

---

# GEMEENTE KOGGENLAND

## BESTEMMINGSPLAN SPIERDIJK - RUIJTE VOOR RUIJTE NOORD- SPIERDIJKERWEG

Status: Ontwerp  
Datum: 19 februari 2014



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRIJTE

**BESTEMMINGSPLAN SPIERDIJK -  
RUIJTE VOOR RUIJTE NOORD-  
SPIERDIJKERWEG**

**CODE 1113806.04 / 19-02-2014**

**GEMEENTE KOGGENLAND 1113806.04 / 15-01-2014**  
**BESTEMMINGSPLAN SPIERDIJK - RUIMTE VOOR RUIMTE NOORD-  
SPIERDIJKERWEG**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>6</b>
3. 1. Ecologie	6
3. 2. Archeologie	6
3. 3. Cultuurhistorie	7
3. 4. Water	8
3. 5. Milieuzonering	8
3. 6. Bodem	8
3. 7. Geluid	9
3. 8. Luchtkwaliteit	9
3. 9. Externe veiligheid	10
3. 10. Kabels en leidingen	10
<b>4. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Huidige situatie	11
4. 2. Gewenste ontwikkelingen	11
4. 3. Uitgangspunten	14
<b>5. JURIDISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>15</b>
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	15
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. 3. Grondexploitatie	18
<b>BIJLAGE</b>	
Bijlage 1      Beeldkwaliteitplan	



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Noord-Spierdijkerweg, ten noorden van Spierdijk, ligt een kassencomplex. Het betreft een vrij groot complex achter het lint. De kassen zijn al enige tijd niet meer in agrarisch gebruik en worden deels gebruikt als caravanstalling. Een deel van de kassen is reeds gesloopt. In overleg met de gemeente Koggenland is besloten om het bedrijf te saneren. Door toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling worden de kosten voor de sanering betaald door middel van compenserende woningbouw. In totaal worden acht kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd.

Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter ten noorden van Spierdijk, aan de oostzijde van de Noord-Spierdijkerweg. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: GoogleEarth)

### 1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is nu geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied Koggenland*, dat op 9 september 2013 in werking is getreden. Het is hierin bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouwbedrijf'. Het oprichten van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid voor de compensatieregeling opgenomen. Deze kan alleen wordt toegepast wanneer het gaat om één compensatieregeling. Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

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

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op het relevante beleid. In hoofdstuk 3 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een planbeschrijving wordt gegeven. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Afgesloten wordt in hoofdstuk 7 met een gemeentelijk antwoord op de ingekomen overlegreacties.

## 2. BELEIDSKADER

### 2. 1. Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

### 2. 2. Provinciaal beleid

#### **Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS)**

In de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRVS is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen op het verbod op het bouwen van woningen in het landelijk gebied.

Tevens zijn nieuwe woningen toegestaan indien er sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een Ruimte voor ruimteregeling. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval.

Aan het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden. Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4 'Planuitgangspunten'. Het aanvragen van een ontheffing van de PRVS is niet noodzakelijk.

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

### **Structuurvisie 2009 - 2020**

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders. De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

### **Ruimte voor ruimteregeling**

Op 13 september 2010 is door de gemeenteraad de Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland vastgesteld. De leidraad is een uitwerking van de provinciale ruimte voor ruimteregeling en is aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland. Met de uitgangspunten wordt voldaan aan de ruimte voor ruimte regeling van de gemeente Koggenland. Ten eerste moet het (agrarische) bedrijf ter plekke moet beëindigd zijn. Dit is het geval. Aangezien het een behoorlijke oppervlakte aan kassen betrof dat al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik was, is tussen de gemeente en de eigenaar afgesproken dat een deel van de kassen al gesloopt mocht worden, wachtende op de onderhavige ruimte voor ruimte procedure. Dit om verdere verpaupering en verslechtering van de woonkwaliteit achter het lint van Noord-Spierdijk te voorkomen. Een groot gedeelte van de bebouwing is dus daarom al gesloopt. In de exploitatieberekening is de reeds gesloopte bebouwing wel opgenomen.

Ten tweede moet er sprake zijn van storende bebouwing of functies. Sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Met de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling wordt in totaal 18.250 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesaneerd. Het waterbassin heeft een oppervlak van 2.250 m<sup>2</sup>. Het (voormalige) bedrijf ligt aan de achterzijde van het lint aan de Noord-Spierdijkerweg. Door de omvang en locatie van de bebouwing is er sprake van een storende functie.



Ten derde moet er sprake zijn van zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering. Op de compensatielocatie worden in totaal acht woningen op vrijstaande kavels mogelijk gemaakt. Naar dergelijke woningen is vraag vanuit de omgeving. Er is daarom sprake van zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering.

Tot slot wordt als uitgangspunt bij de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling gesteld dat compensatie primair op te saneren locatie plaats moet vinden. Een locatie elders is ook toegestaan. Compensatie in de vorm van meerdere woningen achter de bestaande linten heeft niet de voorkeur, hier geldt maatwerk. Daarom zijn alternatieve compensatielocaties onderzocht. Hierover heeft men (met de provincie Noord-Holland) geen overeenstemming kunnen bereiken. De voorgestelde compensatie is aanvaardbaar, mits landschappelijk goed ingepast.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het gemeentelijk ruimte voor ruimte-beleid. Op de uitgangspunten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

### 3. OMGEVINGSASPECTEN

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

#### 3. 1. Ecologie

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

##### Gebiedsbescherming

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markermeer op ongeveer kilometer afstand. Door de grote afstand en de aard van de ontwikkeling, namelijk de sanering van een kassencomplex en het mogelijk maken van acht nieuwe woningen, is er geen invloed op dit beschermde natuurgebied. In de omgeving zijn geen gebieden gelegen die behoren tot de EHS. Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

##### Soortenbescherming

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

Op de locatie worden een aantal panden gesloopt. De te slopen panden betreffen bedrijfsgebouwen en kassen. Deze vormen geen geschikt habitat voor beschermde dier- en plantensoorten. Er worden geen sloten gedempt of bomen gekapt. Eventuele aanwezige licht beschermde soorten kunnen vluchten naar omliggende gronden. Vanuit het oogpunt van soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 3. 2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*.

De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Voor de gehele gemeente Koggenland is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Deze is in het nieuwe bestemmingsplan *Landelijk gebied* vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen. Het zuidelijk deel van het plangebied valt onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', het noordelijk deel onder 'Waarde – Archeologie 4'. Voor deze waarderingen geldt dat bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 10.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De grens ligt over de compensatielocatie.

De bodemingrepen die voor de uitvoering van dit bestemmingsplan noodzakelijk zijn, zijn vooral het gevolg van graafwerkzaamheden voor funderingen en nutsleidingen. Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' gaat het om circa 1.000 m<sup>2</sup>, binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' om circa 1.500 m<sup>2</sup>. Bovendien vinden de werkzaamheden plaats op een locatie die, door de eerdere bebouwing, al verstoord is. De bodemingrepen zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De beschermende regeling (dubbelbestemmingen) is in dit bestemmingsplan overgenomen. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en worden eventuele archeologische resten beschermd. Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

### **3. 3. 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 bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken, zoals de houtwallen, in de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. De structuur van het landschap is als uitgangspunt gehanteerd in het beeldkwaliteitsplan, dat als basis voor dit bestemmingsplan geldt. De uitvoering van dit bestemmingsplan doet dus geen afbreuk aan de landschappelijke elementen. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

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

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van een kassencomplex en de realisatie van acht woningen mogelijk gemaakt. Het kassencomplex is ongeveer 2,5 hectare (25.000 m<sup>2</sup>) groot. De oppervlakte van de percelen voor de terug te bouwen woningen zijn in totaal ongeveer 6.000 m<sup>2</sup>. Het totale bebouwde oppervlak is een stuk kleiner dan dit oppervlak. Er is dus sprake van een afname van bebouwd oppervlak.

