

**GEMEENTE KOGGENLAND
ZUIDERMEER – NOORDERMEER 15**

BESTEMMINGSPLAN



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 1

- 1.1 Geldend bestemmingsplan 1
- 1.2 Bestaande situatie 2
- 1.3 Gewenste ontwikkeling 3

HOOFDSTUK 2 BELEID 4

- 2.1 Rijksbeleid 4
- 2.2 Provinciaal beleid 5
- 2.3 Gemeentelijk beleid 5

HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN 7

- 3.1 Ecologie 7
- 3.2 Bedrijven en milieuzonering 7
- 3.3 Geluid 8
- 3.4 Luchtkwaliteit 8
- 3.5 Bodem 9
- 3.6 Water 9
- 3.7 Archeologie en cultuurhistorie 10
- 3.8 Externe veiligheid 10
- 3.9 Kabels en leidingen 10

HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE BESCHRIJVING 12

- 4.1 Algemeen 12
- 4.2 Toelichting op de bestemmingen 12

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 13

- 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 13
- 5.2 Economische uitvoerbaarheid 13

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Wateradvies HHNK**

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	15
Artikel 1	Begrippen	15
Artikel 2	Wijze van meten	18
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	19
Artikel 3	Verkeer - Verblijf	19
Artikel 4	Wonen - 1	20
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	24
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 6	Algemene bouwregels	25
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	27
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	28
Artikel 9	Overgangsrecht	28
Artikel 10	Slotregel	29

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan de Noordermeer 15 te Zuidermeer is sprake van een een vrijgekomen agrarisch bedrijf (zie figuur 1). Bij de gemeente Koggenland is het verzoek ingediend om het perceel te voorzien van een woonbestemming.

De woonfunctie is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Zuidermeer*. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse namelijk een agrarische bestemming. Wonen is hier slechts toegestaan ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Er is echter sprake van de beëindiging van de bedrijfsvoering. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: na deze inleiding volgt een beschrijving van het geldende bestemmingsplan, de bestaande situatie en de wenselijke situatie, is het relevante beleid beschreven in hoofdstuk 2, waarna in hoofdstuk 3 ingegaan wordt op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 geeft een juridische beschrijving van het plan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 5 besproken.



Figuur 1. Vooraanzicht perceel Noordermeer 15 te Zuidermeer

1.1 Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan *Zuidermeer*, dat is vastgesteld op 13 september 2010, heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch". De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden waarbij een maximum bebouwingspercentage van 50% geldt. De maximale bouw- en goothoogte is respectievelijk 9,5 en 6 meter. Voor het tegengaan van te hoge bebouwing vanwege een straalpad is ter

plaatse de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' vastgelegd.

De woonfunctie zonder agrarische bedrijfsvoering is binnen de bestemming niet toegestaan, waardoor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie noodzakelijk is.

1.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Noordermeer en de Zuidermeerweg ten noorden van de kern Zuidermeer in de gemeente Koggenland. Tot de kern Zuidermeer behoren het lint van de Baarsdorpermeer en het lint langs de Zuidermeerweg. Het lint (en buurtschap) Baarsdorpermeer is een agrarisch bebouwingslint, met veel open ruimten en doorzichten naar de polder. Het lint langs de Zuidermeerweg is in westelijke richting uitgebreid.

Het perceel betreft een vrijgekomen agrarisch bedrijf. Op het perceel staat een voormalige bedrijfswoning met bijbehorende schuur/berging. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale begrenzing. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Ligging van het plangebied

1.3 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens het perceel te gebruiken als burgerwoning. De ontwikkeling betreft een functiewijziging met (eventueel) enkele inpandige bouwactiviteiten. De locatie ligt in een lint met voornamelijk woonfuncties met daarnaast een agrarische - en een bedrijfsfunctie. Er is dus sprake van passende functie in het lint. Voor parkeren geldt dat hiervoor op eigen terrein ruimte moet worden gereserveerd. Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar voor parkeren.

HOOFDSTUK 2 BELEID

In dit hoofdstuk is ingegaan op het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Hierbij is eerst gekeken naar het rijksbeleid, vervolgens naar het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. 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 beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Voor het bestemmingsplan zijn de nationale belangen 'Waddenzee en waddengebied' van belang. Hiervoor geldt dat het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee) als opgave voor het SVIR.

In dit plan wordt in dat opzicht aangesloten bij de bestaande bebouwing. De ontwikkelingen binnen dit plan passen dan ook binnen de SVIR c.q. het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking, Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit drie treden. In trede 1 wordt de actuele regionale behoefte aangetoond en in trede 2 wordt beschreven of de ontwikkeling plaats kan vinden in bestaand stedelijk gebied. Indien het niet mogelijk is om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen wordt in trede 3 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.

