

---

**GEMEENTE KOGGENLAND**

**BESTEMMINGSPLAN URSUM – DE LEET 41,  
GEMEENTE KOGGENLAND**

Status: Ontwerp  
Datum: 03-04-14



**Bestemmingsplan  
Ursem - De Leet 41, gemeente Koggenland**

**CODE 1399126.01 / 03-04-14**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Landschappelijk kader	3
2. 2. Toekomstige situatie perceel De Leet 41	4
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>8</b>
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	9
4. 3. Water	10
4. 4. Bedrijven en milieuzonering	10
4. 5. Bodem	11
4. 6. Geluid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	11
4. 8. Externe veiligheid	11
<b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>12</b>
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	12
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>14</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
<b>7. OVERLEG</b>	<b>15</b>

<b>Bijlage 1</b>	<b>Watertoets</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Overlegreacties</b>





### **1. 3. Geldend bestemmingsplan**

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, dat is vastgesteld op 27 juni 2013. Het perceel, waarvan ook De Leet 39 als tweede bedrijfswoning deel uitmaakt, heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigingen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Bedrijven' ter plaatse van een bouwvlak. Er moet dan wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Het voornemen voldoet echter niet aan deze voorwaarden omdat een gedeelte van de bedrijfsvoering buiten plaatsvindt en er struiken worden 'geproduceerd'. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is de gemeente onder voorwaarden bereid medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming van het perceel De Leet 41 te wijzigen.

### **1. 4. Leeswijzer**

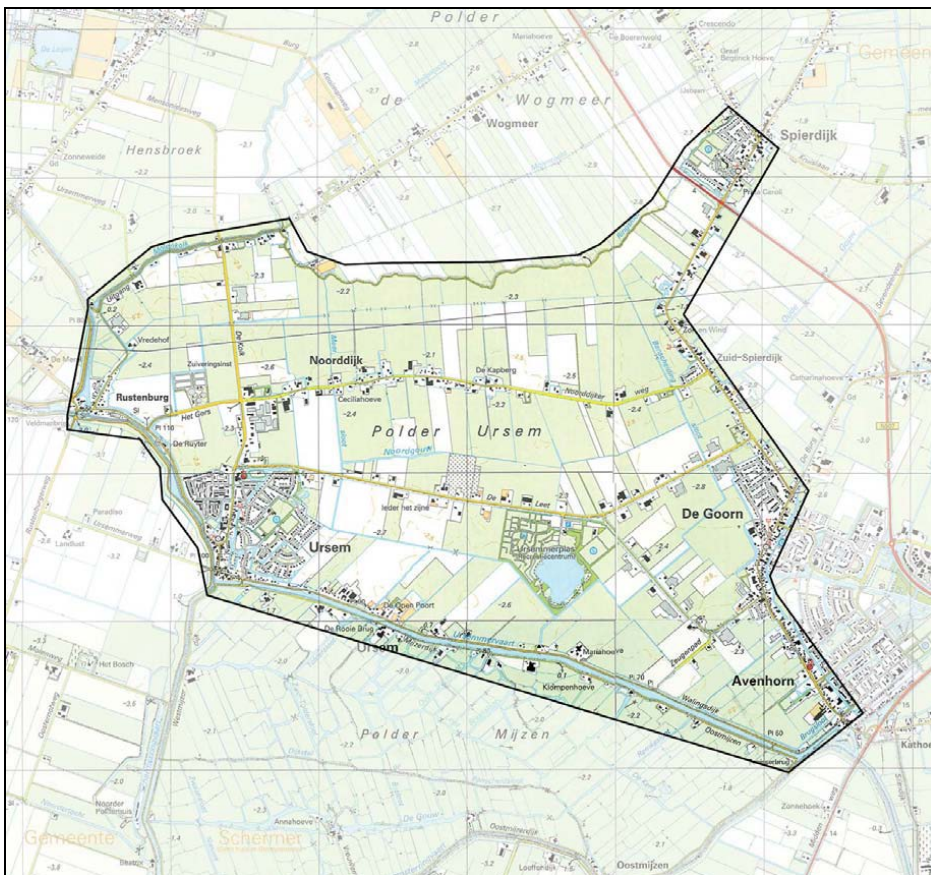
Naast de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en de toekomstige situatie. Ook wordt in dit hoofdstuk het landschappelijk kader geschetst waarbinnen de ontwikkeling zich afspeelt. In hoofdstuk 3 wordt beknopt ingegaan op het beleidskader. Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In hoofdstuk 4 zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de juridische toelichting en in hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

## 2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2. 1. Landschappelijk kader

Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. In Koggenland is hier de strijd tegen het water gevoerd om het landschap bewoonbaar te maken. De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Het gaat om samenhangende veenontginningen en droogmakerijen. De gemeente bestaat uit een deel open landschap waar de oorspronkelijke landschappelijke structuur nog zeer herkenbaar is en uit een deel overgangsgebieden met een verscheidenheid aan functies, op de overgangen naar het stedelijk gebied van respectievelijk Heerhugowaard en Hoorn. De structuur is gekoppeld aan de bebouwingslinten van waaruit het landschap ontgonnen is. De linten liggen zowel in het landelijk gebied als in de kernen. De Westfriese Omringdijk en de Ringvaart Oostdijk vormen belangrijke landschappelijke dragers in de gemeente.