Het bestemmingsplan wordt voor advies aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier toegezonden. Het wateradvies wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen en in deze paragraaf verwerkt.

### **3. 5. Milieuzonering**

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

In het lint van Spierdijk zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig. Het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen levert dan ook geen problemen op. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het agrarisch bedrijf dat op ongeveer 100 meter ten noorden van de compensatiewoningen ligt. Het bedrijf heeft een richtafstand van 100 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Bovendien liggen op kleinere afstand vanaf het bedrijf al burgerwoningen.

Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering. Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

### **3. 6. Bodem**

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

Het kassencomplex is reeds lange tijd in agrarisch gebruik geweest. Er zijn geen aanwijzingen dat de bodem hier verontreinigd is. In het verleden hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit. Er bestaan dan ook geen milieutechnische belemmeringen voor de ontwikkeling van de compensatiewoningen.

Bij de aanvraag van de verschillende omgevingsvergunningen moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Er zijn met betrekking tot dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### 3. 7. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

De woningbouw vindt op minimaal 50 meter vanaf de Noord-Spierdijkerweg achter een bestaand woonlint plaats. Voor de gehele gemeente Koggenland is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de compensatielocatie buiten de 48 dB-contour van de Noord-Spierdijkerweg ligt. Het geluidsniveau voor de nieuwe woningen ligt dus lager dan 48 dB. Voor de bedrijfswoningen geldt dat er sprake is van een bestaande situatie. De akoestische situatie wijzigt niet. In het bestemmingsplan is de bestaande afstand tot de weg voor deze woningen vastgelegd, zodat woningen niet dichterbij de weg gebouwd kunnen worden. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### 3. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland<sup>1)</sup>. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend.

---

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

Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de *Wet milieubeheer*.

Dit bestemmingsplan voorziet in de sanering van een kassencomplex, de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen en de realisatie van acht woningen. Deze ontwikkelingen dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

### **3. 9. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Noord-Spierdijkerweg is geen route die aangewezen is voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er worden geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

### **3. 10. Kabels en leidingen**

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

## 4. PLANUITGANGSPUNTEN

### 4. 1. Huidige situatie

Op de locatie is een (voormalig) kassencomplex gevestigd. De kassen zijn al voor een deel gesloopt. Een aantal schuren van het bedrijf staan nog op het terrein. Het totale terrein beslaat 2,5 hectare, inclusief het voormalige waterbassin. Dit bassin ligt direct achter het lint. Het bedrijf is aan de noord- en zuidkant op de Noord-Spierdijkerweg ontsloten. Aan deze weg liggen tevens twee bedrijfswoningen, behorende bij het kassencomplex. In figuur 2 is de saneringslocatie weergegeven met de kassen in 2006 en in 2010.



Figuur 2. Luchtfoto saneringslocatie in 2006 (links) en 2010 (rechts)

### 4. 2. Gewenste ontwikkelingen

#### Sanering kassen

De kassen op de saneringslocatie zijn al deels gesaneerd. Op termijn worden alle resterende kassen gesloopt. De gronden worden in gebruik genomen als agrarische (onbebouwde) cultuurgrond. De twee bedrijfswoningen aan de Noord-Spierdijkerweg zijn al gebruik genomen als burgerwoningen. Met dit bestemmingsplan wordt deze feitelijke situatie ook planologisch vastgelegd.

#### Compensatiewoningen

Om de sanering te bekostigen worden in totaal acht nieuwe woningen voorgesteld. Deze worden geconcentreerd achter het bestaande lint, op het noordelijk deel van het plangebied. Voor de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1. De kernpunten hieruit zijn in deze paragraaf beschreven vanuit de voorgestelde verkaveling. Deze is weergegeven in figuur 4.



*Figuur 3. Voorstel ruimte-massa-structuur.*

*Figuur 4. Verkaveling uitwerking compensatielocatie*

De ruimte voor ruimte regeling gaat uit van een geconcentreerde nieuwe ontwikkeling die net als het noordelijker gelegen agrarische bedrijf achter het bestaande lint ligt. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan ontwikkeld. Hierin zijn de planuitgangspunten nader onderbouwd. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan en dient als basis te gelden voor de uitwerking van de bestemmingen.

Het nieuwe erf hangt achter de bebouwing in het lint en vormt als het ware het 'agrarische erfdeel' van de voorliggende bebouwing. Aan de zijde van het landschap is het terrein sterk afgebakend door een watergang rondom het erf.

De toekomstige ruimtelijke structuur, het nieuwe erf ligt als boerenerf vast aan de bestaande bebouwing in het lint. De structuur hangt deels samen met de richting van het landschap.

In het plan is gestreefd naar een beeldopbouw met karakteristieke bouwvolumes met een agrarische uitstraling. De naar achteren gelegen bebouwing voegt zich in richting en uitstraling naar het landschap. De volumes dienen gevarieerd te zijn. Hierbij wordt uitgegaan van één kaakberg (circa 100 m<sup>2</sup>), drie vrijstaande schuren van ongeveer 120m<sup>2</sup>, één groter schuurtype (circa 170 m<sup>2</sup>), en één kapschuurtype waarin twee woningen gesitueerd zijn (elk circa 174 m<sup>2</sup>).

Het architectuurbeeld dat nagestreefd wordt is geïnspireerd op traditionele kenmerken. Een historiserende opmaak met een traditionele detaillering wordt niet nagestreefd. De 'historische bouwmassa's krijgen een moderne opmaak. Hierbij is de gevelindeling ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken. De bijgebouwen vormen onderdeel van het hoofdgebouw. Hierdoor worden er naast de aangegeven gebouwen geen kleinere bijgebouwen bij geplaatst. De vijf massa's kleinere massa's van circa 120m<sup>2</sup>, krijgen een onderlinge verwante opmaak. Deze opmaak wordt gekenmerkt door een lagere goot en een flauwere dakhelling en kent onderling een sterke verwantschap in architectuur en uitstraling. De archi-



tectuur van de bebouwing is geïnspireerd op 'schuurarchitectuur'. Hierbij worden 'moderne' architectuurprincipes toegepast. Hierbij zijn relatief grote gebouwdelen voorzien van glas. De gevelindeling is terughoudend en ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken. De kleurstelling is neutraal, grijs en zwarttinten met hout, glas, riet en metaal.

De inrichting van de centrale ruimte is in samenhang vormgegeven en is voorzien van neutrale materialen, zoals grind, grijs beton, klinkers en gras. De verharding loopt deels tot aan de gevel. Ten aanzien van de overgangen naar het landschap wordt gestreefd naar een groene uitstraling met zoveel mogelijk natuurwaarden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een bebouwingsvrije groene zone en een rand van water. De bebouwing is geconcentreerd op het centrale deel van het terrein. Hierdoor blijven de randen onbebouwd.



Figuur 5. Schetsplan van de ontwikkeling

### Mogelijke verdieping van het lint

Door de sanering van de kassen ontstaat weer een 'normale' overgang van het lint naar het landschap. Het uitzicht vanuit de lintbebouwing wordt hierdoor vergroot. De openheid wordt versterkt ter plaatse van de sanering. Een verdere versterking van de lintstructuur kan plaatsvinden door het verdiepen van de erven. Hierdoor ontstaat een mogelijke kwaliteitsverbetering van de overgang van het bestaande lint van Spierdijk naar het landschap. Ook vergroot het de mogelijkheden voor het verbeteren van de bestaande bebouwingsstructuur.

