

---

**GEMEENTE KOGGENLAND**

**BESTEMMINGSPLAN  
ZUIDERMEER - ZUIDERMEERWEG 35**

**Status: Ontwerp  
Datum: 21 oktober 2013**



**Rho**

**—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Bestemmingsplan  
Zuidermeer - Zuidermeerweg 35**

**CODE 1399130 / 21-10-13**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	3
2. 3. Planuitgangspunten	4
<b>3. BELEID</b>	<b>5</b>
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>6</b>
4. 1. Ecologie	6
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	7
4. 3. Water	8
4. 4. Milieuzonering	8
4. 5. Bodem	9
4. 6. Geluid	9
4. 7. Luchtkwaliteit	9
4. 8. Externe veiligheid	10
4. 9. Kabels en leidingen	10
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>11</b>
5. 1. Algemeen	11
5. 2. Toelichting op de bestemming	11
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>13</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Zuidermeerweg 35 in Zuidermeer staat een karakteristieke stolp. De wens is om de stolp te splitsen, zodat een extra woning gerealiseerd kan worden. Op korte termijn worden ook de gevels van het pand aangepakt. Deze worden opnieuw opgebouwd. Het houten vierkant verkeert nog in goede staat en blijft behouden. Hoewel beide aspecten zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het pand, valt de aanpak van de buitenkant van het pand buiten dit bestemmingsplan. De vergunningen hiervoor kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan verleend worden.

De splitsing van de stolp past niet binnen het geldende bestemmingsplan *Zuidermeer*, omdat binnen een hoofdgebouw maar één woning is toegestaan. Binnen de gemeente Koggenland is het echter mogelijk om stolpen te splitsen in twee woningen. In de recent vastgestelde bestemmingsplannen is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het geldende bestemmingsplan *Zuidermeer* is echter geen mogelijkheid voor het splitsen van stolpen opgenomen. Om de splitsing mogelijk te maken, is daarom een nieuw planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

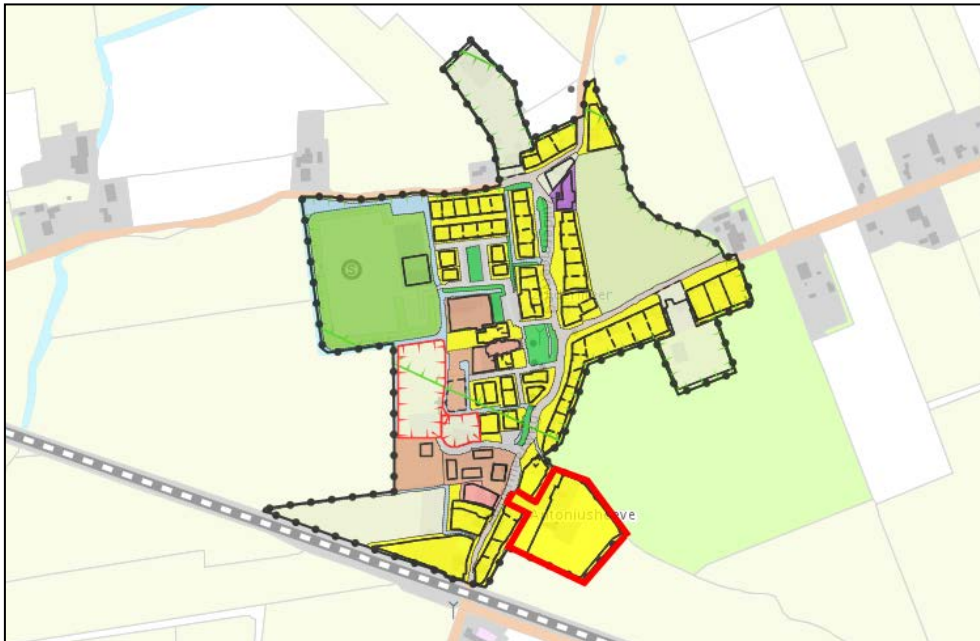


Figuur 1. De globale ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

### 1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is "Zuidermeer". In dit plan

heeft het plangebied de bestemming “Wonen” met een ruim bouwvlak. Tot slot heeft het plangebied de aanduiding “vrijstaand”. Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Een fragment van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2. Daarop is in een rood kader het plangebied aangegeven.



*Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan Zuidermeer*

### **1. 3. Leeswijzer**

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

## 2. PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en gewenste situatie. De huidige situatie wordt beschreven omdat deze het kader vormt voor de gewenste ontwikkeling. Deze moet daarin worden ingepast. De gewenste ontwikkeling wordt beschreven omdat dit het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is.

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt achter het lint van Zuidermeer en is ontsloten op de Zuidermeerweg. Ten noordoosten ligt de polder Baarsdorpermeer. De ringsloot en kade rond deze polder vormen aan deze zijde de grens van het plangebied. Het plangebied is relatief groot. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door een groensingel. In het plangebied zijn een stolp en diverse bijgebouwen aanwezig. De stolp neemt een centrale en prominente plaats in. In figuur 3 staat een luchtfoto van de huidige situatie.



*Figuur 3. De huidige situatie van het plangebied*

### 2. 2. Gewenste ontwikkeling

De wens is om de bestaande stolp intern te splitsen, zodat hier twee woningen in gerealiseerd worden. Hiervoor zijn enkele interne verbouwingen noodzakelijk. De gevels van het pand worden op korte termijn opgeknapt. Deze zijn aan vervanging toe. De gevels worden vervangen en niet wezenlijk anders uitgevoerd dan nu het geval is. Het vervangen van de gevels vindt plaats op basis van de mogelijkheden vanuit het huidige bestemmingsplan. Het is niet noodzakelijk in dit bestemmings-

plan hier een aanvullende regeling voor op te nemen. De interne bouwactiviteiten worden op een later tijdstip uitgevoerd.

Door het toestaan van een extra woning in de stolp, verandert de karakteristieke uitstraling van de stolp niet. De gevels worden niet gewijzigd. Het erf bij de stolp wordt niet gesplitst. Deze blijft zoveel mogelijk in de huidige staat behouden.

Een splitsing van het erf kan er toe leiden dat het karakter van de stolp aangetast wordt. Dit omdat de prominente plek op het erf, bijvoorbeeld door schuttingen, aangetast kan worden. Daarom is er voor gekozen om het gehele erf open te houden, zodat stolp en erf één geheel blijft.

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

Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde splitsing van de stolp mogelijk gemaakt. De regeling legt de bestaande hoofdvorm (oppervlakte, goot- en dakhoogte) vast. In de regels is de extra woning mogelijk gemaakt. Met de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan *Landelijk gebied*.



### **3. BELEID**

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

#### **3. 1. Provinciaal beleid**

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

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

#### **3. 2. Gemeentelijk beleid**

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is gericht op de formulering van een ontwikkelingsrichting voor de kernen en de polders.

De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Daarnaast wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Incidentele ontwikkelingen in de vorm van het herontwikkelen van bijvoorbeeld vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties in de linten is onder voorwaarden mogelijk. Het project past dan ook binnen de gemeentelijke beleidskaders.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

### 4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan 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*

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'IJsselmeer & Markermeer' op ongeveer 4,5 kilometer afstand. Dit gebied is bovendien grotendeels aangewezen als EHS. Daarnaast ligt in de buurt van Zandwerven (gemeente Opmeer) ook een gebied dat aangewezen is als EHS. Gezien de afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de aard van de ontwikkeling, is de verwachte invloed laag.

#### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, niet verstoord worden. Onder voorwaarden is onthefing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