Een plan om een agrarische functie naar woonfunctie om te zetten wordt, vanwege de kleinschaligheid, door de Raad van State niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (201311233/1/R4, r.o. 3.3, d.d. 27 augustus 2104).

2.2 Provinciaal beleid

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.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS, vastgesteld op 21 juni 2010, daarna meerdere malen herzien) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen. Artikel 17 van de verordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in een functiewijziging naar burgerwoning indien de burgerwoning wordt ondergebracht in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Hier is in het onderhavige bestemmingsplan sprake van. Er is tevens sprake van het volledig beëindigen van de agrarische functie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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

De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. Naast de bestaande uitbreidingswijken reserveert de gemeente op een aantal plekken ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Het is afhankelijk van de demografische ontwikkeling na 2020 en daarmee samenhangend de woningvraag wanneer die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. De uitbreidingslocaties zijn niet de enige plekken waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Binnen de bestaande kernen is sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door verplaatsing van bedrijven of door beëindiging van agrarische bedrijven. Die plekken komen onder meer voor woningbouw in aanmerking. Daarbij zullen steeds criteria ten aanzien van ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren worden gesteld.

De ontwikkelopgave voor Zuidermeer zal net als in andere lintdorpen bestaan uit incidentele vervangende sloop/nieuwbouw van oude in onbruik geraakte agrarische bebouwing. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie, waarin is aangegeven dat woningontwikkeling plaats kan vinden op locaties waar bedrijven verdwijnen. Het uiterlijk van het gebouw blijft gelijk.

HOOFDSTUK 3 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkeling 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 bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

3.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

Gezien de aard van de plannen, en de ligging van het plangebied ten opzichte van de beschermde gebieden, is op voorhand uit te sluiten dat het project negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd en wijzigt het gebruik van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3.2 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 wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de grootste afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs wordt uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgeving/buitengebied en gemengde gebieden.

Het plangebied kan omschreven worden als een gemengd gebied, waar zich meerdere functies voordoen (agrarisch, wonen en bedrijf). Aangrenzend aan het plangebied is een aannemersbedrijf gevestigd. De gronden van het bedrijf hebben de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming zijn bedrijven toegestaan uit milieucategorie 1 en 2. Het ter plaatse gevestigde aannemersbedrijf valt onder milieucategorie 2, waarvoor, binnen gebiedstype 'gemengd gebied', een richtafstand van 10 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Het wijzigen van de bestemming leidt dan ook niet tot verzwarende nadelige effecten voor het aangrenzende bedrijf. Ten opzichte van de huidige situatie verandert er niks.

Daarnaast bevindt zich op een afstand groter dan 10 meter een transformator huisje (binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'). Transformatiehuisjes vallen onder milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ten slotte is ten noorden van het plangebied een veehouderij gevestigd. Volgens de milieuzoneringslijst geldt hiervoor een afstand van 100 meter ten aanzien van geur. De gemeente Koggenland heeft ten aanzien van geur een apart geurbeleid. De gemeente heeft hierbij een geurafstand van 50 meter binnen de bebouwde kom vastgesteld. Het emissiepunt van het dierenverblijf tot de buitenzijde van de woning bedraagt ruim 100 meter. Aan zowel de richtafstand van de geurverordening van de gemeente Koggenland en de milieuzoneringslijst wordt voldaan.

3.3 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.

Het gebouw wijzigt van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is slechts sprake van interne verbouwingen. Het gebouw wijzigt in de nieuwe situatie niet. Het gebouw blijft hiermee een woonfunctie en is daarmee een geluidsgevoelige bestemming. Het gebouw staat echter aan een weg waar een 30 kilometerzone aanwezig is. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op een 30 kilometerzone.

3.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

1. woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
2. kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
3. projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning waarvoor geconcludeerd wordt dat het Besluit NIBM van toepassing is. Verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is daardoor niet aan de orde.

3.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen 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. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Met het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is er sprake van een functiewijziging. In het kader van dit bestemmingsplan kan het uitvoeren van een bodemonderzoek achterwege worden gelaten.

3.6 Water

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

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (kenmerk: 20150929-12-11650).

Het plan heeft geen of een geringe invloed op de waterhuishouding. Voor de ontwikkeling wordt daarom de procedure 'Geen waterschapsbelang' gevolgd. Dit houdt in dat verder overleg met het waterschap niet nodig is. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Een samenvatting van de watertoets is opgenomen in 1. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel.