De uitvoering van de verdieping van de erven is afhankelijk van particulieren. Dit bestemmingsplan biedt hiervoor mogelijkheden door het toekennen van een

woonbestemming op de gronden direct achter de erven. Binnen deze woonbestemming mogen geen woningen worden gebouwd.

#### **Correctie Noord-Spierdijkerweg 168**

Op het perceel Noord-Spierdijkerweg 168 staat een dubbele woning. Dit perceel staat direct ten noorden van de zuidelijk gelegen voormalige bedrijfswoning. In het geldende bestemmingsplan is deze bestemd als vrijstaande woning. De gelegenheid wordt aangegrepen om deze omissie te corrigeren.

#### **4. 3. Uitgangspunten**

Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van het kassencomplex enerzijds en de ontwikkeling van de acht woningen anderzijds mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing wordt weg bestemd. Het gebied buiten het 'compensatiecluster' wordt bestemd als agrarisch gebied en daarmee gevrijwaard van bebouwing. Voor de voormalige bedrijfswoningen is een woonbestemming opgenomen. Dit geldt ook voor de dubbele woning aan de Noord-Spierdijkerweg 168. De regeling sluit aan bij de standaard regeling voor woningen van de gemeente Koggenland, zoals opgenomen in het bestemmingsplan *Landelijk gebied Koggenland*.

Op de compensatielocatie zijn maximaal acht woningen toegestaan. Qua bijgebouwen is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De precieze locatie van de vrijstaande woningen en de kavels is niet vastgelegd. Het gekozen toetsingskader (globaal bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan) biedt ruimte voor flexibiliteit binnen de gestelde kaders. De bebouwingsvrije zone langs de achterkant van de woonpercelen is wel vastgelegd evenals het groenperceel aan de oostzijde en de watergang.

De mogelijke verdieping van het lint krijgt een woonbestemming met de nadere aanduiding dat geen woningen mogen worden gebouwd.

## 5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

### 5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. 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 bebouwingsmogelijkheden 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

#### **Agrarisch**

Het deel van de saneringslocatie dat niet wordt ingevuld met compensatiewoningen, heeft de bestemming 'Agrarisch'. Dit zijn de onbebouwde gronden, waar dus geen bebouwing wordt toegestaan. Wel zijn damhekken en andere erfafscheidingen mogelijk. Het wordt hiermee als het ware 'teruggegeven' aan het landelijk gebied.

#### **Water**

Het bestaande en toekomstige watergang rondom de compensatielocatie heeft de bestemming 'Water'.

#### **Wonen**

Voor alle woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het gaat om de twee voormalige bedrijfswoningen aan de Noord-Spierdijkerweg. Deze zijn niet meer als dusdanig in gebruik. Voor het perceel Noord-Spierdijkerweg 168 geldt een afwijking hierop, hier is een maximum aantal van twee opgenomen. Per bestemmingsvlak mag in principe één hoofdgebouw (dus één woning) worden gerealiseerd. Voor het gebied achter het lint aan de Noord-Spierdijkerweg is de mogelijkheid opgenomen om de erven te vergroten. Deze gronden vallen ook onder de bestemming 'Wonen', maar met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningen uitgesloten'.

#### **Wonen Schuurvorm**

De acht woningen op de compensatielocatie worden binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. In de regels is voor de compensatielocatie een maximum aantal

woningen opgenomen. Zodoende is er nog enige flexibiliteit in de invulling van het hele terrein, binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Qua afmetingen is uitgegaan van het realiseren van een variatie aan bouwvolumes, waarbij ook grotere 'schuurvolumes, gerealiseerd kunnen worden. Volgens de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan dient er een variatie aan bouwvolumes ontwikkeld te worden. Op de kaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de gebouwen worden gebouwd.

**Waarde – Archeologie 4 en 5**

De beschermende regeling ten aanzien van mogelijke archeologische resten is opgenomen in de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5', die zijn overgenomen uit het bestemmingsplan *Landelijk gebied*. Binnen deze bestemmingen wordt bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> (WR-A5) of 2.500 m<sup>2</sup> (WR-A4) en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek gevraagd.

## **6. UITVOERBAARHEID**

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

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

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Daarnaast is door de initiatiefnemers een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. De plannen voor de herontwikkeling zijn op deze avond toegelicht.

#### **Overleg**

In een eerder stadium is overleg geweest met het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland. Eerder was sprake van 17 compensatiewoningen en een botenoverzetplaats. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is besloten de plannen te wijzigen, zodat er minder compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden. Ook de botenoverzetplaats is uit de plannen geschrapt. Er was toen sprake van een compensatielocatie aan de Bobeldijk. De provincie Noord-Holland heeft op 7 oktober 2013 laten weten niet akkoord te gaan met die compensatielocatie. Reden hiervan is dat er geen deugdelijke ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven om woningen buiten BBG te realiseren. Daarom is verzocht om compensatie op de saneringslocatie verder uit te werken. Dit is in het huidige plan gedaan.

Aangezien de aard en omvang van het project daardoor wezenlijk gewijzigd is, heeft de gemeente besloten het bestemmingsplan opnieuw in het kader van het vooroverleg aan de provincie en het hoogheemraadschap voor te leggen.

#### **Zienswijzen**

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

#### **Vaststelling**

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

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

De sanering van de kassen die middels toepassing van de ruimte voor ruimterege-ling mogelijk wordt gemaakt, betreft een particulier initiatief. De kosten die hier-voor gemaakt worden, worden betaald uit de uit te geven kavels. De kosten van de ontwikkeling (verwervingskosten, plankosten, kosten voor bouw- en woonrijp maken, etc.) zijn voldoende gedekt door realisatie van de acht woningen. Het be- stemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

## **6. 3. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer stu- ringsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeen- komsten. 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 anteri- eure overeenkomst vastgelegd.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro moge- lijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie-regeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereen- komst gesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling va het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

**BIJLAGE %**





**BEELDKWALITEITPLAN RUIMTE VOOR RUIMTE  
LOCATIE KASSENCOMPLEX NOORD-SPIERDIJK**

**Beeldkwaliteitplan Ruimte voor Ruimte Locatie kas-  
sencomplex Noord-Spiersdijk**

**Code 1113806.04 / 19-02-2014**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologisch kader	2
1. 3. Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied	4
<b>2. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING</b>	<b>6</b>
2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap	7
2. 2. Historische ontwikkeling van de architectuur karakteristiek	8
2. 3. Ruimtelijke structuur en aansluiting op de omgeving	9
2. 4. Bebouwingskarakteristieken	13
2. 5. De inpassing in de ruimere omgeving	17



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de achterzijde van het bebouwingslint van Noord-Spierdijk staan een loods en kassen. De situering van deze grootschalige kassen (18209m<sup>2</sup>) en de schuur is direct grenzend aan het open landschap. Nu zijn er plannen voor de sanering van de bestaande bebouwing in ruil voor het realiseren van een kleinschalig plan met woningen in het kader van een ruimte voor ruimte regeling. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Voor de nieuwe ontwikkeling moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Basis voor het nieuwe bestemmingsplan vormt het beeldkwaliteitplan. Bij het ontwikkelen van het beeldkwaliteitplan heeft het behalen van Kwaliteitswinst door middel van Ruimte voor Ruimte voorop gestaan.

Dit beeldkwaliteit plan geeft aan op welke wijze de ontwikkeling zodanig vormgegeven kan worden dat recht gedaan wordt aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Het plan is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in het landschap in te passen.