De locatie De Leet 41 maakt deel uit van het veenontginningslandschap en wordt gekenmerkt als een overgangsgebied van stedelijk naar landelijk gebied met een half open karakter. De overgangsgebieden kenmerken zich door een verscheidenheid aan functies. Het plangebied maakt deel uit van de polder Ursem (bron: beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Koggenland).



Figuur 3. Polder Ursem (bron: beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Koggenland)

## 2. 2. Toekomstige situatie perceel De Leet 41

Groenservice Sjoerd Bakker wil de bestaande activiteiten uitbreiden met een kwekerij van struiken. Het gaat om jong plantgoed dat 1-2 jaar wordt opgekweekt tot jonge struiken, waarna ze worden gerooid en opgepot om in de kas 'te wortelen'. In het voorjaar worden de potten buitengeplaatst, waarna de struiken in één groeiseizoen doorgroeien tot solitaire sierheester in pot. Daarna vindt levering aan de afnemer plaats. Het betreft dus geen opkweek van houtige gewassen in de zin van bomen of andere hoog opgaande vormen van groen. Ook is het niet de bedoeling er een tuincentrum van te maken (de gegeven bedrijfsbestemming maakt dit planologisch niet mogelijk).

De gemeente stelt de volgende voorwaarde aan de bestemmingswijziging van dit perceel:

- de bedrijfsgebouwen mogen niet worden verhuurd aan derden;
- er mag in de toekomst geen verdere uitbreiding plaatsvinden van de buitenactiviteiten;
- er mag geen tuincentrum ontstaan.

Voor de laatste twee voorwaarden is geen nadere regeling in artikel 3 in het plan nodig. Een tuincentrum is in strijd met de bestemmingsomschrijving en kan op basis van de gegeven bestemming ter plaatse niet gevestigd worden. Het ligt ook niet in de bedoeling van het bedrijf om zich door te ontwikkelen tot een tuincentrum. Een verdere uitbreiding van de buitenactiviteiten kan binnen dit bestemmingsplan juridisch niet geregeld worden, omdat een verdere uitbreiding buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan valt. De verhuur van bedrijfsgebouwen aan derden voor volumineuze zaken is als strijdig gebruik in de regels opgenomen.

Op het perceel De Leet 41 was tot enkele jaren geleden een bloembollenbedrijf gevestigd. De bedrijfsgebouwen staan al enige tijd leeg. Voor de kwekerijactiviteiten op deze locatie wordt gebruik gemaakt van de bestaande schuurkassen en van een gedeelte van de achter de bedrijfsgebouwen gelegen gronden. De kassen worden gebruikt om de potten te laten overwinteren en om snel wortel te schieten. De overige bedrijfsgebouwen kunnen worden gebruikt voor stalling, opslag en dergelijke ten behoeve van het groenvoorzieningenbedrijf. Er zijn slechts kleine aanpassingen aan de bestaande gebouwen noodzakelijk om deze geschikt te maken voor de nieuwe functie. De huidige bedrijfsgebouwen hebben voldoende omvang voor de gewenste kwekerij. Uitbreiding is vooralsnog niet nodig.

Aan de achterzijde van het perceel is ongeveer 1,4 hectare land aanwezig. Dat was in gebruik als akkerland voor het kweken van pioenen. In 2013 lag het braak. Een gedeelte van deze gronden zijn beoogd voor het gebruik bij de kwekerij. Niet het hele perceel zal gebruikt worden. De rest van de 1,4 hectare grond wordt ingezaaid voor grasland.



De door groenservice Sjoerd Bakker gewenste activiteiten op deze locatie zijn een passende invulling van de leegstaande bebouwing. De functie is als passend te beschouwen in het landelijk gebied. Er vindt geen verdere verdichting plaats van het landschap, omdat er geen hoge opgaande beplanting wordt gekweekt en er geen toename van de bebouwing plaatsvindt. De doorzichten vanuit de lintstructuur op het landschap en de ruimtelijke onderbrekingen in lintstructuur blijven met deze nieuwe invulling behouden. Hiermee past het geheel goed in het landschap.

De op het perceel aanwezige woning op nummer 41 wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning bij het bedrijf. De woning aan De Leet 39 heeft in het verleden als tweede bedrijfswoning deel uitgemaakt van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Al sinds 2006 is er echter sprake van bewoning door een derde, die geen relatie meer heeft met het aanwezige bedrijf. Het nu te vestigen groenservicebedrijf is van een omvang dat een gebruik als tweede bedrijfswoning niet rechtvaardigt. Overeenkomstig het huidige gebruik, wordt het woonhuis voorzien van een woonbestemming.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Rijksbeleid**

Het rijksbeleid doet geen uitspraken over functiewijzigingen op perceelsniveau en zal daarom niet verder besproken worden.

#### **3. 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.

In dit geval gaat het om een groenvoorzieningenbedrijf dat zich goed voegt in het landelijk gebied. Het bedrijf vestigt zich op een locatie waar tot voor kort een bloembollenkweker was gevestigd. De locatie wordt daarom al beschouwd als bebouwd gebied.

De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt.

