd mag worden naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt het wijzigen van de bestemming 'Wonen' in 'Wonen - Stolp' toegestaan, om het behoud van deze karakteristieke bouwvorm in het landelijk gebied te stimuleren. Het wijzigen van de agrarische bestemming in 'Wonen - Stolp' past binnen de functionele transformatie in het landelijk gebied en het streven naar het behoud van de Stolp als karakteristieke woonvorm.

### 3.3.2 *Vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Wijzigingsbevoegdheid*

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn de volgende wijzigingsbevoegdheden aangegeven die van toepassing zijn op de voorgenoemde ontwikkeling:  
Voor de locatie Westeinde 310A is de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.1 van toepassing met uitzondering van punt a. Daarom wordt voor deze locatie een postzegelbestemmingsplan gemaakt. De meeste aspecten zijn uitgebreid toegelicht in de beschrijving van de gewenste situatie of bij de omgevingsaspecten. Per voorwaarde is daarom kort aangegeven op welke wijze het plan aansluit op de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde voorwaarde.

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan een bouwvlak grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding "bouwvlak", mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 2,0 hectare, tenzij ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap verkaveling' of 'Waarde - Aardkundig', in welk geval de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1,5 hectare mag bedragen; *het plan voldoet niet aan deze voorwaarde, daarom is voor deze ontwikkeling dit postzegelbestemmingsplan opgesteld.*
- b. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, wat aangetoond moet worden met een erfinrichtingsplan; *voor dit plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dit beeldkwaliteitplan is bijgevoegd in de bijlage.*
- c. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering / verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond; *voor dit plan is een bedrijfsplan en een beschrijving nut en noodzaak gemaakt, deze beschrijving is bijgevoegd in de bijlage.*
- d. er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde

uitbreiding; *met de voorgenoemde ontwikkeling wordt een groot deel van het huidige bouwvlak heringevuld en verder gevuld.*

e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur; *het bouwvlak past binnen de huidige verkaveling.*

f. er voldoende afstand wordt aangehouden tot andere ruimtelijke elementen; *de uitbreiding vindt plaats naar achteren en maakt zich verder los van de lintstructuur. Een groot deel van de bestaande bebouwing wordt vervangen.*

g. de infrastructurele ontsluiting toereikend is voor de bedrijfsontwikkeling; *de infrastructurele ontsluiting is toereikend. In de huidige situatie is het bedrijf al toegankelijk voor divers bedrijfsmatig verkeer. Omdat er in de toekomst meer activiteiten op het bedrijf zelf plaats vinden neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe.*

h. er sprake is van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen; *De gebouwen sluiten op elkaar aan in bebouwingsrichting, materialisering en kleurstelling.*

i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; *De nieuwe ontwikkeling sluit functioneel en ruimtelijke direct aan op het bestaande bedrijf, hierdoor is er slechts weinig invloed op aangrenzende gronden.*

j. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm. *Voor de ontwikkeling is een watertoets aangevraagd. Aansluitend op de bestaande waterstructuur wordt benodigde waterberging in het zelfde peil vak gerealiseerd, hiermee wordt voldoende waterberging gerealiseerd.*

Voor de locatie Westeinde 321 is de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.9 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering van toepassing. Omdat de locatie is samenhang met de uitbreiding van Westeinde 310A gerealiseerd wordt is het plan opgenomen in dit postzegel bestemmingsplan. De meeste aspecten zijn uitgebreid toegelicht in de beschrijving van de gewenste situatie of bij de omgevingsaspecten. Per voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid is daarom kort aangegeven op welke wijze het plan aansluit op de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde voorwaarde. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen de stulp te plitsen, dit sluit aan op de wijzigingsbevoegdheid 37.7.1 uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Ook met betrekking tot deze wijzigingsbevoegdheid is kort aangegeven op welke wijze het plan aansluit op de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde voorwaarden.

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stulp' ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn; *voor dit bestemmingsplan zijn specifiek regels*

*opgesteld, deze komen overeen met de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor 'Wonen - Stolp', artikel 37.*

- b. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak; *het bouwblok voor 'Agrarisch' ter plaatse van Westeinde 321 wordt verwijderd.*
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; *de nieuwe woonlocatie ligt op voldoende afstand van naastgelegen agrarisch bedrijf.*
- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt; *de bebouwing op het perceel is kleiner dan 300 m<sup>2</sup>.*
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning; *de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige boerderij, stolp.*
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. *Door de situering van een woonfunctie in de nabijheid van de woonlintbebouwing wordt de directe leefomgeving verbeterd.*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- g. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw; *De stolp wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen. Hierbij wordt de karakteristieke hoofdvorm gehandhaafd.*
- h. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw; *Het gebouw wordt niet in drie of vier woningen gesplitst.*
- i. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige; *Bij de verbouw tot twee woningen wordt advies ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland.*
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij; *De hoofdvorm wordt bij verbouw gerespecteerd, de exacte verbouwplannen zijn nog niet bekend.*
- k. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf; *Er is voldoende ruimte op het terrein voor parkeren.*
- l. buitenopslag niet is toegestaan; *Er wordt geen buitenopslag voorzien buiten het reguliere gebruik van tuinruimte.*

- m. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen; *Er komt geen splitsing tussen de woning en de opstallen.*
- n. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; *Het agrarisch bedrijf in de omgeving is op ruime afstand van de woning gelegen, dit is uitgebreid beschreven bij de milieusituatie.*
- o. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. *Voor de locatie is een erfinrichtingsplan gemaakt waarbij rekening is gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving.*

### 3.3.3 Welstandsnota Koggenland

De welstandsnota van Koggenland is vastgesteld in 2008. Het daarin beschreven beleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving moet en wil behartigen. Het beleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen. Daarnaast speelt de welstandsnota een rol bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. De gebieds- en objectgerichte aanpak beoogt de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing te beschermen en te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. Zo ook voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Het plangebied ligt in een gebied met een bijzonder welstandsniveau en maakt deel uit van gebied 3; de 'landelijke linten'. Bij dit gebied zijn beleidsuitgangspunten en toetsingscriteria opgenomen. De gewenste ontwikkeling is al zo veel mogelijk ingepast in het gewenste beeld zoals dit ook is beschreven in de welstandsnota. Daarnaast wordt de omgevingsvergunningaanvraag ook getoetst aan de criteria. Zo wordt de gewenste ontwikkeling op een goede manier ingepast in de omgeving en past deze in het beschreven welstandsbeleid.