Bij de economische onderbouwing van de regeling wordt uitgegaan van de verkoopbaarheid van 8 woningen. De saneringslocatie gebruikt voor de realisatie van de vervangende woningbouw.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: GoogleEarth)

## 1. 2. Planologisch kader

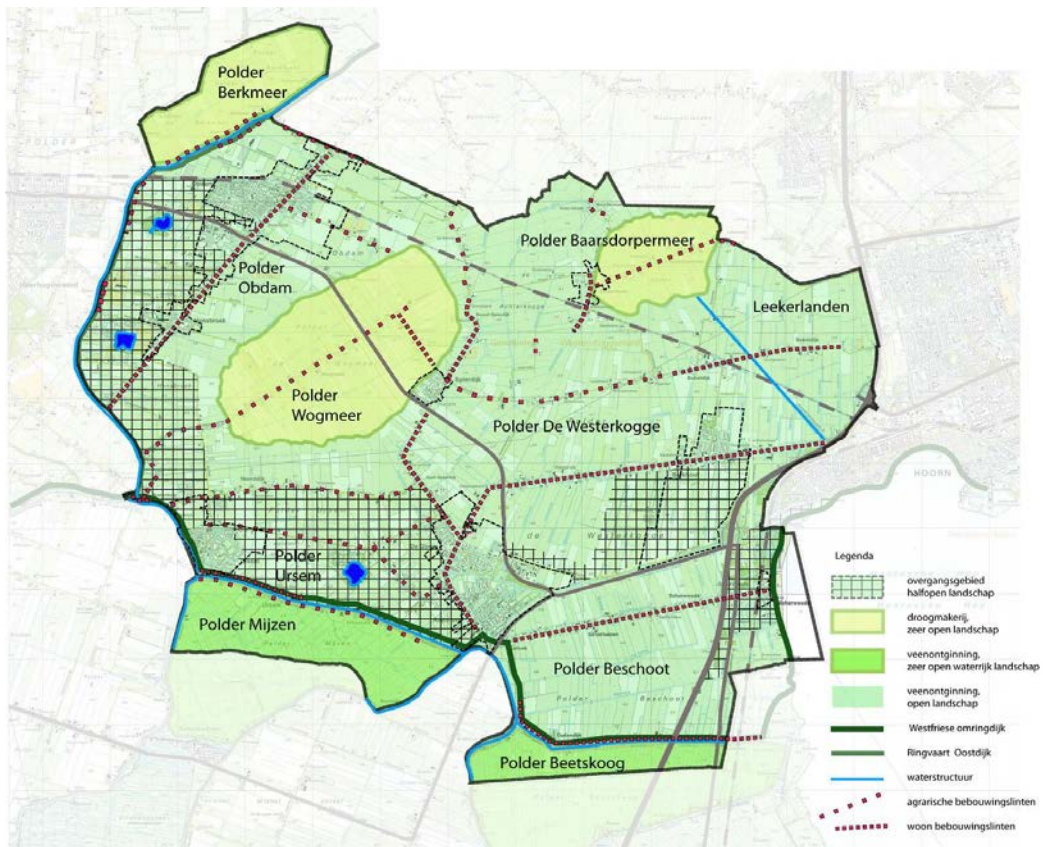
Vanwege de situering van de bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied is ter onderbouwing van een goede toekomstige ruimtelijke kwaliteit het vervaardigen van een beeldkwaliteit plan noodzakelijk.

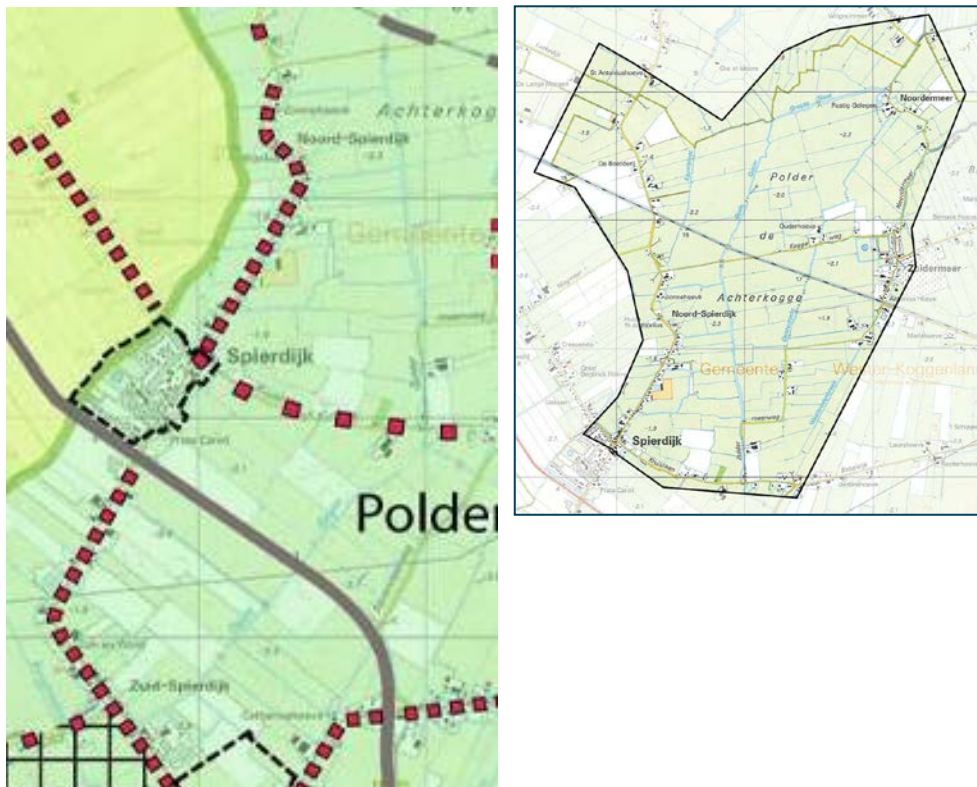
De volgende onderwerpen worden hiervoor beschreven en in beeld gebracht.

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap en bestaande kwaliteiten;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);

Hierbij moet rekening worden gehouden met:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.





In het beeldkwaliteitplan landelijk gebied worden vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. De gebieden zijn richtinggevend voor de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in het nieuwe Bestemmingsplan Landelijk Gebied. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet via het bestemmingsplan geregeld, maar kunnen wel worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan geeft de kenmerken weer. Deze kenmerken zijn onderverdeeld in:

- landschappelijke basiswaarden;
- unieke landschapselementen en ecologische, archeologische en geologische waarden;
- structuurbepalende landschapselementen;
- overige landschappelijke ontwikkeling.

De wijze waarop bij ontwikkelingen het beeldkwaliteitplan als toetsingskader gebruikt kan worden, verschilt per type waarde. Deels zullen de kenmerken beschermd worden door de verankering in het bestemmingsplan. Daarnaast met name daar waar het de structuurbepalende landschapselementen betreft zal een interpretatie plaats moeten vinden.

### **1. 3. Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied**

Het plangebied ligt in de Polder Achterkogge, een veenontginning. Dit gebied vormt een open landschap en is herkenbaar aan de opstreekende verkaveling.

Specifiek zijn in dit gebied zijn de volgende kenmerken en beleidsuitgangspunten van toepassing:

Kenmerken

- De polder ligt circa 2 meter onder NAP.
- Het gebied wordt gekenmerkt door openheid. De noord-zuidgerichte open polder kent een nadere geleiding door de aanwezigheid van laanbeplanting langs een aantal wegen.
- De polder wordt begrensd door de Spierdijkerweg, de Zuidermeerweg en de Noordermeerdijk.
- De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de hoofdstructuur.
- Hoofdwatgang vormt de noord-zuidgerichte Oude Gouw.
- De bebouwing is geconcentreerd langs de randen aan de Spierdijk, de Zuidermeer en de Noordermeer.
- Aan de Koggeweg, de Zuidermeerweg en de Bobeldijk ligt een aantal kleinschalige clusters bebouwing.
- De verkaveling wordt gekenmerkt door een onregelmatige rechthoekige verkaveling, dwars op de Spierdijk.