##### **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. Het projectgebied ligt in het landelijk gebied. De regels voor functiewijziging van agrarische bebouwing zijn opgenomen in artikel 17 van de verordening.

Artikel 17: Een bestemmingsplan mag voorzien in een mogelijkheid dat agrarische bedrijfsgebouwen, uitgezonderd kassen (glastuinbouwbedrijven), na beëindiging van de agrarische activiteiten worden gebruikt voor kleinschalige vormen van werken. Een groenservicebedrijf mag onder deze vorm van werken worden begrepen. In het bestemmingsplan Landelijk gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis van dit artikel. De functiewijziging voldoet aan de voorwaarden genoemd in de Verordening, maar past zoals hiervoor eerder omschreven, niet geheel binnen de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid. De functiewijziging is evenwel zodanig dat deze qua aard en schaal past binnen het regiem dat met de Verordening en het bestemmingsplan is uitgezet.

Conclusie: De ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

### **Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**

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

Deze leidraad wordt met name toegepast indien op grond van de PRVS een aan-  
vullende ruimtelijke kwaliteitseis wordt gevraagd. Hiervan is in dit geval geen  
sprake, aangezien er sprake is van bestaand bebouwd gebied.

Voor dit project is van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de, voor het be-  
treffende landschapstype (Keileemlandschap) aangewezen, kernkwaliteiten. In  
hoofdstuk 2 is kort ingegaan op de inpassing van de ontwikkeling in het betref-  
fende landschapstype.

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

### **Structuurvisie Koggenland**

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

Ruimtelijke vraagstukken hangen steeds samen met de opgaven voor het landelijk  
gebied. Agrarische bedrijven vormen een belangrijke economische factor in de  
gemeente én een belangrijke ruimtelijke factor. De agrarische ondernemers zijn  
grondeigenaar/gebruiker van het grootste deel van de gemeente en beheren het  
grootste deel van het landschap. De dynamiek van de agrarische sector heeft dan  
ook een directe impact op de gemeente. Daarnaast is waarneembaar dat in toe-  
nemende mate sprake is van andere functies die naast het agrarisch bedrijf een  
belangrijke rol spelen in het economische belang, de uitstraling en het beheer van  
het landschap.

De beoogde functie is bij uitstek geschikt om in een agrarische omgeving te wor-  
den gevestigd. Hiermee ondersteunt het de uitstraling en het beheer van het lan-  
delijk gebied.

## **4. OMGEVINGSASPECTEN**

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

### **4. 1. Ecologie**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet en soortenbescherming middels de Flora- en faunawet.

#### **Gebiedsbescherming**

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd 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).

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Eilandspolder is gelegen op 4 kilometer. Gezien de afstand en het type ontwikkeling worden geen significante negatieve effecten van de ontwikkeling op het gebied verwacht.

De ecologische hoofdstructuur is gelegen op circa 1 kilometer. Ook hier geldt dat gezien de afstand en het type ontwikkeling geen significante negatieve effecten van de ontwikkeling op het gebied wordt verwacht.

#### **Soortenbescherming**

In de Flora- en faunawet zijn planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Naast de bescherming van soorten via de Flora- en faunawet geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen moet voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

Voor vogels geldt een algemene bescherming waarbij het verboden is vogels en nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode - voor de meeste vogels van 15 maart tot 15 juli - niet is toegestaan werkzaamheden in een gebied te starten die verstorend zijn voor broedvogels.

Op het perceel de Leet 41 was tot enkele jaren geleden een bloembollenbedrijf gevestigd. Er worden geen gebouwen gesloopt. Ook vindt er geen uitbreiding van de bebouwing plaats. Aan de achterzijde van het perceel was ongeveer 1,4 hectare akkerland aanwezig. Dit akkerland heeft geen noemenswaardige ecologische waarde.

Op grond van het voormalig en toekomstig gebruik en de beperkte omvang van het project heeft de ontwikkeling geen (negatieve) invloed op beschermde dieren- en plantensoorten.

De soortenbescherming legt geen beperkingen op aan dit bestemmingsplan. Er is dan ook geen strijd met de Flora- en faunawet.

#### **4. 2. Archeologie en cultuurhistorie**

##### **Archeologie**

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Het bestemmingsplan Landelijk gebied geeft aan dat op het plangebied De Leet 41 de dubbelbestemming 'Waarde archeologie - 5' van toepassing is. Dit betekent dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden. Ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 centimeter, zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan.

In geval van de functiewijziging naar Bedrijven is geen sprake van bovengenoemde ingrepen. Archeologie is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

##### **Cultuurhistorie**

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

Gezien de aard en omvang van het project en het feit dat de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en niet verder wordt uitgebreid, is het behoud van cultuurhistorische waarden gewaarborgd.

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

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

Het beoogde voornemen heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt niet toe. Het plan heeft geen invloed op gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan Ursem, De Leet 41* via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://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. Dit advies is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

#### **4. 4. Bedrijven en milieuzonering**

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

Een groenvoorzieningsbedrijf met kwekerijactiviteit is te beschouwen als een milieucategorie 2 bedrijf. De afstand vanuit geluid op gevoelige functies zou daarmee 30 meter moeten zijn. De afstand van het bedrijfsgebouw tot de recreatieve functie aan de andere kant van de weg is 30 meter. Daarnaast zal de recreatieve functie geen onevenredige hinder ondervinden van de functiewijziging gezien de voorheen geldende agrarische bestemming en het voorheen aanwezige bollenbedrijf.