De gemeente Koggenland heeft in 2012 een gemeentelijke archeologische waardenkaart vastgesteld. Op deze kaart wordt een vlakdekkend overzicht gegeven van de in de gemeente Koggenland aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het plangebied valt volgens de waardenkaart in een wit gebied. Deze gebieden zijn vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie. Archeologische waardevolle resten worden hier niet verwacht op basis van de aanwezige bodemverstoringen en/of de geologische gesteldheid van de bodem. Daarnaast is sprake van functieverandering binnen een bestaand gebouw. Hiervoor wordt niet gegraven. Er is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland hecht veel waarde aan de cultuurhistorische waarden van de ruimte. De kern Zuidermeer heeft zelf geen hoge cultuurhistorische waarde. De Baarsdorpermeerpolder heeft dat wel. Aangezien er geen ontwikkelingen plaatsvinden in de Baarsdorpermeerpolder, worden er voor het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen verwacht.

3.8 Externe veiligheid

Zowel in als rondom het plangebied bevinden zich geen inrichtingen of wegen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen risicovolle inrichtingen mogelijk binnen het plangebied.

Het langs het plangebied lopende spoor is geen route voor gevaarlijke stoffen. Ook bevinden er zich geen leidingen binnen het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op eventuele nieuwe bebouwing.

3.9 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale

leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht. In en rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

HOOFDSTUK 4 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.

4.1 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.

4.2 Toelichting op de bestemmingen

Wonen - 1

Omdat het plangebied gelegen is langs een historisch lint krijgt het de bestemming 'Wonen - 1'. Binnen de bestemming is een woonfunctie, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis mogelijk. De bestaande bebouwing is vastgelegd in een bouwvlak. De maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen.

Verkeer - Verblijf

De noordkant van het plangebied krijgt de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Dit deel van het plangebied behoort kadastraal bij de openbare ruimte en is bedoeld voor bestemmingsverkeer.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure:

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Dit zijn in ieder geval de provincie Noord-Holland en het Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De overlegpartners hebben geen bezwaren tegen het plan.

Zienswijzen

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

Vervolg

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

5.2 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).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De particulier kan het project volledig financieren. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Het project is financieel haalbaar.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatie-regeling 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 (bij een bouwplan op grond van Art. 6.2.1 Bro) 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. Er is namelijk geen sprake van een bouwplan. 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, etcetera. 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. De plankosten worden via leges op de initiatiefnemer verhaald.

BIJLAGE 1



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

datum 29-9-2015
dossiercode 20150929-12-11650

Project: Bestemmingsplan Zuidermeer - Noordermeer 15
Gemeente: Koggenland
Aanvrager: J. Posthumus
Organisatie: Rho Adviseurs voor de leefruimte

Geachte heer/mevrouw J. Posthumus,

Voor het plan "*Bestemmingsplan Zuidermeer - Noordermeer 15*" heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure '**Geen waterschapsbelang**' worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Deze brief en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282
F: 072 582 7010
E: info@hhnk.nl
W: www.hhnk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan Zuidermeer - Noordermeer 15* via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zuidermeer - Noordermeer 15 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPKherzZuiderm0002-on01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een aan- of uitbouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

1.6 ander bouwwerk:

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

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.8 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;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 gebouw:

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

1.19 hoofdgebouw:

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

1.20 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.21 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte;

1.22 overig bouwwerk:

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

1.23 overkapping:

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

1.24 pand:

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

1.25 peil:

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

1.26 seksinrichting:

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

1.27 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;

1.28 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer - Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. sloten, bermen en beplanting;
- d. parkeerterreinen en -voorzieningen;
- e. pleinen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbijbehorende;

- i. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van windenergiewinning worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80,00 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bij een hoofdgebouw bedragen;

- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 5,00 m, van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste 6,50 m en van een overkapping ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Afwijken dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f in die zin dat een hoofdgebouw wordt voorzien van een andere dakvorm of wordt gebouwd met een afwijkende dakhelling, mits:

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

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

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

4.3.3 *Vergroten aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

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

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

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van het hoofdgebouw is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Productiegebonden detailhandel*

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

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

4.5.2 *Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder b in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstreking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m² zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtregister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.3 *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.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 5 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.