Algemeen geldt voor de landschappelijke kenmerken het volgende beleid:

Landschappelijke basiswaarden:

- Openheid landschap behouden.

Structuurbepalende landschapselementen:

- Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur behouden.
- Bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de Oostertocht versterken. Inmiddels is een start gemaakt met de waterberging in combinatie met een wandelpad langs de Oude Gouw.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.

Unieke landschapselementen:

- Karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades behouden of versterken. Reliëfkenmerken aan de noordzijde van polder de Wogmeer behouden.
- Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Karakteristieke dijklichamen behouden of versterken. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven.

Overige ontwikkelingen:

- Kwaliteitseisen stellen aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen ten behoeve van de sanering van bestaande verstorende (bedrijfs)bebouwing.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen koppelen aan bestaande bebouwingsclusters en bestaande lintbebouwing.

Het belangrijkste beleidsuitgangspunten voor deze locatie is het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen aan bestaande bebouwingsclusters en bestaande lintbebouwing gekoppeld dienen te worden. In de navolgende paragrafen wordt aangegeven op welke wijze aangesloten wordt op het bestaande lint en de bestaande bebouwingsstructuur. Hierbij wordt voor een groot deel aangesloten op de bestaande massa-ruimtestructuur.

## 2. ANALYSE PLANGEBIED EN OMGEVING

### Landschapstype

De locatie is gelegen in de Polder Achterkogge. Het gebied behoort tot open veenontginningsgebied achter de aan de Spierdijk geconcentreerde lintbebouwing.

Spierdijk komt als Spierdijck of Spierdyck voor in 1365 en in 1639. De plaatsnaam Spier verwijst naar de taaie bovenste laag van zeeklei die bedekt is met veen. Door de taaie aard van de laag is het geschikt voor het maken van dijken en/of het ophogen ervan. Ook de dijk van de plaats is hiervan gemaakt. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dijkdorp Spierdijk langzaam. Bij deze groei is de huidige nieuwbouwwijk ontstaan. De groei van het dorp werd beduidend minder nadat de gemeente Wester-Koggenland en de provincie de dorpen De Goorn en Avenhorn als de nieuwe groeikernen aanduidde. Het dorp kent nog stolpboerderijen in en bij het centrum.



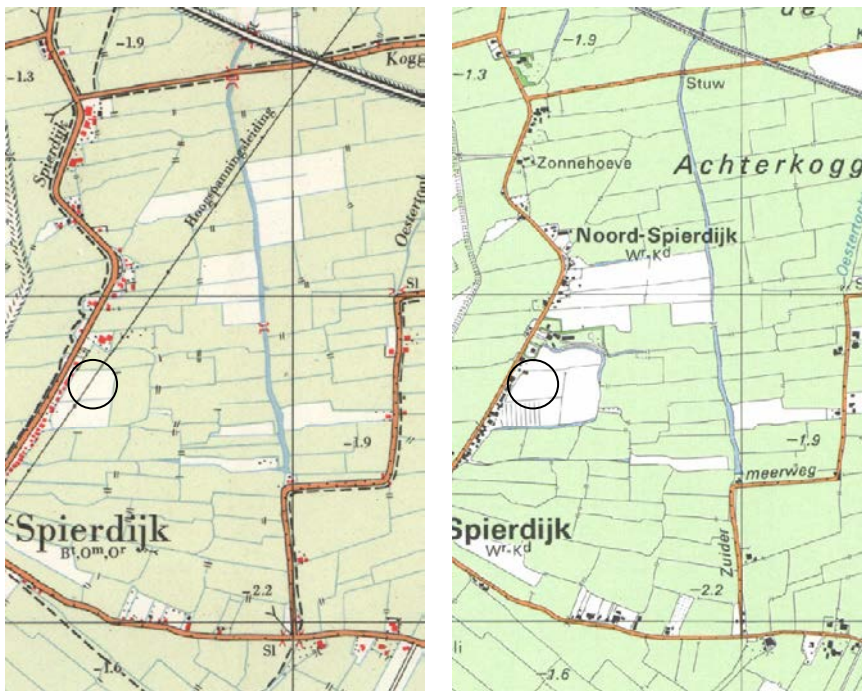
*Figuur 2. Situering kassen en loods*

## 2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap

Het landschap in dit gebied is in de afgelopen perioden niet sterk gewijzigd. Het onregelmatige verkavelingspatroon is voor een groot deel nog terug te vinden. De lintstructuur is in de loop van de jaren sterker verdicht. Ook de grootschaligheid van de bedrijfsmatige bebouwing van boerderijen heeft een grote impact op het landschap gehad. Onderstaande kaartbeelden geven een overzicht van de verschillende tijdsbeelden.



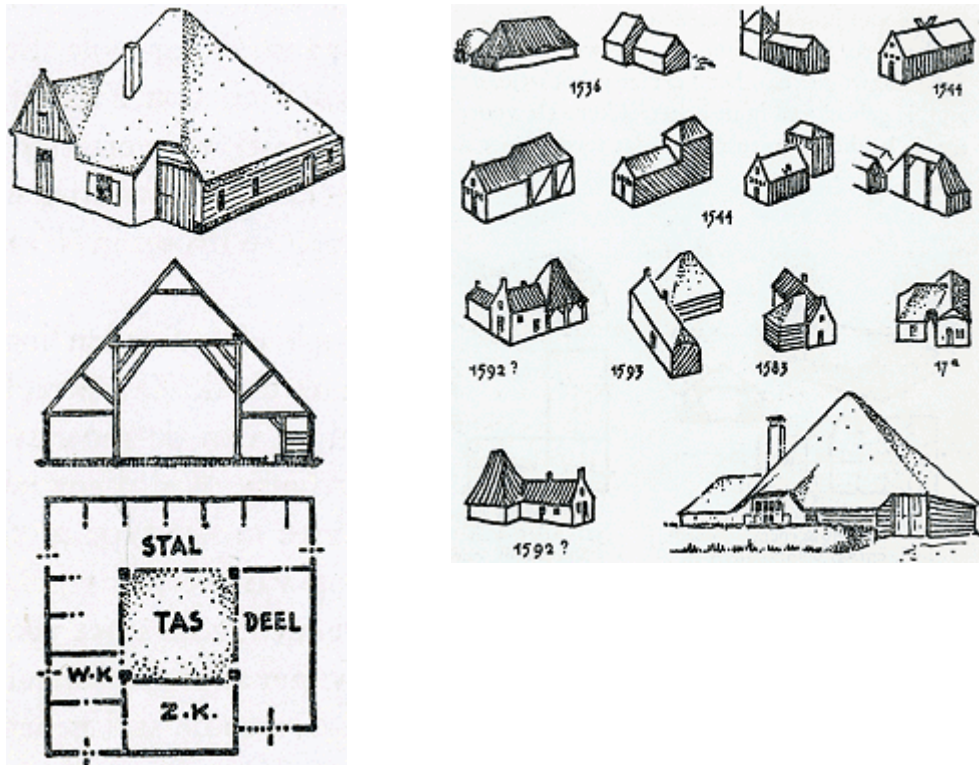
*Figuur 3. Kaartbeeld 1811-1832, lintbebouwing langs de Spierdijk ligt aan de oostzijde. De waterstructuur loopt vanaf het lint plaatselijk enigszins gebogen het land in. De uitstekende erven zijn nog niet aanwezig. In het lint zijn nog talloze onderbrekingen. Het landschap heeft een open karakter met een blokkige onregelmatige doch opstreckende verkaveling.*



*Figuur 4. De kaartbeelden uit 1961 en 1983 geven aan dat het landschap voor een groot deel ongewijzigd is gebleven. De lintbebouwing heeft zich uitgebreid. Achter een aantal van de boerderijen zijn langere schuren geplaatst.*

## 2. 2. Historische ontwikkeling van de architectuur karakteristiek

Naast de historie van de geografie is ten behoeve van het ontwikkelen van een wenselijk bebouwingsbeeld een overzicht weergegeven van de bouwhistorie in Noord-Holland. De samenstelling van verschillende gebouwdelen en schuurvormen wordt gebruikt voor de opbouw van de bouwvolumes in het plan.