### 3.3.4 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland

Voor het Landelijk gebied van de gemeente Koggenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. In het beeldkwaliteitplan zijn vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. De lintbebouwing van Berkhout ligt in Polder Westerkogge.

De Polder Westerkogge wordt gekenmerkt door de volgende eigenschappen:

De Polder Westerkogge ligt circa 2,5 meter onder NAP. Aan de zuidkant wordt de polder begrensd door de trekvaart Alkmaar-Hoorn. Aan de oostkant vormt de A7 de begrenzing. Het gebied is tussen de lintstructuur open van karakter. Deze openheid van het landschap gaat aan de noordzijde en de westzijde over in de openheid van de Baarsdorpermeer en de Polder Achterkogge. Door de realisatie van Distriport, tussen Berkhout en de Jaagweg verdicht het landschap hier en ontstaat overgangslandschap. Hierdoor valt de polder uiteen in een relatief grootschalig open zuidwestelijk deel

en versnipperde oostelijke eenheden tussen de spoorlijn en de snelweg. De hoofdafwatergangen van de polder worden gevormd door de grachten langs het hoofdontginningslint van Berkhout en het dwars hierop gelegen slotenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Slimtocht, de tocht die gegraven is bij de drooglegging van de Baarsdorpermeer. Een nadere geleding van de open noord-zuidgerichte polder vormen de oostwestgerichte lintbebouwing van Bobeldijk en Berkout en de noord-zuidgerichte Grootweg met laanbeplanting. De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de hoofdstructuur. De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing. De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas. De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de ontginningslinten en een secundaire structuur die bestaat uit dwars hierop gelegen landwegen langs de kavelgrenzen.

Het beleid ten aanzien van de landschappelijke basiswaarden is gericht op het behoud van de openheid van het landschap en het in stand houden van de natuurwaarde van weidevogelgebied De Leekerlanden. Structuurbepalende landschapselementen die van belang zijn in het gebied zijn de bestaande lintbebouwing. Eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen hieraan gekoppeld te worden. Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur dienen behouden te worden. De kleinschaligheid van de bebouwing en de erven dienen als beeldbepalende karakteristiek behouden te blijven. Ten aanzien van landschapselementen geldt dat bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de dwarssloten versterkt dienen te worden. Het karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades dient behouden of versterkt te worden. Karakteristieke dijklichamen moeten behouden of versterkt worden. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven. Bij ontwikkelingen worden kwaliteitseisen gesteld aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven. De ruimte voor ruimte regeling wordt toegepast ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs) bebouwing.

#### *Toetsing*

##### Westeinde 310a

Voor deze locatie is een uitgebreid beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland zijn opgenomen *in het beeldkwaliteitplan, bijlage* Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Westeinde 310A.

##### Westeinde 321

Voor de locatie aan de Westeinde 321 blijven de bestaande uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit gehandhaafd. Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Voor de locatie is daarom een erfinrichtingsplan opgesteld. Per aspect is aangegeven hoe in het voorgenomen plan aan de Westeinde 321 wordt aangesloten op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan ten aanzien van het erfinrichtingsplan.

#### 1 Situering erf



In het voorgenoemde plan vormt de huidige situering van het erf en de stolp het uitgangspunt. Dit sluit aan op de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de plek. Het erf ligt enigszins los van de lintstructuur door de aanwezigheid van de scheidende watergang. Deze waterstructuur wordt gerespecteerd en behouden.

## 2 Interne situering

Op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw. Dit hoofdgebouw wordt gevormd door de stolp. Daarnaast is nog een kleine schuur aanwezig die naar achteren gesitueerd is en ondergeschikt is van vorm en structuur. Aan de zijkanten is en wordt beplanting aangebracht. Door beplantingen worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden. Kleinschalige elementen zoals volièrès en buitenopslag horen op het achterste deel van het terrein en zijn ingepast door middel van hagen of opgaande beplanting.

## 3 Aansluiting van het erf op de omgeving

De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf wordt gerespecteerd. De breedte van de brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 5 meter. Er wordt geen dam aangebracht. Het aantal erftoegangen wordt beperkt tot één.

## 4 Bebouwingskarakteristieken

De huidige stolp vormt de uitgangssituatie. Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt vormgegeven en staan dwars op de lintstructuur parallel aan de stolp. Op het erf is samenhang tussen de dakhellingen van de verschillende gebouwen. De gebouwen hebben een kantige vormbehandeling. De maximale nokhoogte van de bestaande stolp wordt als maximum aangehouden.

## 5 Landschappelijke aankleding

Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding. Het erf is omgracht. Deze structuur van sloten kan bij compensatie van waterberging versterkt worden door een verbreding van de sloten. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten. De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingssoorten zijn inheems.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

### 4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet 1998, de provinciale ruimtelijke verordening en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor de locatie is een quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is bijgevoegd in de bijlage, bijlage Ecologische quickscan. De conclusies die uit de quickscan naar voren komen zijn de volgende:

#### *Toetsing*

##### **Gebiedsbescherming:**

De locaties Westeinde 310a en de Westeinde 321 liggen op een zodanige afstand tot natuurgebieden dat er geen invloed op te beschermen gebieden is.