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels**7.1 Gebruiksregels**

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

- a. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en zandopslag en het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels**8.1** vrijwaringszone - straalpad*8.1.1* *Bouwregel*

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 27,00 meter.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 **Overgangsrecht bouwwerken**

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

9.2 **Overgangsrecht gebruik**

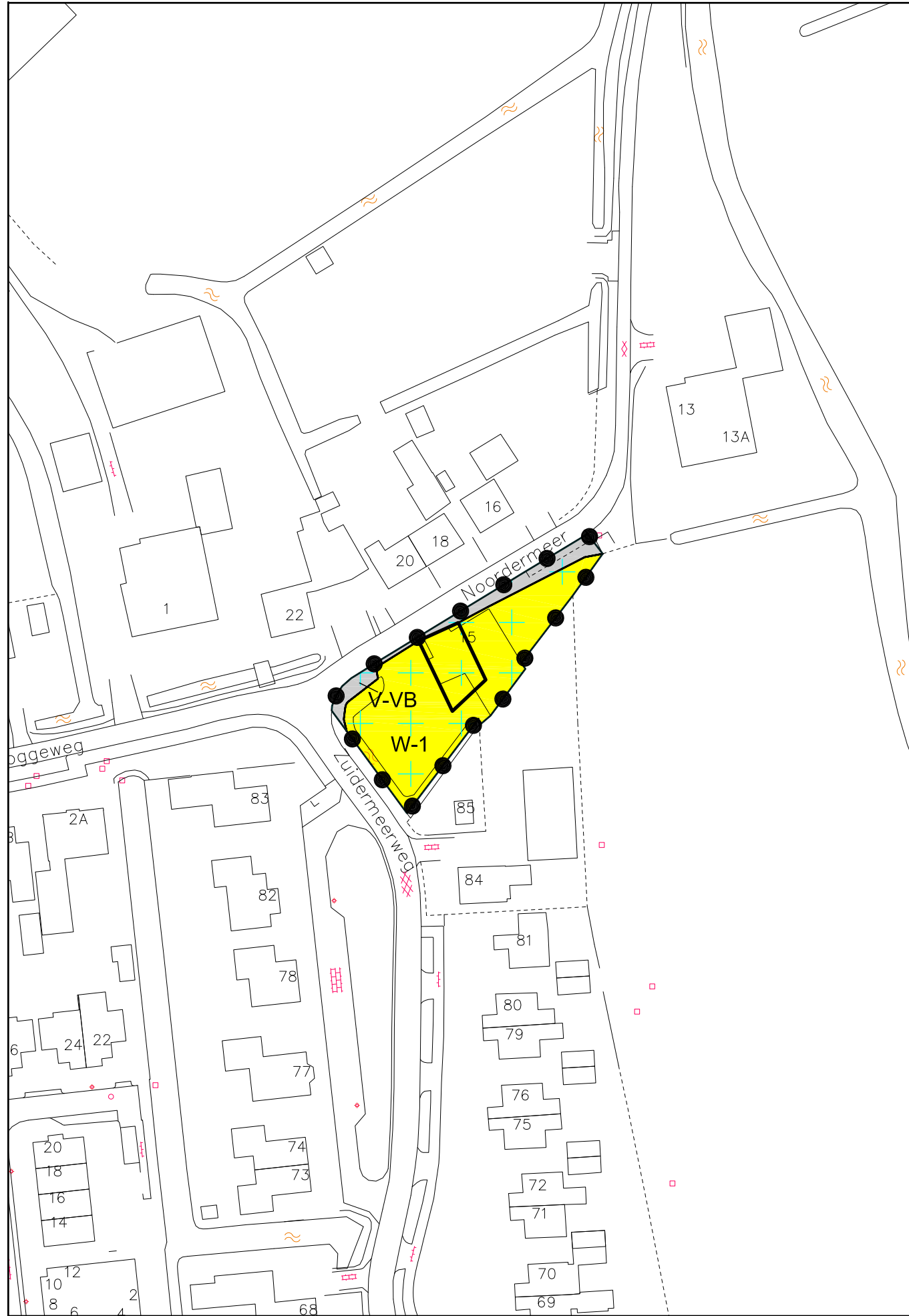
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan ' Zuidermeer - Noordermeer 15 '
van de gemeente Koggenland.**

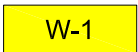
Behorende bij het besluit van



Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 V-VB Verkeer - Verblijf
 W-1 Wonen - 1

Gebiedsaanduidingen

 vrijwaringszone - straatpad

Bouwvlakken

 bouwvlak

GEMEENTE KOGGENLAND
 ZUIDERMEER - NOORDERMEER 15

BESTEMMINGSPLAN



project	2015-1100		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	30-10-2015
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	EV	concept	21-09-2015
idn	NL.IMRO.1598.BPKherzZuiderm0002-on01		



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
 E info@rho.nl