*Figuur 5. De bouwvolumes van de Noord-Hollandse bouwwerken zijn vaak samengesteld en gevarieerd. De stolpen zijn de meest typerend ontwikkelde bouwvorm. Deze hebben een vierkante basis. Ook hierin is een brede variatie. De minimale maat voor de stolp heeft een vierkant van 12 bij 12 meter. Daarnaast zijn de hooischaar, later verworden tot een kaakberg, en een smal schuurtype met een hoge goothoogte en een zadeldak typerend.*

### 2. 3. Ruimtelijke structuur en aansluiting op de omgeving

De ruimtelijke structuur wordt naast de openheid van de polder met de onregelmatige verkaveling structuur bepaald door de min of meer gesloten lintbebouwing en de daarachter gelegen grote erven met bedrijfsmatige bebouwing. Deze situatie is op beide fotobeelden schematisch aangegeven. In de nieuwe situatie wordt gestreefd naar het vormgeven van een nieuw hof met bebouwing. De massa die de kas vormt in het landschap wordt terug gebracht naar een beperkt hof, dat beperkt is van omvang in verhouding tot het noordelijker gelegen erf.



*Figuur 6. Het landschap is open van karakter met grofmazig slotenpatroon. De huidige massa van de kas ligt achter de beslotenheid van het lint. Aan de noordzijde van het gebied ligt een bestaand boerenerf dat met beplanting omgeven is. Hierdoor vormt het erf een langgerekt element dwars op het lint.*



*Figuur 7. De ruimte voor ruimte regeling gaat uit van een geconcentreerde nieuwe ontwikkeling die net als het noordelijker gelegen agrarische bedrijf achter het bestaande lint ligt. Het erf hangt echter sterk samen met de bebouwing in het lint en vormt als het ware een eenheid met de voorliggende bebouwing.*

Naast de ruimtelijke eenheden in het landschap is gekeken naar de bestaande profielopbouw van de bebouwing in het lint. Hiervoor is een aantal contouren getekend op basis van bestaande foto's. Deze samengestelde contour, met karakteristieke bouwvormen aan de zijde van het lint, en lagere eenvoudige bouwvolumes in de staart van het erf, is als uitgangspunt genomen in het plan.



*Figuur 8. De contouropbouw van de massa's in het lint is achtereenvolgend gevarieerd. Dit is kenmerkend voor de massaopbouw van de boerenerven in de omgeving. Dit uitgangspunt is als basis gebruikt voor de opbouw van de massa's in het nieuwe plan.*



*Figuur 9. De contouropbouw van de massa's in het lint is achtereenvolgend gevarieerd. Dit is kenmerkend voor de massa-opbouw van de burgerwoningen in het lint. De gebouwen zijn over het algemeen kantig van karakter. Dit uitgangspunt is als basis gebruikt voor de structuur van de massa's in het nieuwe plan. Bovenstaande foto's geven het beeld bij de entree weer.*

De toekomstige ruimtelijke structuur, het nieuwe erf ligt als boerenerf vast aan de bestaande bebouwing in het lint. De structuur hangt samen met de richting van het landschap. Het verschil in richting wordt vormgegeven in de openbare ruimte bij de entree van het erf.



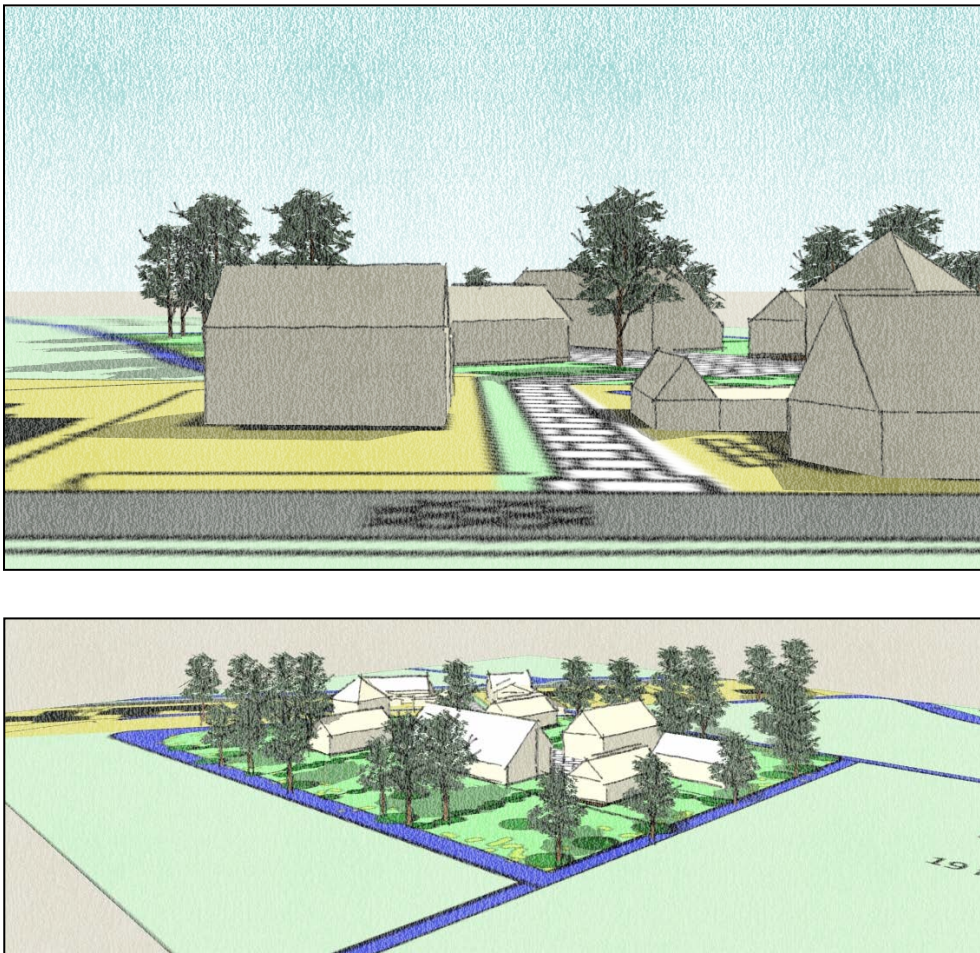
Figuur 10. Nieuwe inrichting



## 2. 4. Bebouwingskarakteristieken

In het plan is gestreefd naar een beeldopbouw met karakteristieke bouwvolumes die aansluiten op de massakenmerken van het lint. De naar achteren gelegen bebouwing voegt zich in richting en uitstraling naar het landschap net zoals de jongere boerenerven. Onderstaande beelden geven de uitgangspunten voor de wenselijke situatie weer. Het architectuurbeeld dat nagestreefd wordt is geïnspireerd op traditionele kenmerken. Een historiserende opmaak met een traditionele detaillering wordt niet nagestreefd.