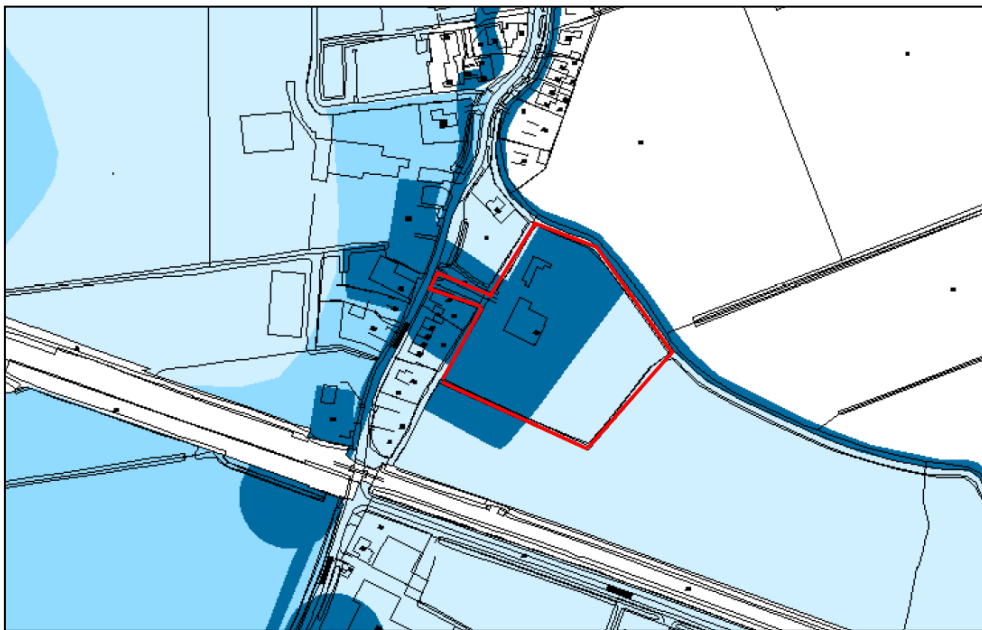
Voor het project worden geen bomen gekapt, sloten gedempt of bebouwing gesloopt. Het betreft alleen interne verbouwingen binnen de bestaande stolp. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. De soortenbescherming geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## 4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

### *Archeologie*

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Door de gemeente Koggenland is, in samenwerking met Archeologie West-Friesland, een eigen archeologische beleids- en verwachtingskaart opgesteld.



*Figuur 4. Fragment archeologische beleids- en advieskaart*

Het plangebied kent volgens de gemeente beleids- en advieskaart voor het gedeelte rond de stolp een hoge archeologische verwachtingswaarde. In figuur 4 is een fragment van de kaart weergegeven, met daarop de ligging van het plangebied. Voor het gebied rond de stolp geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde (donkerblauw). Bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Het overige deel van het plangebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde (lichtblauw). Hier moet bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Met het project zijn geen bodemingrepen gemoeid; de stolp wordt alleen interne verbouwd. De grond wordt daarom niet geroerd. Ter bescherming van de archeologische waarden voor mogelijke toekomstige ingrepen, zijn daarom dubbelbestemmingen opgenomen. In deze dubbelbestemmingen is een vergunningstelsel opgenomen, met daarin een directe koppeling aan het hiervoor genoemde beleid. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

### *Cultuurhistorie*

De gemeente Koggenland zet in op behoud van de stolpen in de gemeente. Daarom is voor de onderhavige stolp een regeling opgenomen die de hoofdvorm beschermd. Aan de hoofdvorm (oppervlakte, goot- en bouwhoogte) mag in principe niets veranderen. Alleen met een afwijking kunnen hier wijzigingen in aangebracht worden, mits deze de karakteristieke kenmerken van de stolp niet aantasten. Daarmee is de stolp voldoende beschermd.

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

Water en waterbeleid zijn belangrijk bij ruimtelijke plannen. 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.

Met dit bestemmingsplan wordt geen extra verharding mogelijk gemaakt, omdat alleen sprake is van interne verbouwingen. Daarbij wordt één extra woning mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan Zuidermeer - Zuidermeeweg 35* via de Digitale Watertoets (code ...PM...). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

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

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

Met het plan wordt binnen de bestaande stolp een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het gaat immers om een woonfunctie, die geen eigen milieucategorie en -zone heeft. De afstand tussen de woning en omliggende bedrijven is bovendien voldoende groot om een beperkende werking te voorkomen. In het plangebied is sprake van een verantwoorde milieusituatie. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

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

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

In het verleden hebben op het perceel geen activiteiten plaatsgevonden die invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Het uitvoeren van een bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

#### **4. 6. Geluid**

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Het plangebied is gelegen aan de Zuidermeerweg 35. Dit is een weg waar een snelheidsregime van 30 km/u geldt. De weg is ook als zodanig ingericht. Het is dan ook niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren. Een weg met een dergelijk snelheidsregime heeft geen wettelijke geluidszone. Bovendien rijden over deze weg een dusdanige hoeveelheid auto's, dat geen hoge geluidsbelasting op de omgeving plaatsvindt. Een redelijk verblijfsklimaat kan gegarandeerd worden.