##### **Soortenbescherming:**

###### Westeinde 310a

De volgens de wet te beschermen soorten worden door de voorgenoemde ontwikkeling niet verstoord. Op de locatie Westeinde 310a zijn de bestaande te slopen gebouwen niet geschikt voor de vestiging van vleermuizen of beschermde vogels vanwege het huidige gebruik als productieruimte en vanwege het ontbreken van overstekken, spouwen en kieren. In de bestaande watergangen zijn mogelijk wel te beschermen soorten aanwezig zoals de kleine modderkruiper. Omdat er aansluitend aan de watergangen werkzaamheden plaats zullen vinden is hier specifiek aandacht voor nodig. Daarnaast zijn algemene voorzorgsmaatregelen van toepassing ter bescherming van ondermeer vogels.

###### Westeinde 321

De volgens de wet te beschermen soorten worden door de voorgenoemde ontwikkeling niet verstoord. Op de locatie Westeinde 321 worden als gevolg van de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming geen soorten verstoord.

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Waar nodig moet in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen om aangetroffen waarden te beschermen.

#### 4.2.1 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel. Voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied is het aspect archeologie onderzocht. Hierbij is ook het plangebied beoordeeld. Uit het genoemde bestemmingsplan blijkt dat de plangebieden een dubbelbestemming voor archeologie hebben meegekregen: Waarde - Archeologie 2 en Waarde- Archeologie 5.

#### *Toetsing*

##### Westeinde 310a

In het deel van het perceel met Waarde - Archeologie 2 is een waterpartij voorzien die groter is dan 100 m<sup>2</sup> voorzien. Om de verstoring van archeologische waarden te voorkomen is een veldtoets uitgevoerd.

Om de hoge archeologische verwachting ter plaatse van waterpartij in de lintbebouwing te toetsen is op 10 juli een veldtoets uitgevoerd. Er is een boring gezet (ca. 15 meter uit de zuidelijke sloot). De hele tuin is opgehoogd met zogenaamd spoelzand (zand dat van de bollennetten wordt gespoeld). Hierdoor is de humeuze bovengrond dikker dan op basis van de bodemkaart verwacht zou worden. Vanaf 30 cm –maaiveld komen klei- en zandbrokken voor. Er zijn geen archeologische indicatoren in de humeuze bovengrond waargenomen. Vanaf 80 cm –maaiveld gaat de humeuze bovengrond over in een matige stevige matig siltige kalkloze klei. Vanaf 95 cm –Mv is de klei blauwgrijs en slap.

Op basis van de veldtoets is duidelijk dat de tuin recentelijk is opgehoogd met spoelzand. Er zijn geen aanwijzingen voor een 17de eeuwse of oudere ophoging ter plaatse van de waterpartij. De bovengrond gaat na 80 cm abrupt over in de matige stevige natuurlijke ondergrond. Alhoewel de grootte van de waterpartij de vrijstellingsgrens van 100m<sup>2</sup> overschrijdt geldt dat er ter plaatse van de toekomstige waterberging geen archeologisch waardevolle resten (meer) aanwezig zijn. De voorgenomen ingrepen binnen het plangebied zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

In het gebied met Waarde - Archeologie 5 is de uitbreiding van de bebouwing kleiner dan de drempelwaarde voor onderzoek, namelijk 10.000 m<sup>2</sup>. Voor deze locatie is een quickscan uitgevoerd door de archeologische onderzoeksdienst Archeologie West-Friesland, omdat de uitvoering van het oorspronkelijke plan mogelijk verstoring opleverde van archeologische waarden en omdat extra waterberging aan

de voorzijde van het terrein weinig bijdrage levert aan een goede waterhuishouding is naar aanleiding van het advies van de archeologische dienst het ontwerp aangepast, bijlage Archeologische onderzoek.

#### Westeinde 321

Voor Westeinde 321 geldt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat op de locatie Westeinde 321 als gevolg van de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming geen grond verstoord wordt. Bij vervanging van de stolp met nieuwe woonbebouwing dient onderzoek plaats te vinden naar mogelijke archeologische waarden op het perceel. Uit een quickscan is gebleken dat in het verleden in de omgeving gebouwen hebben gestaan. Mogelijk vertegenwoordigen de funderingen archeologische waarde.

#### 4.2.2 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden en op het erfgoed onder de grond (archeologie).

#### *Toetsing*

##### Westeinde 310

Bij de uitbreiding van de bebouwing aan de Westeinde 310A wijzigt het cultuurhistorisch waardevolle deel van het perceel, dat is de voorzijde, vrijwel niet. Er wordt enige beplanting toegevoegd. Dit past bij het kleinschalige karakter van het perceel. Een nadere onderbouwing van het aspect cultuurhistorie komt terug in het beeldkwaliteitplan voor de locatie, Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Westeinde 310A.

##### Westeinde 321

De bebouwing van de stolp aan de Westeinde 321 is niet aangewezen als karakteristieke stolp in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Formeel heeft de stolp hiermee geen status. De karakteristiek van het erf blijft behouden. De bestaande cultuurhistorische waarden die gerelateerd zijn aan de huidige verschijningsvorm van de stolp en de situering van het erf blijven behouden.

### 4.3 Water

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

#### *Toetsing*

#### Westeinde 310a

Op 12 januari 2015 heeft de initiatiefnemer via de digitale watertoets een verzoek om watertoets ingediend voor het bestemmingsplan plan Westeinde 310a, Berkhout. Het registratienummer van het Hoogheemraadschap is 15.1421, bijlage Advies Hoogheemraadschap. Het hierbij aangegeven plangebied valt deels binnen de zoning primaire waterlopen en aangegeven is dat binnen het plan meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan verhardingstoename zal zijn. Hierdoor moet voor het plan een zogenaamde 'normale' procedure voor de watertoets worden gevoerd. Het waterschap heeft advies uitgebracht over de voorgenomen ontwikkeling. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast. In onderstaande paragrafen gebiedsbeschrijving en waterkwantiteit zijn de toe te passen uitgangspunten aangegeven.