*Figuur 11. De massa's staan in de richting van het landschap en geleiden de richting naar de centrale plaats. De massa's zijn verwant aan de voorkomende massa's in het lint en de agrarische bebouwing. Deze hebben een verwantschap met 'historische waardevolle' bebouwing in het lint, zoals een kaakberg en een schuur bouwvolume met een hogere goot en een zadeldak.*



*Figuur 12. De massa's die in de richting van het landschap staan zijn verwant aan de jongere schuurmassa's die op het erf staan. De kleinere schuurgebouwen worden gekenmerkt door een lagere goot en flauwere dakhelling en kennen onderling een sterke verwantschap in architectuur en uitstraling.*



*Figuur 13. De architectuur van de bebouwing is geïnspireerd op 'schuurarchitectuur'. Hierbij worden 'moderne' architectuurprincipes toegepast. Hierbij zijn relatief grote gebouwdelen voorzien van glas. De gevelindeling is terughoudend en ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken. De kleurstelling is neutraal, rood/bruine tinten, grijs en zwarttinten met hout, glas, riet en metaal. De bouwmassa's krijgen een moderne opmaak met schuurkenmerken. Hierbij is de gevelindeling ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken. De bijgebouwen vormen onderdeel van het hoofdgebouw. Hierdoor worden er naast de aangegeven gebouwen geen kleinere bijgebouwen bij geplaatst.*



*Figuur 14. De inrichting van de centrale ruimte is in samenhang vormgegeven en is voorzien van neutrale materialen, zoals grind, grijs beton, klinkers en gras. De verharding loopt deels tot aan de gevel.*

## 2. 5. De inpassing in de ruimere omgeving

Ten aanzien van de overgangen naar het landschap wordt gestreefd naar een groene uitstraling met zoveel mogelijk natuurwaarden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bebouwingvrije tuinen en water langs de randen. Deze randen vormen een zachte overgang aan de verschillende zijden van het plan.



*Figuur 15. De randen van het erf krijgen een landschappelijke uitstraling. De situering in het laaggelegen land wordt benadrukt door de watergang rondom het terrein. De randen bestaan uit water, rietoevers en verspreide bomen.*



*Figuur 16. Er wordt in het gebied natuurlijke erfbegrenzing toegepast, struiken en hagen.*

## **INHOUDSOPGAVE**

### **REGELS**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Agrarisch	7
Artikel 4	Water	9
Artikel 5	Wonen	11
Artikel 6	Wonen - Schuurvorm	16
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	19
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	22
Artikel 9	Waarde - Archeologie 5	25
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>28</b>
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 11	Algemene bouwregels	29
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 14	Overige regels	32
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>33</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	33
Artikel 16	Slotregel	34





## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1      het plan:

het bestemmingsplan Spierdijk - Ruimte voor ruimte Noord-Spierdijkerweg met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGNrdspierdijker-on01 van de gemeente Koggenland;

1.2      het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3      aan- of uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.4      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;

1.5      aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6      afhankelijke woonruimte:

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

1.7      bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8      beroepsuitoefening aan huis:

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

1.9      bestaand:

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.10      bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 camper:

een kampeerauto, die geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.19 cultuurgrond:

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

1.20 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;

1.21 gebouw:

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

#### 1.22 hoofdgebouw:

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

#### 1.23 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;

#### 1.24 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

#### 1.25 logies met ontbijt:

het bieden van de, ten opzichte van het wonen ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### 1.26 logiesverstrekking bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies wordt verstrekt, waarbij de logiesseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf en waarbij naast het verstrekken van logies mogelijk accommodaties worden aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

#### 1.27 mantelzorg:

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

#### 1.28 overig bouwwerk:

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

#### 1.29 overkapping:

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

#### 1.30 pand:

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

### 1.31 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;

### 1.32 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf dat zich in het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van de bewoner bevindt;

### 1.33 prostitutie:

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

### 1.34 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

### 1.35 seksinrichting:

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

### 1.36 stacaravan:

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

### 1.37 stulp:

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

### 1.38 theeschenkerij:

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

1.39 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;

1.40 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:**

langst het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

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

**2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

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

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

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van de houtteelt en de fruitteelt; met daaraan ondergeschikt:
- b. water;
- c. de waterhuishouding; met de daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Gebouwen en overkappingen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

##### *3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

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

##### *3.3.1 Vergunningsplicht*

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

- a. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. het (ver)graven, verbreden en/of dempen van sloten en andere waterpartijen, het door afwateren, onderbemalen, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand of de waterhuishouding;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm.

##### *3.3.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, welke:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

### 3.3.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- door de uitvoering daarvan dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de openheid niet onevenredig worden geschaad.



## **Artikel 4** Water

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarten, sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging en het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden;

met de daarbijbehorende:

- b. kaden, dijken en oeverstroken;
- c. bruggen, dammen en duikers;
- d. paden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen en overkappingen*

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

#### *4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

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

#### *4.3.1 Bruggen, dammen en/of duikers*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 in die zin dat tevens bruggen, dammen en/of duikers worden gebouwd ten behoeve van een landbouwkundig gebruik, mits:

- a. de bruggen, dammen of duikers noodzakelijk zijn voor een goed landbouwkundig gebruik van de gronden;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen, woonarken of casco's (caissons), die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

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

##### *4.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

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

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van wal- en oeverbeschoeiingen;
- c. het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het dagrecreatief medegebruik;
- d. het vergraven van oevers
- e. het aanbrengen van duikers.

##### *4.5.2 Uitzonderingen*

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

##### *4.5.3 Toetsingscriteria*

De in lid 4.5.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden en/of de cultuurhistorische waarden.

## **Artikel 5      Wonen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2      Bouwregels**

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

#### *5.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste een bedragen;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste 10 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand van een hoofdgebouw tot een weg ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 2 m bedragen, tenzij de bestaande afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt, in welk geval de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woningen" mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd.

### 5.2.2 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen zullen ten minste 2,00 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 aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75,00 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- g. de afstand van vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping tot het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw zal ten hoogste 25,00 m bedragen.

### 5.2.3 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen windmolens en paardrijdbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 5,00 m bedragen
- e. een onoverdekt zwembad zal achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de oppervlakte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. de bouwhoogte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 0,50 m bedragen.

## 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 5.3.1 *Vergroten oppervlakte aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c, de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits;

- a. er voor de vergroting van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen sprake is van een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies;

- b. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- c. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

#### *5.3.2 Vergroten oppervlakte aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c, de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 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. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 150 m<sup>2</sup> wordt vergroot met ten hoogste 10% van het aantal m<sup>2</sup> dat het perceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met een maximum gezamenlijke oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>
- c. vrijstaande bijgebouwen en overkapping op niet meer dan 25,00 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. er voor de vergroting van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen sprake is van een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies;
- e. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- f. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

#### *5.3.3 Vergroten aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of aangebouwde overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen, met inachtneming van het gestelde onder 5.2.2 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.

#### *5.3.4 Veranderen dakhelling aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder e in die zin dat de dakhelling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen wordt verlaagd dan wel dat een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping wordt voorzien van een plat dak, mits:

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

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken 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 woonhuizen, mits:
  1. de bedrijfsploeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen minder bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het woonhuis met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
  2. de woonfunctie behouden blijft;
  3. degene die de activiteiten in het woonhuis uitvoert, bewoner van het woonhuis is;
  4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- b. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" in welk geval het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal mag bedragen;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijdbak.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder b of c in die zin dat inwoning of een afhankelijke woonruimte wordt toegestaan in een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een vrijstaand bijgebouw, 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.