#### **4. 7. Luchtkwaliteit**

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

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

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

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

Met dit bestemmingsplan wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn vanuit dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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

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

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

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

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. De nodige huisaansluitingen zijn al aanwezig, deze hoeven niet expliciet beschermd te worden in dit bestemmingsplan.

---

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

## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische opzet van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt eerst een algemene toelichting op de werking van het plan gegeven. Daarna volgt een toelichting op de gehanteerde bestemmingen.

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

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

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens 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 volgens deze standaarden en voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

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

### **5. 2. Toelichting op de bestemming**

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

#### **Wonen**

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen - Stolp'. Alleen binnen het bouwvlak zijn woningen mogelijk. De bestaande bebouwing is het uitgangspunt voor het bouwvlak en de in de opgenomen afmetingen. Per hoofdgebouw (in dit geval de

stolp) zijn twee woningen mogelijk. Daarmee is de toekomstige situatie mogelijk gemaakt. De bestaande goot- en bouwhoogte zijn in de regels vastgelegd. Hiermee is de hoofdvorm van de stolp beschermd. Alleen met een afwijkingsprocedure kan de hoofdvorm van de stolp gewijzigd worden. De waarde van de karakteristieke hoofdvorm mag na aanpassingen niet aangetast worden.

#### **Waarde - Archeologie 2 en 5**

De archeologische verwachtingswaarden in het plangebied zijn vastgelegd met twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het gebied met een lagere archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. In dit gebied is het bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren. De regeling en begrenzing van de twee archeologische dubbelbestemmingen zijn afgestemd op de gemeentelijke beleids- en advieskaart.



## **6. UITVOERBAARHEID**

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

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Overleg*

Het bestemmingsplan is, volgens artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Er zijn geen reacties ontvangen.

#### *Zienswijzen*

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

#### *Vervolg*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van een extra woning in een bestaande stolp. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar te hebben. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met het project. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

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

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatieregeling opgenomen. Het doel daarvan is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Onderscheid wordt 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 ge-

meente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een exploitatieovereenkomst vastgelegd.

De grondexploitatie­regeling is bij dit bestemmingsplan niet van toepassing. Via dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een extra woning in een bestaande stolp mogelijk gemaakt. Hiervoor hoeft alleen een interne verbouw plaats te vinden. Bij de verbouw is sprake van maximaal twee woningen. Eventuele afspraken over te verhalen kosten, zoals planschade, kunnen via een overeenkomst worden geregeld.

===

**DE HEER W.J.M. DUIJN 1399130 / 21-10-13**  
**BESTEMMINGSPLAN ZUIDERMEER - ZUIDERMEERWEG 35**

---

**REGELS**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>		<b>blz</b>
<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b>		<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</b>		<b>7</b>
Artikel 3	Wonen - Stolp	7
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	15
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b>		<b>17</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10	Overige regels	21
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>		<b>22</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	22
Artikel 12	Slotregel	23



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1      plan:

het bestemmingsplan Zuidermeer - Zuidermeerweg 35 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPKherzZuiderm0001-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      afhankelijke woonruimte:

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

1.6      ander bouwwerk:

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

1.7      archeologisch waardevol terrein:

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

1.8      bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.9      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;

1.10      beroepsuitoefening aan huis:

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

1.11 bestaand:

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 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;

1.22 gebouw:

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

#### 1.23 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;

#### 1.24 inwoning:

het wonen, niet zijnde logeren, bij anderen;