#### Westeinde 321

De waterhuishouding rondom het perceel 321 wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie bij wijziging van de functie.

##### 4.3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in peilgebied 6130-6A in de polder Westerkogge. Het ter plaatste geldende streefpeil is NAP –3,80 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Westerkogge. Daar wordt het water via dit gemaal op het Markermeer uitgeslagen.

##### 4.3.2 Waterkwantiteit

De realisatie van het plan heeft een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg. Uitgaande van de aangeleverde gegevens vindt binnen het plangebied een verhardingstoename plaats van circa 11.215 m<sup>2</sup>. Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied uitgebreid te worden met 1.121 m<sup>2</sup> waterberging (10% van de verhardingstoename). Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,39 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemaling capaciteit van 14,4 mm/dag, een drooglegging van 1,30 meter en grondsoort klei.

Op het inpassingsplan is aangegeven dat voorgesteld wordt de benodigde compensatie te realiseren door middel van het verbreden van de direct ten oosten van de geplande nieuwbouw gelegen secundaire waterloop. Dit gebied ligt buiten het gebied met Waarde archeologie 2. Hiermee kan het Hoogheemraadschap instemmen. Aandachtspunt daarbij is onder meer wel dat de belangen moeten worden meegenomen van de eigenaar van het perceel ten oosten van dit gedeelte waterloop. Ten tijde van de aanvraag van de benodigde watervergunning zal moeten worden aangegeven hoe de onderhoudsverdeling zal worden van de te graven/verbreden waterloop en rietoevers.

Verder is aan de voorzijde van het perceel een smalle watergang aangegeven, vanwege mogelijke verstoring van de archeologische waarde aan de voorzijde en



omdat de hierbij te graven wateroppervlak niet kan meetellen als compensatie voor de geplande verhardingtoename. Dit omdat het hemelwater vanaf deze verharding zal worden afgevoerd naar het lagere NAP-3,80 meter peil.

Eventuele dempingen van waterlopen dienen één op één te worden gecompenseerd. Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen treedt het Hoogheemraadschap graag in overleg.

#### 4.3.3 *Waterkwaliteit*

Het plan maakt het mogelijk dat de agrarische bedrijvigheid wordt uitgebreid. Dit heeft meestal ook tot gevolg dat de activiteiten op het boerenerf toenemen. De ervaring heeft geleerd dat vanaf het erf via een hemelwaterafvoer mogelijk emissie van nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Op het erf vindt dikwijls opslag van bulkgoed plaats, zoals afgedragen gewasresten, spoelresidu en lekvloeistoffen/sleep van ontsmetactiviteiten. Voor de opslag van het bulkgoed gelden algemene regels vanuit het Activiteitenbesluit waarbij geen emissie naar het oppervlaktewater mag optreden. Een uitbreiding van de agrarische bedrijvigheid biedt de kans om de inrichting van het bestaande erf ook te herzien. Daarvoor geldt tevens het zorgplichtartikel 2.1 van het Activiteitenbesluit dat van toepassing is op de genoemde agrarische activiteiten waardoor het voorkomen van emissies niet vrijblijvend is.

#### Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten met het Hoogheemraadschap, zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan.

#### *Conclusie*

Ter compensatie van de aan te leggen verharding wordt aansluitend aan de bestaande sloot waterberging gerealiseerd. Voor de uit te voeren werkzaamheden dient in een vroeg stadium een watervergunning en ontheffing aangevraagd te worden. Het advies van het Waterschap is toegevoegd in de bijlage 4. De wijze van uitvoering van de watercompensatie wordt geborgd in de regels door middel van de voorwaardelijke verplichting.

#### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden.

##### *Toetsing*

###### Westeinde 310a

In en direct om het plangebied van de Westeinde 310a heen is sprake van een gemengd gebied. Hier is sprake van de situering van agrarische functies in de nabijheid van woningen. Ten aanzien van de milieuzonering direct grenzend aan de woonbestemmingen wijzigt de huidige milieuzonering niet, deze is maatgevend voor mogelijke ontwikkelingen. Het bouwvlak wordt aan de achterzijde een stuk groter. Het bedrijf dient te voldoen aan het activiteitenbesluit. Hiermee zijn de activiteiten die belastend zijn voor de omgeving beperkt.

###### Westeinde 321

In de nabijheid van de Westeinde 321 liggen woonbestemmingen en een agrarische bestemming. Voor agrarische bedrijven binnen de bebouwde kom geldt een minimale afstand tot een woning van minimaal 100 meter. De afstand van de woonbestemming tot de naastgelegen agrarische bestemming is circa 114 meter en hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling tot de eisen die gesteld worden aan de milieuzonering.

#### 4.5 Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig is, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem moeten vanuit een goede ruimtelijke ordening - in het kader van de Wet bodembescherming - bij ruimtelijke plannen en projecten worden gesignaleerd. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

##### *Toetsing*

###### Westeinde 310a

De locatie is in het verleden in gebruik geweest als agrarische grond. Op de locatie zijn in het verleden spoelbassins aanwezig geweest. De locatie is niet verdacht.

Omdat een groot deel van de werkzaamheden geautomatiseerd is en omdat er slechts sprake is van regelmatige kortdurende inspectie in de schuurkassen is het niet aannemelijk dat mensen meer dan twee uur per dag aanwezig zullen zijn. Bij de locatie aan de Westeinde 310a worden schuurkassen gerealiseerd waarbij naar verwachting mensen niet meer dan twee uur per dag aanwezig zijn om te werken, bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### Westeinde 321

Bij de locatie aan de Westeinde 321 wijzigt de situatie ten aanzien van de bodem niet. In de huidige situatie is sprake van een type verblijf dat overeen komt met de toekomstige situatie.