### 5.5.2 *Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder e in die zin dat een woonhuis in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

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

## **Artikel 6      Wonen - Schuurvorm**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woonhuizen in de vorm van schuren, inclusief inpandige bergingen, 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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.2      Bouwregels**

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

#### *6.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen zullen vrijstaand en/of geschakeld binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste acht bedragen;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 180 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 2 m bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 40° en ten hoogste 60° bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

#### *6.2.2    Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen windmolens, erf- en terreinafscheidingen en paardrijdbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 5,00 m bedragen
- d. een onoverdekt zwembad zal achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;



- f. de bouwhoogte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 0,50 m bedragen.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken 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 woonhuizen, mits:
1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen minder bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het woonhuis met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
  2. de woonfunctie behouden blijft;
  3. degene die de activiteiten in het woonhuis uitvoert, bewoner van het woonhuis is;
  4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- b. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijdbak;
- g. het gebruik van de gronden voor de bouw van hoofdgebouwen en de inrichting van de gronden anders dan omschreven in het beeldkwaliteitplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

### 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.4.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.3 onder b in die zin dat inwoning of een afhankelijke woonruimte wordt toegestaan in een hoofdgebouw, 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 hoofdgebouw 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.

#### 6.4.2 *Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.3 onder d in die zin dat een hoofdgebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

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

## **Artikel 7      Waarde - Archeologie 2**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **7.2      Bouwregels**

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

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

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2 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.

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

### *7.4.1 Vergunningplicht*

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

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

### *7.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 7.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

### *7.4.3 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.

## **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Artikel 8      Waarde - Archeologie 4**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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.

### **8.2      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 2.500 m<sup>2</sup> of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 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 2.500 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 2.500 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld.

### **8.3      Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2 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.

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

### *8.4.1 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.

### *8.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 8.4.1 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 2.500 m<sup>2</sup> en een diepte van niet meer dan 0,35 m betreffen.

### *8.4.3 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.

## **8.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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.



## **Artikel 9      Waarde - Archeologie 5**

### **9.1      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.

### **9.2      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.

### **9.3      Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2 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.

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

### *9.4.1 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.

### *9.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 9.4.1 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.

### *9.4.3 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.

## **9.5 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 10 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 11      Algemene bouwregels**

De bouwgrenzen mogen in afwijking ter plaatse en de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

## **Artikel 12      Algemene gebruiksregels**

### **12.1      Gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of het uitoefenen van straatprostitutie;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen en recreatievaartuigen;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen, doen plaatsen en/of geplaatst hebben van handelsreclame en andere commerciële uitingen, tekens en/of afbeeldingen;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de beoefening van de parasport en voor het gebruik van ultra lichte vliegtuigen.

**Artikel 13      Algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- 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 14**      **Overige regels****14.1**      **Nadere eisen**

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

**14.2**      **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. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 15      Overgangsrecht

#### **15.1**      **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 lid 15.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 onder a met maximaal 10%.
- c. Lid 15.1 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 overgangsregel van dat plan.

#### **15.2**      **Overgangsrecht gebruik**

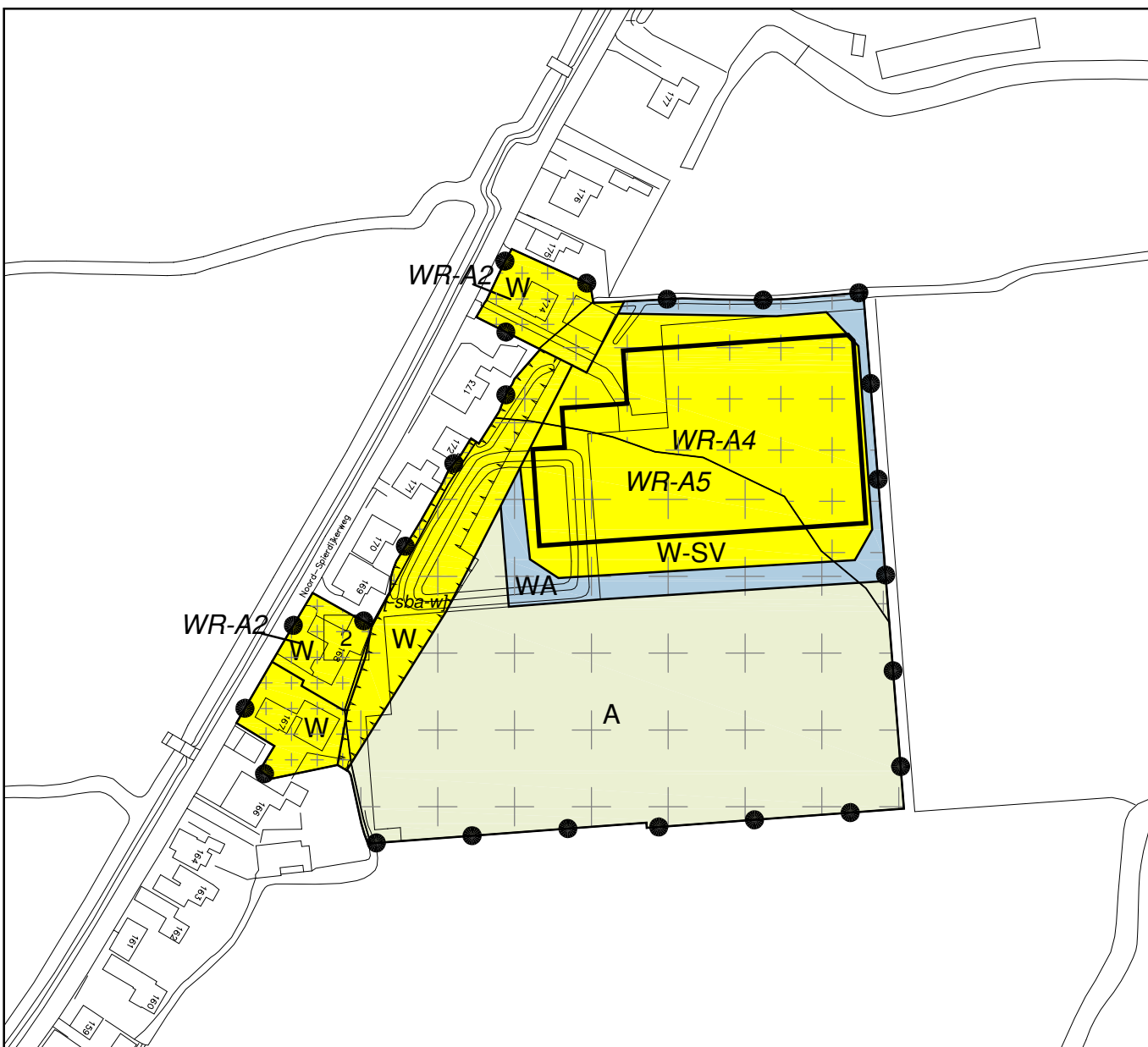
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2 onder a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 15.2 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. Lid 15.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

**Artikel 16 Slotregel**

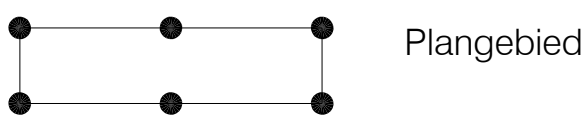
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
bestemmingsplan Spierdijk - Ruimte voor ruimte Noord-Spierdijkerweg  
van de gemeente Koggenland.**

Behorende bij het besluit van ...



# PLANGEBIED



# BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS

	Agrarisch	3
	Water	4
	Wonen	5
	Wonen - Schuurvorm	6
	Waarde - Archeologie 2	7
	Waarde - Archeologie 4	8
	Waarde - Archeologie 5	9

# AANDUIDINGEN

	bouwvlak
	specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woningen
	maximum aantal wooneenheden

# VERKLARING

	ondergrond ontleend aan de GBKN
--	---------------------------------

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

Bestemmingsplan Spierdijk -  
 Ruimte voor ruimte Noord-Spiersdijkerweg

Datum : 19-02-2014	Schaal : 1:2000	Tekening nummer:
Getekend : PVD	Formaat : A3	11-138-06.04

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

**Rho**  
 -  
 ADVISEURS  
 VOOR  
 LEEFRUIMTE