#### 1.25 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;

#### 1.26 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;

#### 1.27 landschappelijke waarden:

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

#### 1.28 mantelzorg:

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

#### 1.29 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;

#### 1.30 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;

#### 1.31 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;

### 1.32 overkapping:

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

### 1.33 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;

### 1.34 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

### 1.35 prostitutie:

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

### 1.36 recreatief verblijf:

het verblijf dat plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

### 1.37 recreatieverblijf:

een verblijf bedoeld en ingericht ten behoeve van het recreatief verblijf, zoals een stacaravan, een chalet, een recreatiewoning, en naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieverblijven;

### 1.38 seksinrichting:

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



1.39 stacaravan:

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

1.40 stulp:

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

1.41 verkoopvloeroppervlakte

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

1.42 wonen:

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

1.43 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;

1.44 woonhuis:

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

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

**2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

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

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

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3      Wonen - Stolp

#### 3.1      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.

#### 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    *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 bouwgrens 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 het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

### 3.2.2 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 meter;
- 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.

### 3.2.3 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.

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

#### *3.3.1 Afwijken maatvoeringen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. 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.

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 3.2.2 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 3.2.2 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.

#### *3.3.3 Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3. onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 3.5.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

### **3.4 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 3.1. onder a, b en c 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 genoemd in lid 3.1 onder c en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
  - d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw voor bewoning;
  - e. het gebruik van het hoofdgebouw voor meer dan twee woningen;
  - f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan genoemd in lid 3.1 onder c;
  - 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.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.5.1 Mantelzorg*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder d en/of e in die zin dat binnen woonhuizen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

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

#### *3.5.2 Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 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 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.

### 3.5.3 Productiegebonden detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 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.

### 3.5.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 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).

### 3.5.5 Kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 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.

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

#### *3.6.1 Vergunningplicht*

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van stolpen.

#### *3.6.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 3.6.1. 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.

#### *3.6.3 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.



## **Artikel 4 Waarde - Archeologie 2**

### **4.1 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.

### **4.2 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.

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 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.

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

#### **4.4.1 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.

#### 4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.4.1 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.

#### 4.4.3 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.

#### 4.5 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 5 Waarde - Archeologie 5**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **5.2 Bouwregels**

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

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 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.

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

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

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

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

#### *5.4.1 Vergunningplicht*

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen;
- 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 10.000 m<sup>2</sup> en een diepte van niet meer dan 0,35 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 door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

## **Artikel 7      Algemene bouwregels**

### **7.1      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 verdiepingvloer 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 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1      Gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of het uitoefenen van straatprostitutie;
- c. het gebruik van 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 als ligplaats voor woonschepen en recreatievaartuigen;
- k. 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;
- l. 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 9      Algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.



## **Artikel 10      Overige regels**

### **10.1      Nadere eisen**

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

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

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

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 11      Overgangsrecht

#### **11.1**      **Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 onder a met maximaal 10%.
- c. 11.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **11.2**      **Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, 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 11.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 11.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 11.2 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 12 Slotregel**