Met betrekking tot geluid is de koelloods met ventilatoren punt van aandacht. Deze koelloods bevindt zich achter het woonhuis op nummer 39. Omdat de ventilatoren helemaal aan de achterzijde van de loods zitten, zijn er in de huidige situatie geen problemen met de geluidbelasting op het woonhuis. Voorts is het groenservicebedrijf ondergebracht in een lichte milieucategorie, die zich doorgaans op een goede wijze met een woonbestemming verhoudt.

Hiermee is er geen belemmering vanuit het aspect milieuzonering.

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

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig is, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest voor de agrarische functie (bloembollenbedrijf). Er zijn geen aanwijzingen dat de locatie verontreinigd is. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Bovendien verblijven in de bedrijfsgebouwen geen mensen voor langere tijd. Daarom is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren. Er bestaan geen risico's voor de volksgezondheid.

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg worden geprojecteerd, moet worden bepaald of ter plaatse van deze functies wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De bestaande bedrijfswoningen worden niet verplaatst. Er is sprake van een bestaande situatie. Daarmee hoeft verder geen aandacht te worden besteed aan het aspect geluidhinder.

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

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

Dit project draagt niet in betekenende mate bij aan luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van wat nu mogelijk is. Het aantal verkeersbewegingen is ook zodanig dat er geen sprake is van een toename in betekenende mate. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

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

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen of (hoofd-)gasleidingen aanwezig. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit project.

## **5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

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

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

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

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

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

#### **Bedrijf**

Het plangebied voor de ontwikkeling van het groenvoorzieningenbedrijf in combinatie met de kwekerijactiviteiten aan De Leet 41 is in z'n geheel onder de bestemming 'Bedrijf' gebracht. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen en bijbehorende bestaande bedrijfswoning. Om ook kwekerijactiviteiten binnen de bestemming mogelijk te maken is een aanduiding opgenomen ("specifieke vorm van agrarisch - kwekerij"). Geluid-zoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn binnen de bestemming niet mogelijk.

Voor de gebouwen op het perceel zijn bouwregels opgenomen. Geregeld is dat de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet mag toenemen. Voor de bedrijfswoningen is een aanduiding opgenomen ("specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning"), zodat in deze situatie en op dit perceel twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Binnen de bouwregels is de bestaande regeling voor kleine windturbines uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland overgenomen. Deze regeling wijkt iets af van de regeling in de provinciale verordening, maar maakt geen windturbines mogelijk die afwijken van hetgeen de provincie voorstaat.



**Wonen**

Het woonhuis aan De Leet 39 is onder de bestemming 'Wonen' gebracht. De regeling is identiek aan die uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.

**Waarde - Archeologie 5**

Het bestemmingsplan Landelijk gebied geeft aan dat op het plangebied De Leet 41 de dubbelbestemming 'Waarde archeologie - 5' van toepassing is. Dit betekent dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

## **6. UITVOERBAARHEID**

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

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

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overlegpartners. Een verslag hiervan is opgenomen in hoofdstuk 7.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep. De voorgenomen procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. 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.

#### **Grondexploitatie**

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

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

## 7. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan Ursem – De Leet 41 is via de e-mail op 4 maart 2014 voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit in het kader van het overleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) binnen de bestemmingsplanprocedure. Beide instanties hebben een reactie gegeven. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 2.

Dit hoofdstuk heeft als doel inzicht te geven in de inhoud van de reacties en geeft de (mogelijk) gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan weer.

Door beide benaderde instanties is schriftelijk gereageerd op het bestemmingsplan. De reacties zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijk reactie voorzien. Vervolgens zijn de gevolgen voor het bestemmingsplan weergegeven.

### Provincie Noord-Holland

#### Buitenopslag

Artikel 17 van de verordening staat buitenopslag bij niet-agrarisch gebruik niet toe. De planregels sluiten dit gebruik niet uit. De provincie vraagt dit te verduidelijken. Mocht buitenopslag beoogt zijn, dan moet de planregel geschrapt worden, dan wel in overeenstemming met de verordening gebracht worden.

*Reactie: De regel zal aangepast worden zodanig dat deze in overeenstemming is met de verordening.*

*Gevolgen: 3.4. onder b aanpassen in die zin dat buitenopslag niet is toegestaan.*

#### Windturbines

De provincie wijst er op dat de regeling voor kleine windturbines tot 10 m hoogte of 5 m als deze op het dak wordt gebouwd, in strijd is met de regeling in de verordening, die slechts 7 m hoogte toestaat en een rotordiameter van 5 m. Doordat nu hogere hoogtes worden toegelaten, is er sprake van windturbines als bedoeld in artikel 2 van de verordening. De planregels moeten om die reden worden aangepast.

