

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Koggenland

De Goorn - De Burg 6

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1598.BPLGDeBurg6-va01

projectnummer:

20151609

projectleider:

E. Venema

planstatus

datum:

12-02-2016

03-05-2016

17-10-2016

?

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende regeling	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planuitgangspunten	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Gewenste situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Ecologie	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3	Water	20
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Bodem	22
4.6	Geluid	23
4.7	Externe veiligheid	23
4.8	Luchtkwaliteit	23
4.9	Kabels en leidingen	24
Hoofdstuk 5	Juridische beschrijving	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Toelichting op de bestemmingen	25
5.3	Wonen	25
5.4	Waarde - Archeologie 5	26
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2	Economische uitvoerbaarheid	27
Bijlagen toelichting		29

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan	31
Bijlage 2	Wateradvies	48
Bijlage 3	Bodemonderzoek	51
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	59
Regels		67
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	69
Artikel 1	Begrippen	69
Artikel 2	Wijze van meten	73
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	75
Artikel 3	Wonen	75
Artikel 4	Waarde - Archeologie 5	79
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	81
Artikel 5	Anti-dubbelbepaling	81
Artikel 6	Algemene bouwregels	82
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	83
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	84
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	85
Artikel 10	Overige regels	86
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	87
Artikel 11	Overgangsrecht	87
Artikel 12	Slotregel	88

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de De Burg 6 aan de noordzijde van De Goorn staat een horecagebouw dat in gebruik is als café-discotheek. Deze functie aan de rand van het dorp gaf aanleiding voor relatief veel overlast in de directe omgeving en in het dorp. Een initiatiefnemer wil op dit perceel een drietal vrije woonkavels ontwikkelen. Deze functie sluit direct aan op het bestaande dorp.

De woonfunctie en -bebouwing past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. De gemeente Koggenland wil meewerken aan de nieuwbouw en heeft daarvoor dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling juridisch-planologische mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel De Burg 6 bij De Goorn. De begrenzing van het plangebied ligt op het eigendom van de initiatiefnemers en het daarbij horende kavel. Hierbij hoort ook een recentelijk aangekochte groenstrook westelijk van het parkeerterrein in het plangebied. Direct ten zuiden van het plangebied is bestaande bebouwing aanwezig. Daarbij gaat het om woonpercelen (zuidwest) en een kassenbedrijf (zuidoost). Aan de noord- en oostzijde zijn landerijen aanwezig die agrarisch gebruikt worden (weilanden). Aan de westzijde grenst De Burg aan het plangebied. Langs De Burg loopt een watergang die de scheiding vormt met de in ontwikkeling zijnde woonwijk Burghtlanden. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in de volgende figuur.



De ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldende regeling

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen "Agrarisch", "Horeca" en "Waarde - Archeologie 5". Daarnaast zijn op het plangebied bedrijfswoningen uitgesloten en is een discotheek toegestaan door middel van een aanduiding.

Het gehele plangebied wordt heringericht voor de realisatie van drie vrije woonkavels. De bouw van de woningen is in het bestemmingsplan, binnen de geldende bestemmingsomschrijving, niet toegestaan. De gewenste bebouwing is daarnaast niet mogelijk binnen de geldende bouwregels. Een nieuw bestemmingsplan is daarom nodig om de gewenste nieuwbouw mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

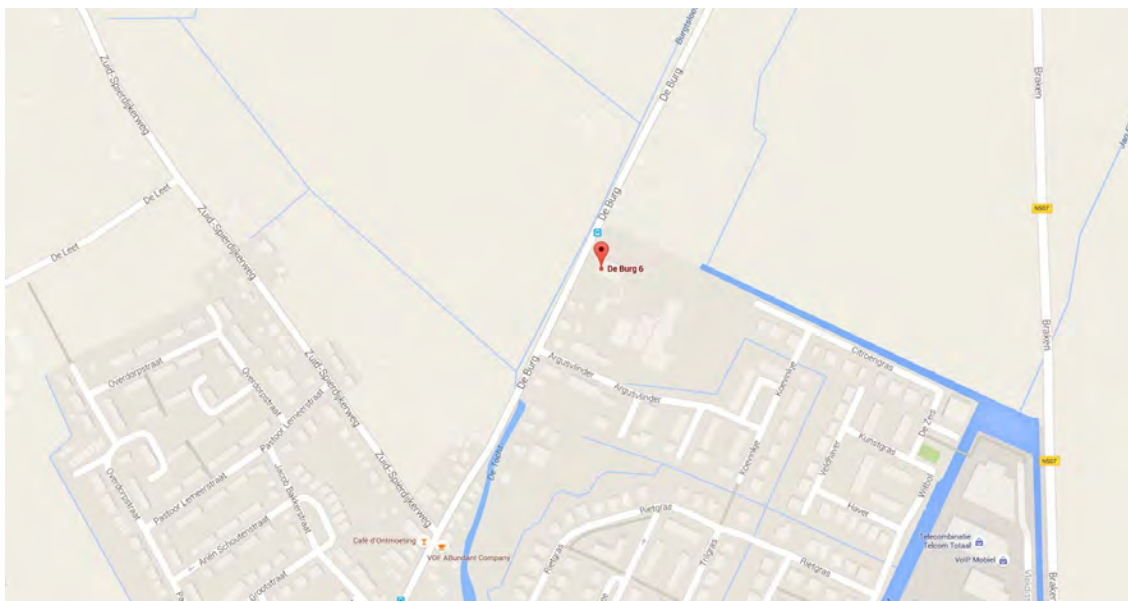
Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Tenslotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten

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

2.1 Huidige situatie

Oostelijk in de gemeente Koggenland, nabij Hoorn, ligt het (dubbel)dorp Avenhorn-De Goorn. Het dorp ligt onder meer aan de provinciale wegen N243 (Westfrisiaweg) en N507 en is daarmee goed bereikbaar vanaf de snelweg A7. Het plangebied ligt aan De Burg aan de noordzijde van de kern De Goorn. De ligging is in de volgende afbeelding weergegeven.



De ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

Het perceel wordt ontsloten via De Burg. In zuidelijke richting naar Avenhorn-De Goorn en de provinciale weg N243. In noordelijke richting naar de provinciale weg N507. Langs het plangebied loopt een buslijn, met haltes ter hoogte van het plangebied. De Burg is een relatief brede weg bestaand uit één rijstrook. De weg kent ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid van 50 km/uur. De ontsluiting van het perceel is daarmee goed.

Langs De Burg (en het verlengde ervan; De Goorn) staat verspreid bebouwing. Het gaat daarbij om een niet regelmatige lintbebouwing. Het gaat bij deze bebouwing om verschillende functies, waaronder woningen en bedrijven. De bebouwing dicht bij de kern staat relatief dicht op de weg (De Burg/De Goorn). Nabij het plangebied wordt deze afstand groter. In de volgende luchtfoto is de bestaande situatie rondom het plangebied weergegeven.



Bestaande situatie rondom het plangebied (bron: Google Maps)

Een groot deel van het plangebied is verhard met asphalt. Dit is bedoeld als parkeerterrein en verblijfsruimte voor de bezoekers van de discotheek. Centraal in het plangebied staat de het gebouw van de discotheek. Het gebouw staat relatief ver van de weg is aan de voorzijde relatief smal en kent een grotere diepte. Het gebouw heeft één bouwlaag met een lage kap. Het gebouw wijkt daarmee af van de bebouwing elders in het lint die overwegend bestaat uit één bouwlaag met een hoge kap of twee bouwlagen met een kap. De noordelijke grens van het plangebied bestaat uit een dichte groensingel met struweel en bomen. Deze groensingel vormt een ruimtelijke beëindiging van de dorpsbebouwing.

In de volgende afbeelding is een foto weergegeven van de (voorheen) bestaande situatie in het plangebied.



Het aanzicht vanaf De Burg (bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

Het doel is om in het plangebied een drietal vrije woonkavels te realiseren. Voor een goede inpassing van deze woonkavels en de daarop in te realiseren woningen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft richting aan de gewenste invulling van het plangebied en geeft criteria voor de gewenste woningen. In bijlage 1 bij deze toelichting is het beeldkwaliteitplan te vinden. De inhoud van deze paragraaf is afgestemd op het beeldkwaliteitplan.

2.2.1 Nut en noodzaak

De discotheek veroorzaakte overlast voor de woningen in de omgeving. Daarnaast trok de discotheek steeds minder bezoekers. De initiatiefnemer heeft daarom aangegeven deze te willen verwijderen. Om deze sloop te bekostigen wil de initiatiefnemer ruime bouw kavels voor woningen realiseren. Door de verkoop van de bouw kavels wordt de herinrichting van het plangebied gefinancierd. De woningen geven voor de omgeving geen overlast en geven een positieve impuls voor de ruimtelijke kwaliteit langs De Burg.