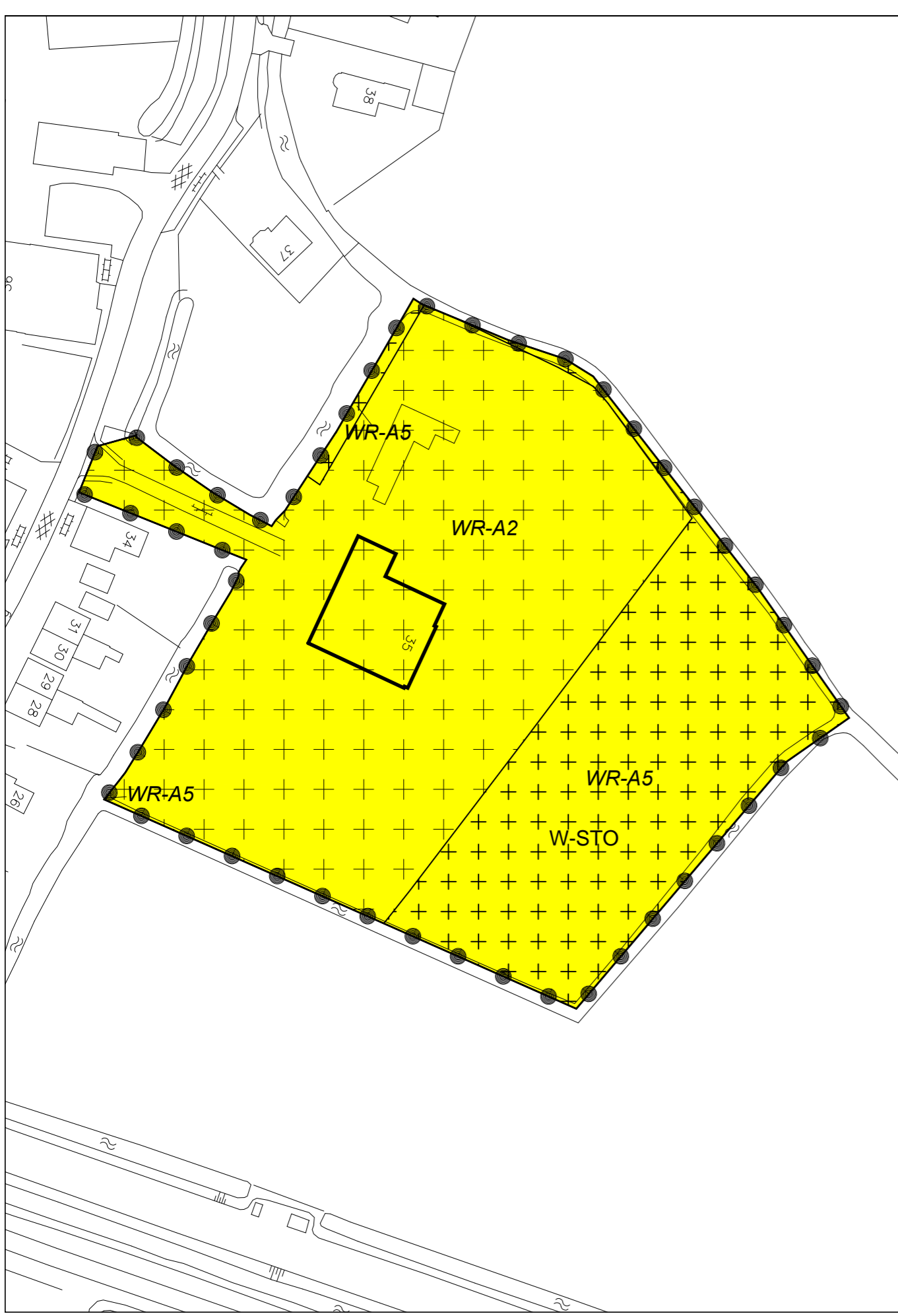
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
Bestemmingsplan Zuidermeer - Zuidermeerweg 35  
van de gemeente Koggenland.**

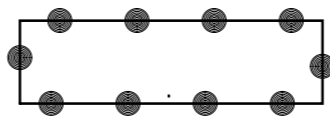
Behorende bij het besluit van .....

===





# PLANGEBIED



Plangebied

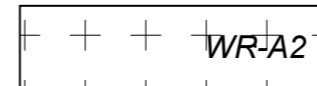
# BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS



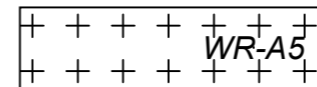
Wonen - Stolp

3



Waarde - Archeologie 2

4



Waarde - Archeologie 5

5

# AANDUIDING



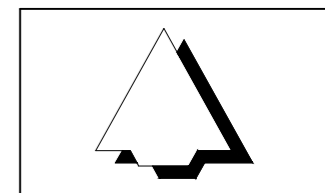
bouwvlak

# VERKLARING



ondergrond ontleend aan de gbkn

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	21-10-13		FJP
voorontwerp	08-08-13		AR
concept	30-07-13		AR



## GEMEENTE KOGGENLAND

### BESTEMMINGSPLAN ZUIDERMEER - ZUIDERMEERWEG 35

code: 13-99-130	IDN: NL.IMRO.1598.BPKherzZuiderm0001-on01
formaat: 560 x 570 mm	schaal: 1:1000 kaart: 1/1

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