*Reactie: De provinciale regels voor kleine windturbines zijn in december 2012 vastgesteld. Het bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente is in juni 2013 vastgesteld. De provincie heeft tegen het bestemmingsplan en de gemeentelijke regeling voor kleine windturbines geen zienswijze ingediend en ook geen reactieve aanwijzing gegeven of beroep ingesteld. De gemeente gaat er daarmee vanuit dat er een door de provincie geaccepteerde regeling ligt. Deze regeling is vanuit het bestemmingsplan landelijk Gebied overgenomen in dit bestemmingsplan.*

*Gevolgen: De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### Bestaand bebouwd gebied

In de toelichting staat dat agrarische bedrijfspercelen tot het bestaand bebouwd gebied behoren. Dit is niet juist. De toelichting moet hierop aangepast worden.

*Reactie: De toelichting zal worden aangepast in die zin dat duidelijker zal worden aangegeven dat het beleid met betrekking tot functiewijziging van agrarische bedrijfspercelen hier aan de orde is.*

*Gevolgen: In de toelichting het juiste provinciale beleid opnemen met betrekking tot agrarische bedrijfspercelen.*

#### **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

Op de verbeelding is de plek van de bebouwing niet vastgelegd. Weliswaar mag er niet meer gebouwd worden dan nu aanwezig, maar die bebouwing zou theoretisch verplaatst kunnen worden naar het achtererf. Daarmee zou verhardingstoename plaats kunnen hebben, waarvoor compensatie nodig is. Gevraagd wordt om in de regels op te nemen dat, mocht dit gebeuren, dat dan een watervergunning wordt aangevraagd.

*Reactie: In theorie is er geen sprake van een verhardingstoename. Het bedrijfsperceel is overeenkomstig het in het bestemmingsplan Landelijk gebied opgenomen bouwvlak voor het voorheen gevestigde agrarische bedrijf. De planregels maakten binnen dat bouwvlak bebouwing en verharding mogelijk. Dat is nu planologisch niet gewijzigd, behalve dat er geen toename van het bebouwd oppervlak plaats mag vinden. Daarnaast is een watervergunning zonder meer nodig. Het voert te ver hiervoor een regeling in de planregels op te nemen. Dat wordt ook niet gedaan bij andere sectorale vergunningen. De zelfstandige werking wordt met het bestemmingsplan niet teniet gedaan.*

*Gevolgen: De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**BIJLAGE 1**





hoogheemraadschap  
**Hollands  
Noorderkwartier**

**datum** 15-1-2014  
**dossiercode** 20140115-12-8231

Project: Bestemmingsplan Ursem, De Leet 41  
Gemeente: Koggenland  
Aanvrager: J de Boer  
Organisatie: Rho adviseurs

Geachte heer/mevrouw J de Boer,

Voor het plan "Bestemmingsplan Ursem, De Leet 41" heeft u een watertoets aangevraagd op [www.dewatertoets.nl](http://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 '**Geenwaterschapsbelang**' worden gevolgd voor dewatertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaand 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](http://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 [http://www.hhnk.nl/digitale\\_balie/formulieren/formulieren/vergunningen](http://www.hhnk.nl/digitale_balie/formulieren/formulieren/vergunningen).**

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier  
Postbus 250  
1700 AG  
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282  
F: 072 582 7010  
E: [info@hhnk.nl](mailto:info@hhnk.nl)  
W: [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)

-----  
**Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'**

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan Ursem, De Leet 41* via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://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.

**De WaterToets 2012**



**BIJLAGE 2**





# Provincie Noord-Holland



I14.001980

27 MAART 2014

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Koggenland  
Postbus 21  
1633 ZG AVENHORN

Gedeputeerde Staten  
Uw contactpersoon  
J.J. Verwindt  
SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514 4039  
verwindtj@noord-holland.nl

1 | 2

**Betreft:** reactie ex artikel 3.1.1. Bro op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Ursem - De Leet 41'

Verzenddatum

26 MAART 2014

Geacht college,

Kenmerk  
329698/340175

Op 4 maart 2014 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Ursem - De Leet 41' te beoordelen.

Uw kenmerk

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: verordening vastgesteld d.d. 3 februari 2014) komen wij tot de volgende beoordeling.

## Planinhoud

Het plan voorziet in de wijziging van de bestemming op het perceel 'De Leet 41' te Ursem van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' voor de vestiging van een groenonderhoudsbedrijf. De bestaande bebouwing op het perceel blijft gehandhaafd. Daarnaast krijgt een bestaande bedrijfswoning conform het huidige gebruik een woonbestemming.

## Reactie

Het plan lijkt in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten van artikel 17 van de verordening (functiewijziging agrarisch bouwperceel) op een enkel punt na.

## Buitenopslag

Een van de uitgangspunten van artikel 17 van de verordening is dat buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan. Artikel 3.4 onder b van de planregels sluit buitenopslag niet uit. Wij vragen u dit te verduidelijken. Indien u met deze planregels beoogt om buitenopslag in de zin van artikel 17 van de verordening mogelijk te maken, dient u deze planregel te schrappen, dan wel in overeenstemming te brengen met het bepaalde in artikel 17 van de verordening.

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33  
Haarlem [2012 DE]  
www.noord-holland.nl

### *Windturbines*

De planregels laten bouwwerken voor windenergie toe, die hoger zijn dan genoemd in artikel 2 onder pp van de verordening.