Aan de noordzijde wordt de woonbestemming ten opzichte van het huidige terrein met circa acht meter uitgebreid. Dit is noodzakelijk om voor het programma van drie royale woningen de gewenste beeldkwaliteit te kunnen realiseren. Deze woningen vragen namelijk om een ruime opzet.

2.2.2 Uitgangspunten hoofdopzet bebouwing en erf

Voor de hoofdopzet van het erf zijn in het beeldkwaliteitplan de uitgangspunten aangegeven. De volgende uitgangspunten zijn daarbij van belang voor dit bestemmingsplan:

- De woningen worden iets naar voren geroid ten opzichte van de naastgelegen bestaande woning;
- De woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap;
- De bijgebouwen staan nadrukkelijk achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter om een open bebouwingspatroon te behouden.

Naast deze uitgangspunten staan in het beeldkwaliteitplan ook uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgenomen. Deze uitgangspunten hoeven in dit bestemmingsplan niet geborgd te worden, maar hebben wel een uitwerking gehad in een inrichtingsvoorstel voor het plangebied. Voor het plangebied zijn de volgende referentiebeelden van toepassing.



Referentiebeelden

2.2.3 Inrichting plangebied

Op basis van de in het beeldkwaliteitplan opgenomen uitgangspunten is voor het plangebied een inrichtingsvoorstel gemaakt. Dit voorstel is opgenomen in de volgende afbeelding.



Inrichtingsvoorstel plangebied De Burg 6

In het plangebied worden drie ruime woonkavels gerealiseerd. De kavels vormen de overgang van het verstedelijkte naar het meer landelijke gebied. Ze zijn de beëindiging van het bebouwingslint langs De Burg. Het is belangrijk de overgang te versterken door een open kavelstructuur aan te houden. Dit wordt gedaan door de realisatie van ruime voortuinen en het creëren van voldoende lucht tussen de hoofdgebouwen (woningen). De woningen staan daarom ten minste 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Aan de achterzijde van het plangebied is een kassenbedrijf gevestigd. Vanuit milieuoogpunt (zie ook paragraaf 4.4) is het van belang voldoende ruimte tussen het bedrijfsperceel en de nieuwe woningen te hanteren. In dit geval betreft dit een zone van 10 meter waarop geen gebouwen mogen komen die bedoeld zijn voor bewoning.

Aan de voorzijde van de woningen moet een ruimte vrij worden gehouden in verband met het geluid van het wegverkeer dat over De Burg rijdt (zie ook paragraaf 4.6). Deze ruimte wordt heringericht met een nieuwe groenstructuur. In het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsvoorstel wordt nog uitgegaan van het verlengen van de bestaande watergang richting het zuiden. Naar aanleiding van wateradvies (Bijlage 2) wordt hier van afgezien, omdat een dergelijke doodlopende watergang ongewenst is.

Aan de noordzijde worden knotwilgen aangeplant. Hiervoor is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aan de voorzijde wordt de beplanting iets uitgedund, zodat ook op het meest noordelijke kavel voldoende ruimte ontstaat voor de realisatie van een woning.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang aangelegd. Deze sluit aan de noordwest- en zuidoostzijde aan op bestaande watergangen, voor zover dit mogelijk is in relatie tot de waterpeilen. Het biedt daarnaast een natuurlijke grens naar het achterliggende landelijk gebied.

Aan de voorzijde van het plangebied is aan De Burg een halteplaats voor lijnbussen aanwezig. Deze halteplaats wordt voor de gewenste ontwikkeling niet verplaatst. De uitritten bij de woningen worden dusdanig gerealiseerd dat in relatie tot deze halteplaats geen onveilige situaties ontstaan.

Hoofdstuk 3 Beleid

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

3.1 Rijksbeleid

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet in het nationale ruimtelijke beleid het roer om. 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 Rijk resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het rijksbeleid doet geen uitspraken over functiewijzigingen op perceelsniveau en wordt daarom de planlocatie niet verder besproken.

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

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

In het plangebied is sprake van de vervanging van een voormalig horecagebouw door drie woningen. Het gaat daarbij om een inbreiding in bestaand bebouwd gebied. De Ladder is daarbij niet van toepassing. Daarnaast heeft de Raad van State in een uitspraak aangegeven dat toetsing aan de Ladder niet nodig is bij een woningbouwplan tot 11 woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld in 2015). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.' Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De structuurvisie is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie ook 3.2.2).

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. Voor de regio Noord-Holland Noord verwacht de provincie een toename van 35.000 woningen in de periode 2010-2030.