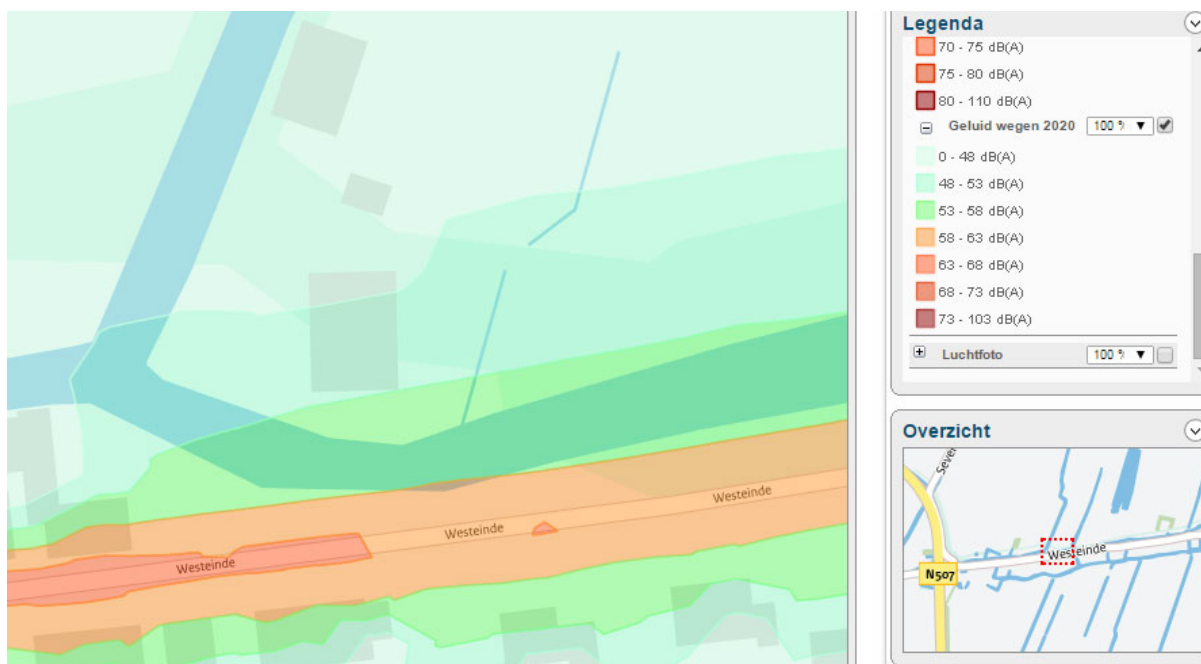
### 4.6 Geluid

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

#### Toetsing

##### Westeinde 310a

Het bedrijf aan de Westeinde 310a voldoet aan het activiteitenbesluit. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe.



Figuur 6 Indicatie berekening toekomstige geluidssituatie 2020

#### Westeinde 321

De woning is een geluidsgevoelige functie. Bij de bestemmingsplanwijziging van bedrijfswoning naar een burgerwoning dient de woning gesitueerd te worden buiten de voorkeursgrenswaarde. Hieraan kan de bestaande stolp niet voldoen. Op basis van de geluidskaart van de gemeente kan aangegeven worden dat de in de zone tussen 48 en 53 dB(A) ligt. De stolp ligt aan een 50 kmweg (Westeinde), buiten de bebouwde kom. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 58 dB. Voor de locatie zal dus een hogere waarde procedure moeten worden gevoerd. De gemeente voert een hogere waarde procedure voor de locatie parallel aan de bestemmingsplan-procedure.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sup>2</sup>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang.

Dit project draagt niet in betekenende mate (Nibm) bij aan luchtkwaliteit. In het plangebied is geen sprake van toename van het aantal wooneenheden. De aantallen blijven binnen de normen van de regeling Nibm. Er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

##### *Toetsing*

###### Westeinde 310a

In de gemeente Koggenland zijn geen knelpunten bekend wat betreft luchtkwaliteit. De uitbreiding van de bloembollenkwekerij zal geen stijging van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Als gevolg hiervan is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

###### Westeinde 321

Er is geen sprake van een toename van het aantal wooneenheden. Als gevolg hiervan is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4.8 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In het plangebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico. De externe veiligheid geeft geen beperkingen voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

##### *Toetsing*

###### Westeinde 310a

Toevoeging van risicovolle inrichtingen is in het plangebied niet toegestaan. Er is

geen sprake van toevoeging van risicovolle inrichtingen.

Westeinde 321

Toevoeging van risicovolle inrichtingen is in het plangebied niet toegestaan. Er is geen sprake van toevoeging van risicovolle inrichtingen.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

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

## **Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

### **5.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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

### **5.2 Toelichting op de bestemmingen**

#### **Westeinde 310a**

Ter realisatie van de voorgenomen plannen worden de volgende bestemmingen toegepast. Deze komen overeen met de systematiek van bestemmingen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Bij het Westeinde 310a wordt het bouwblok vergroot en wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de ingebruikname van de gebouwen binnen de uitbreiding van het bouwblok.

De locatie krijgt de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5', en de aanduiding 'bouwvlak'

#### **Westeinde 321**

De bestaande stolp krijgt de bestemming Wonen - Stolp overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Op die wijze past de huidige bebouwing binnen de regels die gesteld worden aan de woning.

De locatie behoudt zijn huidige archeologische dubbelbestemmingen. Dit betreffen de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde Archeologie 5.

## **Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft, wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6.1    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure.

#### *6.1.1    Overleg*

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De overleginstantie hebben instemmende overlegreacties ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan gemaakt.