In de artikelen 3.2.2 onder b en 4.2.3 onder b van de planregels staat dat de bouwhoogte van bouwwerken voor kleinschalige duurzame windenergiewinning 10 meter bedraagt en 5 meter indien het bouwwerk op een dak wordt geplaatst.

Ingevolge de verordening (artikel 2 onder pp) verstaan wij onder windturbine:

‘een door wind aangedreven bouwwerk met een rotordiameter groter dan 5 meter en een ashoogte groter dan 7 meter waarmee energie wordt opgewekt, inclusief de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurele) voorzieningen, met uitzondering van traditionele windmolens of replica's hiervan’.

Als we de bouwhoogten uit de planregels voor bouwwerken voor kleinschalige duurzame energiewinning tegen bovenstaande definitie houden, dan zijn de bouwwerken voor kleinschalige duurzame energiewinning aan te merken als een windturbine als bedoeld in artikel 2 onder pp van de verordening. Wij verzoeken u om de planregels zodanig aan te passen dat (ver)duidelijk(t) wordt, dat de planregels niet voorzien in de oprichting van windturbines.

### *Bestaand Bebouwd Gebied*

Tot slot vragen wij u om het uitgangspunt in de toelichting over bestaand bebouwd gebied sluit niet aan bij het bepaalde in art 9 van de verordening. Anders dan in de toelichting beschreven zijn agrarische bebouwing en kassen geen bestaand bebouwd gebied.

De regels voor agrarische bebouwing zijn opgenomen in landbouwartikelen van de verordening (artikel 26 e.v. van de verordening).

Wij gaan er vanuit dat u deze opmerkingen ter harte neemt en in het ontwerp verwerkt.

Hogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht  
mw. mr. H.W. Verschuren

## Annelies Hofman

---

**Onderwerp:** FW: Reactie op Voorontwerp bestemmingsplan 'Ursem - De Leet 41'

**Van:** Wagenaar, Ruud [<mailto:R.Wagenaar@hhnk.nl>]

**Verzonden:** donderdag 27 maart 2014 15:52

**Aan:** Roelf van der Woude

**Onderwerp:** Reactie op Voorontwerp bestemmingsplan 'Ursem - De Leet 41'

Dag Roelf,

Via onderstaande e-mail van 4 maart heb je ons een reactie gevraagd op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Ursem - De Leet 41'. Hier wil ik nu via deze e-mail op reageren.

In het plan wordt aangegeven dat er nu alleen een functiewijziging is van de bestaande bebouwing, en er geen nieuwbouw zal worden gepleegd. In dat geval zijn er inderdaad geen belangen voor het hoogheemraadschap.

Op de bijbehorende plankaart krijgt echter een groter gebied de bestemming 'Bedrijf' dan dat nu daadwerkelijk bebouwd is. Volgens mij wordt hierbij planologisch mogelijk gemaakt dat dit deel desgewenst ook wordt bebouwd of anderszins verhard. Als dit deel te zijner tijd zal worden bebouwd/verhard zal zoals bekend hiervoor vooraf een watervergunning moeten worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Eén van de voorwaarden aan deze vergunningverlening zal zijn dat er een nader te bepalen percentage van de geplande verhardingtoename aan additioneel wateroppervlak zal worden gegraven ter compensatie. Zou je in de planregels willen laten opnemen dat als men te zijner tijd hier wil bouwen of anderszins verharden hiervoor vooraf een watervergunning moeten worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap?

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben ingelicht. Als er nog vragen zijn hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Ruud Wagenaar  
Regioadviseur West-Friesland  
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:  
Bevelandseweg 1  
1703 AZ Heerhugowaard  
Postadres:  
Postbus 250  
1700 AG Heerhugowaard

t. 072-5827231  
m. 0610932095  
e. [r.wagenaar@hhnk.nl](mailto:r.wagenaar@hhnk.nl)  
w. [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)



Veilig wonen onder zonniveau  
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer

---

*Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?*

*Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap ([www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontfemen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.*

---

**Van:** Roelf van der Woude [<mailto:R.vanderWoude@koggenland.nl>]

**Verzonden:** dinsdag 4 maart 2014 9:02

**Aan:** 'ro-info'; Bruin-Baerts, Karel; Wagenaar, Ruud

**CC:** [verwindtj@noord-holland.nl](mailto:verwindtj@noord-holland.nl); [jan.kleefstra@rho.nl](mailto:jan.kleefstra@rho.nl)

**Onderwerp:** Voorontwerp bestemmingsplan (Geregistreerd in MyCorsa: 14.0010516)

L.S.;

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg, doe ik U hierbij toekomen het voorontwerp van het bestemmingsplan Ursem – De Leet 41.

Het betreft de omzetting van de agrarische functie naar een bedrijfsfunctie met een specifieke vorm van agrarisch – kwekerij.