De provincie Noord-Holland stuurt op het vestigen van nieuwe stedelijke functies in het bestaand bebouwd gebied, dus het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. De locatie ligt ruimtelijk gezien in het landelijk gebied, maar maakt wel deel uit van de ruimtelijke structuur van De Goorn en ligt binnen de bebouwde kom van het dorp.

Buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) mag worden gebouwd, mits binnen BBG geen ruimte beschikbaar is. In het geval van de woningbouw in het plangebied is deels sprake van BBG (bestaande gebouwen) en deels niet. Wanneer buiten BBG wordt gebouwd is het nodig dat het plan op een goede manier ingepast, deze inpassing is onderbouwd in het beeldkwaliteitplan dat in bijlage 1 is ingevoegd. De inpassing van de woningen is goed mogelijk in het plangebied.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen.

Artikel 9 van de PRV beschrijft het bestaand bebouwd gebied als bestaande of, op grond van een geldend bestemmingsplan, mogelijke woon- of bedrijfsbebouwing, alsmede bijbehorende voorzieningen. Het geldende bestemmingsplan maakt al bebouwing en voorzieningen ten behoeve van een horecabedrijf mogelijk, daarom is de locatie aangewezen als BBG.

Binnen BBG is vervangende nieuwbouw mogelijk. Buiten BBG moet de nut en noodzaak onderbouwd worden en moet aangetoond worden dat de ontwikkeling goed in het landschap ingepast kan worden. In paragraaf 3.2.1 is ook al aangegeven dat de nieuwe woningen goed inpasbaar zijn. Het nut en de noodzaak is beschreven in paragraaf 2.2.1. Zo wordt voldaan aan de PRV.

In de omgeving van de herbouwlocatie in het plangebied zijn nog andere regels van toepassing, onder meer weidevogelleefgebied op enige afstand van het plangebied. De invloed van de nieuwbouw hierop is uit te sluiten, omdat het gaat om de nieuwbouw van een functie die minder hinder veroorzaakt dan de bestaande functie.

Het provinciale beleid geeft geen beperkingen en uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling en de regeling in dit bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2009 - 2020

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

Voor de omgeving van het plangebied voorziet de gemeente in de structuurvisie woningbouwontwikkelingen. Het gaat daarbij om woongebieden ten oosten en ten westen van het plangebied. Deze woongebieden zijn inmiddels in aanbouw. Het plangebied zelf is aangegeven als bestaand bebouwd gebied. Door de locatie in te vullen met woningbouw wordt een kwalitatief goede overgang tussen het landelijk gebied en de woongebieden gecreëerd.

3.3.2 Welstandsnota Koggenland

De welstandsnota van Koggenland is vastgesteld in 2012. Het daarin beschreven beleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving moet en wil behartigen. Het beleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen. Daarnaast speelt de welstandsnota een rol bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. De gebieds- en objectgerichte aanpak beoogt de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing te beschermen en te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. Zo ook voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

Het plangebied maakt deel uit van gebied 3; 'landelijk lint'. De landelijke linten zijn een bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is vooral gericht op de ruimtelijke kwaliteit en het aanzien van de landelijke linten, waarbij voor het welstandstoezicht de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van streekeigen landelijke lintbebouwing.

3.3.3 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland

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

Voor de nieuwbouw is een eigen beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin vind ook een toetsing aan het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland plaats. Het beeldkwaliteitplan (bijlage 1) geeft voor het plangebied een eigen toetsingskader voor beeldkwaliteit, dat naast het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland geldt.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Het plangebied ligt buiten ecologisch waardevolle gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Markermeer & IJmeer, op een afstand van ongeveer 4 km. Aan de zuidzijde van De Goorn is EHS begrensd. Op enige afstand noordelijk van het plangebied ligt aangewezen weidevogelleefgebied. Een ecologisch onderzoek naar de effecten van de nieuwbouw op deze gebieden is niet noodzakelijk. Enerzijds vanwege de afstand tussen de nieuwbouw en deze gebieden en anderzijds omdat de nieuwbouw slechts 3 woningen betreft en dit geen milieubelastende functies zijn.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, niet verstoord worden. 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.