#### *6.1.2    Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

#### *6.1.3    Vervolg*

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

#### *6.2.1    Financiële haalbaarheid*

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De particulier kan het project volledig financieren. Voor de financieel-economische onderbouwing is een bedrijfsplan gemaakt. Dit is bijgevoegd in bijlage 1. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

### 6.2.2 *Grondexploitatie*

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

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



**Westeinde 310a en Westeinde 321, Berkhout**

## **Inhoudsopgave**

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Agrarisch	14
Artikel 4	Wonen - Stolp	22
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	30
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	33
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>36</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	36
Artikel 8	Algemene bouwregels	37
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	38
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 11	Overige regels	40
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>41</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	41
Artikel 13	Slotregel	42



## **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Westeinde 310a en Westeinde 321, Berkhout met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGWesteinde310a-on01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk:

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

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.7 agrarisch handelsbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bewerken en verhandelen van landbouwproducten;

1.8 agrarisch hulpbedrijf:

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

1.9 archeologisch waardevol terrein:

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

1.10 bassin:

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische activiteiten;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.12 bed and breakfast:

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

1.13 bedrijfsgebouw:

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

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bedrijfswoning:

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

1.17 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;

1.18 bestaand:

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;

1.22 boog- en gaaskassen:

al dan niet verplaatsbare constructies overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of siergewassen;

1.23 boogstal:

een stal die bestaat uit een kolomloze boogvormige overspanning;

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 cultuurgrond:

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

1.31 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;

1.32 gebouw:

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

1.33 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 glastuinbouwbedrijf:

een volwaardig agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen, schuurkassen, kasschuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt;

1.35 groepsaccommodatie:

een groepsverblijf met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf met een seizoensgebonden karakter;

1.36 hoofdgebouw:

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

1.37 intensief kwekerijbedrijf:

een agrarisch bedrijf in de vorm van het telen of kweken van dieren en gewassen, waaronder een paddenstoelenkwekerij, een wormen- en/of madenkwekerij, een viskwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

1.38 intensief veehouderijbedrijf:

niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren en/of overig kleinvee houden. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vis, en het houden van melkvee, en overig rundvee, geiten, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.39 inwoning:

het wonen, niet zijnde logeren, bij anderen;

1.40 kamerverhuur:

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

#### 1.41 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;

#### 1.42 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

#### 1.43 kas:

een gebouw, waaronder begrepen permanente boog-, rol- en gaaskassen dan wel naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerken, niet zijnde tunnelkassen of naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerken, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen of planten;

#### 1.44 kleinschalige duurzame energiewinning:

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

#### 1.45 kwetsbaar object:

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

#### 1.46 landschappelijke waarden:

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

#### 1.47 logiesgebouw:

een logiesgebouw is een bedrijfsgebouw of een gedeelte van een bedrijfsgebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer logiesverblijven zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke medewerkers;

#### 1.48 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;



1.49 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, sociaal-medische, culturele, religieuze, kunstzinnige en levenbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening;

1.50 manege-activiteiten:

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen);

1.51 mest- en/of organische (bij)productvergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën, waarbij methaangas vrijkomt;

1.52 natuurlijke waarden:

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

1.53 normaal agrarisch gebruik:

het gebruik dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goede grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een goed grondgebonden agrarisch gebruik van de gronden;

1.54 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.55 ondergeschikte tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf;

1.56 ondersteunend glas:

kassen waarbij het agrarisch product in ondergeschikte mate een bijdrage levert aan de teelt(en) van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf en/of bollenteeltbedrijf en waarbij de glasopstanden beperkt deel uitmaken van de bedrijfsvoering van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf;

1.57 overkapping:

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

1.58 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;

1.59 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

1.60 productiegebonden detailhandel:

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

1.61 productiegerichte paardenhouderij:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

1.62 prostitutie:

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

1.63 recreatieappartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw;

1.64 risicogevoelig bouwwerk cq. risicogevoelig object

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

1.65 risicovolle inrichting:

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

1.66 schuurkas, kasschuur, bollentrekkas:

gebouwen met stenen, houten, kunststof of metalen wanden en een dak van lichtdoorlatend materiaal;

1.67 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;

1.68 stomp:

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

1.69 teeltondersteunend glas:

kassen deel uitmakend van een vollegrondstuinbouwbedrijf of bollenteeltbedrijf, waarvan de productieomvang in ondergeschikte mate (minder dan de helft) onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf;

1.70 theeschenkerij:

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

1.71 tijdelijke boog- en gaaskassen:

tijdelijk (gedurende (een gedeelte van) het teeltseizoen) aanwezige boog- en gaaskassen of daarmee gelijk te stellen constructies, ten behoeve van vollegronds tuinbouwbedrijven, bollenteeltbedrijven of fruitteeltbedrijven, die eenvoudig zijn te (de-)monteren en niet zijn geplaatst op een niet-verplaatsbare fundering (geen plaatsgebonden karakter);

1.72 tijdelijke werknemers:

werknemers die tijdelijk arbeid verrichten en het hoofdverblijf elders hebben;

1.73 torensilo:

een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.74 tuinbouw:

het al dan niet bedrijfsmatig telen van groenten, tuinvruchten en tuinbouwzaden;

1.75 tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.76 verkoopvloeroppervlakte

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

1.77 vollegronds tuinbouwbedrijf:

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond;

1.78 volwaardig agrarisch bedrijf:

een bedrijf, zoals omschreven in bijlage 1 bij deze regels;

1.79 vuurwerkbedrijf:

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

1.80 warenhuis:

grote broeikas;

1.81 wonen:

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

1.82 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;

1.83 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;

1.84 zorgfunctie:

een zorgfunctie als neventak bij een agrarisch bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang van personen en de agrarische bedrijfsactiviteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten;

1.85 zorgwoning:

een gebouw uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van personen met een zorgbehoefte.

**Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

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

**2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**2.6      de afstand tot de (bouw)perceelgrens:**

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

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het volwaardig agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf;
- c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- d. het huisvesten van personeel in logiesgebouwen;
- e. cultuurgrond;
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de oude droogmakerijen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik;
- j. kleinschalige duurzame energiewinning;
- k. ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- l. fiets- en wandelpaden;
- m. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- n. bedrijfsgebouwen, waaronder logiesgebouwen, en overkappingen;
- o. kassen;
- p. torensilo's;
- q. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten met de daarbij behorende tuinen en erven;
- r. andere bouwwerken;

#### 3.2 **Bouwregels**

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

##### 3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde volwaardige agrarische bedrijven worden gebouwd, alsmede de overige gebouwen genoemd in lid 3.1;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van

- het ter plaatse gevestigde volwaardig agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwvlak bedragen;
  - e. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
  - f. de afstand van bedrijfsgebouwen, logiesgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse bouwvlakgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
  - g. bedrijfsgebouwen, logiesgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
  - h. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
  - i. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	12,00
Ondersteunend glas	-	2.000 m <sup>2</sup>	-	-	-	10,00
Torensilo	85 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	20,00
Logiesgebouw ten behoeve van huisvesting van (tijdelijke) werknemers	-	500 m <sup>2</sup>	7,00	15	60	12,00
Bedrijfswoning	250 m <sup>2</sup>	-	6,00	45	60	10,00
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning of een woonhuis	-	80 m <sup>2</sup>	3,00#	-	60	6,50

# Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

### 3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mest-, voeder- en sleufsilos, (kuil-)platen en mestbassins zullen uitsluitend achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- c. andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten

- hoogste 5,00 m zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van een mestsilos of een mestbassin zal ten hoogste 5,00 m, exclusief afdekking, bedragen;
  - f. de doorsnede van mestsilos zal ten hoogste 25,00 m bedragen;
  - g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwvlakken vanaf 1,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
  - h. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
  - i. de bouwhoogte van voedersilos zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
  - j. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal binnen het bouwvlak ten hoogste 10,00 m bedragen;
  - k. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal buiten het bouwvlak ten hoogste 1,50 m bedragen;
  - l. de plaatsing van tijdelijke boog- en gaaskassen is toegestaan.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *3.3.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie, mits:

- tevens de in lid 3.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

#### *3.3.2 Afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens*

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

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

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g in die zin dat bedrijfsgebouwen, logiesgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien:

- door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de agrarische bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast;
- door de vorm van het bouwvlak voor wat betreft de tweede bedrijfswoning uit een oogpunt van privacy of bedrijfsvoering handhaving van de situeringseis redelijkerwijs niet kan worden gevergd,

mits:

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



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

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

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

### 3.3.5 *Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder i in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 8,00 m en/of 15,00 m, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.3.6 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 3.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (oogstperiode) van akkerbouwproducten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- e. het splitsen van een bedrijfswoning zódanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane

- grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
2. de woonfunctie behouden blijft;
  3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
  4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
  - h. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning anders dan de logiesgebouwen voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers die werkzaam zijn op het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf of een zorgwoning ten behoeve van de op het ter plaatse gevestigde bedrijf aanwezige zorgbehoevende personen;
  - i. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
  - j. het gebruik van een bedrijfswoning anders dan ten behoeve van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
  - k. het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden, op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en), tenzij een Natuurbeschermingswetvergunning is afgegeven dan wel is aangetoond dat een Natuurbeschermingswetvergunning niet is vereist;
  - l. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in paragraaf 2.3 opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
  - m. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in paragraaf 2.3 opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 *Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 2 opgenomen bedrijvigheid dan wel met een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een bouwvlak;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. niet meer dan 25% van de bedrijfsgebouwen ten tijde van de verleende omgevingsvergunning wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
- d. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning niet minder mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
- e. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- g. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid, waaronder opslag, binnen de bebouwing wordt ondergebracht. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen mogen eveneens de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.5.2 *Tweede huishouden*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder e en toestaan dat een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten wordt gebruikt voor meer dan één huishouden, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf dan wel de huisvesting noodzakelijk is in verband met de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
- c. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee bedrijfswoningen worden gevestigd;
- d. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden

- worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5.3 Paardrijbakken

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

- a. de paardrijbak bij een agrarisch bedrijf binnen of direct aansluitend op het bouwvlak ten behoeve van het eigen gebruik wordt aangelegd;
- b. de paardrijbak anders dan bij een agrarisch bedrijf, bij een bedrijfswoning of een woonhuis voor het eigen gebruik wordt aangelegd direct aansluitend op het daarbijbehorende bestemmingsvlak;
- c. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning of het woonhuis wordt aangelegd;
- d. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. 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;
- f. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.6.1 Wijziging situering bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "bouwvlak", bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwvlak te wijzigen;
- b. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, wat aangetoond moet worden met een erfinrichtingsplan;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.6.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van het

- bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
  - c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
  - e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
  - f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### *3.6.3 Wijziging ten behoeve van de vestiging van recreatieappartementen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat als ondergeschikte tweede tak binnen het bouwvlak recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning bij een agrarisch bedrijf worden toegestaan, mits:

- a. de exploitatie van de logies alleen plaats zal vinden in de vorm van een ondergeschikte functie bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. er binnen de gebouwen ten hoogste 5 appartementen gerealiseerd worden, die ruimtelijk, functioneel en technisch een eenheid vormen;
- c. de oppervlakte van een appartement ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning niet minder mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 4 Wonen - Stolp

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Stolp' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
  - b. het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen; met daaraan ondergeschikt:
  - c. kleinschalige duurzame energiewinning;
  - d. wegen en paden;
  - e. water;
- met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
  - g. andere bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen in de bouwvorm van een stolp worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
- c. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- d. bij verbouw of bij nieuwbouw mag de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden;
- e. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de maatvoering van een gebouw zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw of overkapping	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
		min	max	
	max	min	max	max
Hoofdgebouw	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bijbehorende bouwwerken	3,00#	-	60	6,50+

† tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen

# Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

#### 4.2.2 *Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak 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 het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 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 bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak bedragen;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter 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. ;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 meter bedragen;
- f. de afstand van vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis zal ten hoogste 50,00 m bedragen.