Daarnaast wordt de tweede bedrijfswoning van het voormalig agrarisch bedrijf omgezet naar een woonbestemming (feitelijk gebruik)

Graag verneem ik op korte termijn uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Roelf van der Woude  
Afd. Bouwen en Milieu  
Gemeente Koggenland

1399126.01 / 03-04-14

**BESTEMMINGSPLAN DE LEET 41 TE URSEM, GEMEENTE KOGGENLAND**

---

**REGELS**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

**HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**

**1**

Artikel 1 Begrippen

1

Artikel 2 Wijze van meten

7

**HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS**

**8**

Artikel 3 Bedrijf

8

Artikel 4 Wonen

14

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

21

**HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

**24**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

24

Artikel 7 Algemene bouwregels

25

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

26

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

27

Artikel 10 Overige regels

28

**HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

**29**

Artikel 11 Overgangsrecht

29

Artikel 12 Slotregel

30





## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1      plan:

het bestemmingsplan Ursem - De Leet 41 met identificatienummer NL.IMRO.1598.1399126-0002 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     bedrijfsgebouw:

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

1.11 bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen:

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

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.13 bedrijfswoning:

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

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 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;

1.26 gebouw:

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

1.27 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een spoorweg en/of een industrieterrein;

1.28 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.29 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.30 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.31 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;

1.32 kamerverhuur:

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

1.33 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;

1.34 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;

1.35 kwekerijactiviteiten:

het telen van gewassen;

1.36 kwetsbaar object:

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

1.37 landschappelijke waarden:

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

1.38 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;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 overkapping:

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

1.42 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;

1.43 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

1.44 productiegebonden detailhandel:

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

1.45 prostitutie:

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

1.46 risicogevoelig bouwwerk cq. risicogevoelig object

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

1.47 risicovolle inrichting:

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

1.48 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 seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 verkoopvloeroppervlakte

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

1.50 voorkeurgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.51 vuurwerkbedrijf:

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

1.52 wonen:

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

1.53 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;

1.54 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      Bedrijf

#### 3.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een groenservicebedrijf met kwekerijactiviteiten, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- 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    *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a en e bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal niet meer bedragen dan 1.900 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 4,00 m bedragen;
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:



Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per bouw	ge-gezaamenlijk		max.	min.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	10,00
Bedrijfswoning	250 m <sup>2</sup>	-	6,00	45	60	10,00
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m <sup>2</sup>	3,00#	-	60	6,50

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

### 3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- 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;
- 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 de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.3.2 *Afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

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

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

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

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

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

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

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

### 3.3.5 *Paardrijbakken*

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

- tevens de in lid 3.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 3.1;
- b. het opslaan en/of stallen van producten, materiaal, en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten de bedrijfsgebouwen;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en overkappingen voor het opslaan en/of stallen van caravans, boten, auto's en naar de aard daarmee gelijk te stellen zaken;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- e. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;

- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
  - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  - 2. de woonfunctie behouden blijft;
  - 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
  - 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  - 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  - 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- h. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

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

#### *3.5.1 Mantelzorg*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder e en/of h in die zin dat binnen bedrijfswoningen 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 g 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 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 Paardrijbakken

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

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter de bedrijfswoning 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).

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.6.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

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

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

### 3.6.2 Wijziging naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' 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. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen;
- h. 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 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bij een hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 5,00 m, van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste 6,50 m en van een overkapping ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. de afstand van vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis zal ten hoogste 50,00 m bedragen.

#### 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 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de bouwhoogte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 0,50 m bedragen.

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

#### 4.3.1 *Afstand hoofdgebouw tot de weg*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.3.2 *Afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e in die zin dat de afstand van hoofdgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

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

#### 4.3.3 *Afwijken dakhelling*

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

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

#### 4.3.4 *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.

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

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

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



#### 4.3.6 *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.

#### 4.3.7 *Paardrijbakken*

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

- tevens de in lid 4.5.4 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

### 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 m<sup>2</sup>;
  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, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- 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, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder c en/of d 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.

### 4.5.2 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 m<sup>2</sup>, mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 4.5.3 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 logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachtreghister wordt bijgehouden;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.5.4 Paardrijbakken

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

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

#### 4.5.5 Kamerverhuur

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

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

### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 4.6.1 Wijziging naar stolp

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Stolp', inclusief het leggen van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013, van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij de oppervlakte van de stolp ten minste 15 m x 15 m en de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 4,50 m en ten hoogste 15,00 m zullen bedragen;
- b. de omvang en de breedte van het bestaande perceel respectievelijk ten minste 2.000 m<sup>2</sup> en 50 m bedraagt;
- c. het bestaande woonhuis geen rijksmonument is of niet is aangeduid als karakteristiek pand;
- d. deze wijziging wordt toegepast indien ter plaatse het bestaande woonhuis wordt vervangen door een nieuw woonhuis in de vorm van een stolp;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.6.2 *Wijzigen naar agrarisch bouwvlak*

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

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals omschreven in bijlage 1 van het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 27 juni 2013;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 2,0 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie 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 uitsluitend worden overschreden door:

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

### **7.2      Geluidcontouren**

#### *7.2.1      Zonering vanwege wegverkeerslawaaï*

- a. Bedrijfswoningen, woonhuizen of andere geluidgevoelige functies, als bedoeld in de Wet geluidhinder, zullen buiten de geluidhindercontour van 48 dB worden gebouwd.
- b. Met een omgevingsvergunning kan, mits de overige regels van dit bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten, worden afgeweken van lid a ten behoeve van vervangende nieuwbouw van bedrijfswoningen, woonhuizen of gebouwen voor andere geluidgevoelige functies overeenkomstig de bouwregels van dit bestemmingsplan.

**Artikel 8**      **Algemene gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. 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.

**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.

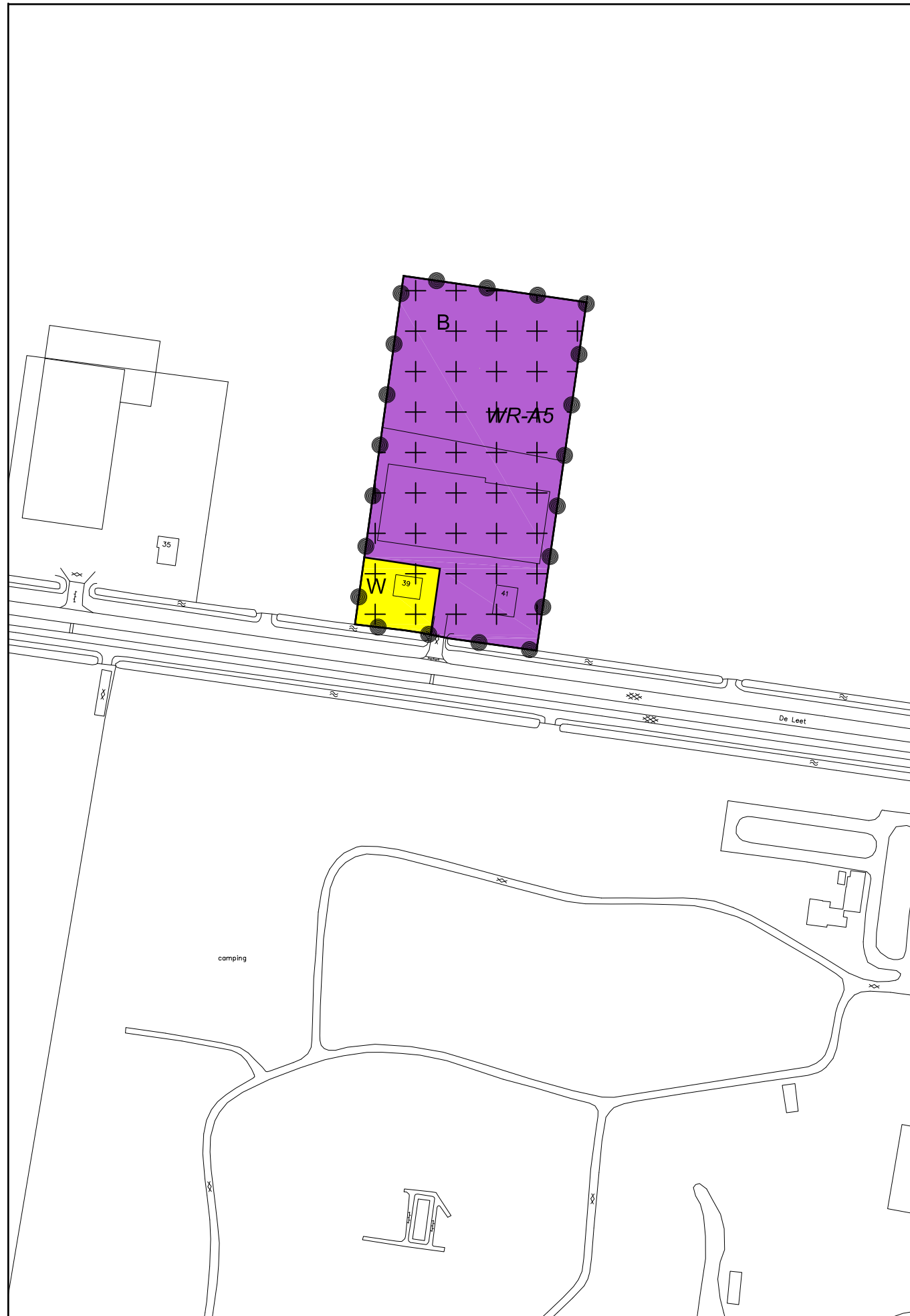
**Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

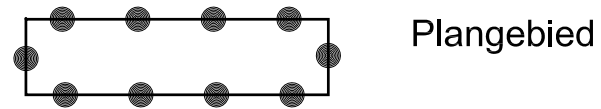
**Regels van het  
Bestemmingsplan Ursem, De Leet 41  
van de gemeente Koggenland.**

Behorende bij het besluit van

===



## PLANGEBIED



Plangebied

## BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS



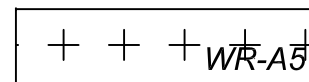
Bedrijf

3



Wonen

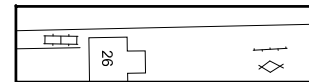
4



Waarde - Archeologie 5

5

## VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN



IDN Besluitgebied : NL.IMRO.1598.BPLGDeLeet41-on01  
 Status : Ontwerp  
 Besluitnummer : -

### Bestemmingsplan Ursem - De Leet 41

Gemeente Koggenland  
 Middenhof 2 1648 JG De Goorn  
 Postbus 21 1633 ZG Avenhorn  
 Tel: 0229-548400 Fax: 0229-548484  
 www.koggenland.nl info@koggenland.nl

Datum : 03-04-2014

Schaal : 1:2000

Tekening nummer:

Getekend : PVD/EV

Formaat : A3

13-99-126

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