#### 4.2.3 *Andere bouwwerken*

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

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

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

#### *4.3.1 Afwijken maatvoeringen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1. onder d in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige.

#### *4.3.2 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken ruime percelen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 300 m<sup>2</sup>;
- b. voor deze percelen geldt dat de in 4.2.2 onder b genoemde oppervlakte vermeerderd mag worden met 10% van het aantal m<sup>2</sup> dat het perceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met een maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m<sup>2</sup>;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken op niet meer dan 50,00 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis worden gebouwd;
- d. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- e. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

#### *4.3.3 Paardrijbakken*

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

- tevens de in lid 4.5.3. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 4.1. onder a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan



- huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het woonhuis met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
2. de woonfunctie behouden blijft;
  3. degene die de activiteiten 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;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
  - d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw voor bewoning;
  - e. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", in welk geval een woonhuis gebruikt mag worden voor ten hoogste twee woningen;
  - f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
  - g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
  - h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur;
  - i. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in paragraaf 2.3 opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
  - j. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in paragraaf 2.3 opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.5.1 Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder c in die zin dat een gebouw 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 nachtreger wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.5.2 Productiegebonden detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder f in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter het hoofdgebouw wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

#### 4.5.4 Kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder h in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur, mits:

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

## **4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *4.6.1 Vergunningplicht*

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van stolpen.

### *4.6.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 4.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### *4.6.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stomp betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm van de stomp plaatsvindt.

## **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *4.7.1 Woningsplitsing stolpen*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in ten hoogste twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- f. buitenopslag niet is toegestaan;
- g. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische)

bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

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

#### 4.7.2 *Wijzigen situering bouwvlak*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "bouwvlak" wordt verschoven, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- c. de huidige situering vanuit de milieu- of woonsituatie belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering in de milieu- of woonsituatie kan worden bewerkstelligd, dan wel er vanwege verbouw een aanpassing van de grenzen van het bouwvlak noodzakelijk is;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.7.3 *Wijzigen omvang bouwvlak*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de omvang van de aanduiding "bouwvlak" wordt vergroot ten behoeve van het vervangen van een kleine stolp door een grotere stolp, mits:

- a. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de oppervlakte van de stolp en daarmee de aanduiding "bouwvlak" ten minste 15 m x 15 m en de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 4,50 m en ten hoogste 15,00 m zullen bedragen;
- b. de omvang en de breedte van het bestaande perceel respectievelijk ten minste 2.000 m<sup>2</sup> en 50 m bedraagt;
- c. de bestaande stolp geen rijksmonument is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.7.4 *Wijzigen bestemming vanwege afwijkende bouwvorm*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de gronden worden voorzien van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.7.5 *Wijzigen naar agrarisch bouwvlak*

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

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

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie 2**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### **5.2      Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

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

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

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

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

### *5.4.1 Vergunningplicht*

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### *5.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 5.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van niet meer dan 0,40 m betreffen.

### *5.4.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

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

## **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 5**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) worden in of op deze gronden geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 10.000 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

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

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

### *6.4.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### *6.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en een diepte van niet meer dan 0,35 m betreffen.

### *6.4.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

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

## **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

**Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS****Artikel 7    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 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels in de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen uitsluitend worden overschreden door:

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

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      Gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden waarvoor omgevingsvergunning is verleend op basis van lid 3.5.1;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of het uitoefenen van straatprostitutie;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering dan wel de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- g. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport en de gemotoriseerde modelsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken als standplaats voor doeleinden van (detail)handel of bedrijf alsmede als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van (detail)handel ter plaatse;
- 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, anders dan waar op grond van de Luchtvaartwet toestemming is verleend.

**Artikel 10      Algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. 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;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen in die zin dat ten behoeve van het kamperen bij woonhuizen en (agrarische) bedrijven, gebouwtjes ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per kampeerterrein ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
  3. tevens de in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning is verleend;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 11**      **Overige regels**

### **11.1**      **Nadere eisen**

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



## **Hoofdstuk 4    OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 12    Overgangsrecht**

#### **12.1    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 12.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1 onder a met maximaal 10%.
- c. 12.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **12.2    Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2 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 12.2 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. 12.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan**

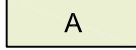

Westeinde 310a en Westeinde 321, Berkhout  
**van de gemeente Koggenland.**




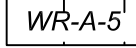
**Plangebied**

 Westeinde 310 en 321, Berkhout

**Enkelbestemmingen**

-  Agrarisch
-  Wonen - Stolp


**Dubbelbestemmingen**

-  Waarde - Archeologie 2
-  Waarde - Archeologie 5

**Funcctieaanduidingen**


-  specifieke vorm van wonen - twee woningen

**Bouwvlakken**

-  bouwvlak

GEMEENTE KOGGENLAND  
 Westeinde 310a en 321, Berkhout

Bestemmingsplan



project	14992901	vastgesteld	
formaat	A2	ontwerp	13-07-2015
schaal	1:2000	voortontwerp	04-06-2015
getekend	LW	concept	12-05-2015
idn	NL.IMRO.1598.BPLGWesteinde310a-on01		



**Rho**  
 ADVISEURS  
 VOOR  
 LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
 e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)