Voor de realisatie van de woningen moet de bestaande bebouwing worden gesloopt en een boomsingel worden verwijderd. Bovendien wordt een nieuwe watergang gegraven. Hierin kunnen beschermde soorten aanwezig zijn. Voorafgaand aan de uitvoering van deze werkzaamheden wordt een ecologische verkenning uitgevoerd om dit te achterhalen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

4.2.1 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Het plangebied heeft in het Bestemmingsplan Landelijk Gebied een dubbelbestemming met 'Waarde -Archeologie 5'. Deze bestemming is gebaseerd op de Archeologische beleidskaart 2012 van de gemeente Koggenland. Deze beleidskaart schrijft voor bij welke oppervlakte en diepte bij plannen rekening gehouden moet worden met archeologie. Voor Waarde - Archeologie 5 is dit bij plannen van 10.000 m² en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm onder het maaiveld reiken.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is geen archeologisch onderzoek nodig. De oppervlakte van de beoogde nieuwbouw is kleiner dan 10.000 m². De grond in het plangebied is onder de aanwezige bebouwing bovendien al geroerd door de aanwezige fundering. De kans op archeologische waarden is klein in de geroerde grond.

4.2.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied heeft zelf geen cultuurhistorische en monumentale waarden. Het landschap om het plangebied heen heeft kernkwaliteiten die met de ontwikkeling in het plangebied niet geschaad worden. Het plan heeft tot doel de landschapsbeleving verder te versterken.

4.3 Water

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

Digitale watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het hoogheemraadschap. Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Reden hiervoor is de ligging van het plangebied nabij een primaire watergang. Het betreft de Burgtsloot, aan de overzijde van De Burg. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd met een wateradvies. Dit wateradvies is opgenomen in Bijlage 2.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het beleid van het hoogheemraadschap is vastgelegd in het Waterprogramma 2016-2021. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het hoogheemraadschap heeft. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016 Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van

werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Waterkwantiteit

Primaire waterloop

Langs de primaire waterloop moet een zone van 5 meter gevrijwaard worden van permanente objecten. Binnen deze strook worden geen gebouwen en dergelijke voorgesteld. Hieraan wordt voldaan.

Verhardingstoename

Er is ten opzichte van de huidige situatie geen sprake van een toename aan verharding. De oppervlakte van de nieuwe woningen met bijbehorende verharding is namelijk niet groter dan de oppervlakte van de huidige verharding. Daarom hoeven op basis van de Keur geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit

De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Hemelwater afkomstig van de verhardingen kan als schoon worden beschouwd en kan worden afgevoerd op de watergang langs het plangebied. In het wateradvies wordt nog ingegaan op het voorkomen van eventuele verontreinigingen. Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden.

Het HHNK adviseert met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Van het gebruik van deze materialen is geen sprake.

Wateradvies

Het hoogheemraadschap haalt in het wateradvies drie aandachtspunten ten aanzien van de inrichting van de waterhuishouding aan. Het gaat om:

Nieuwe watergang noord- en oostzijde

Langs de noord- en oostkant van het plangebied wordt een nieuwe waterloop gegraven, in aansluiting op ter weerszijden ervan gelegen waterlopen. Deze waterloop zal derhalve moeten worden gegraven ten opzichte van het plaatselijk streefpeil van NAP -3,20 meter. Deze waterloop kan als vervanging gaan dienen voor een momenteel onder de bestaande parkeerplaats in het noordelijk deel van het plangebied gelegen duiker. Deze duiker kan dan worden verwijderd. Aandachtspunt bij het graven van dit gedeelte waterloop is de geringe drooglegging van de aangrenzende percelen. Voorkomen moet worden dat bij stijging van het waterpeil na hevige regenval wateroverlast of zelfs inundatie optreedt. We adviseren u het terrein van het plangebied waar nodig op te hogen tot ten minste ongeveer NAP -2,50 meter. Op het agrarisch perceel grenzend aan deze waterloop zal langs deze waterloop een kade moeten worden aangebracht met eenzelfde hoogte van ten minste NAP -2,50 meter. Het hoogheemraadschap adviseert om voorafgaand aan deze werkzaamheden in overleg te treden en overeenstemming te krijgen met de eigenaren/gebruikers van dit perceel.

Nieuwe watergang voorzijde

Langs de voorzijde van het plangebied wordt een doodlopende watergang voorgesteld met daarin verschillende dammen. Het hoogheemraadschap verwacht dat de waterkwaliteit van dit gedeelte van de waterloop slecht zal zijn als gevolg van vuilophoping en gebrek aan doorspoelmogelijkheid. Geadviseerd wordt daarom om deze waterloop niet aan te leggen. De ruimte die hiermee gewonnen wordt binnen het plan kan wellicht gebruikt worden om de bestaande- en te graven gedeelten waterloop langs de noord- en oostkant van het plangebied op ruimere afmetingen te graven.

Duiker onder parkeerplaats

Het hoogheemraadschap attendeert erop dat onder De Burg, direct ten noorden van de toerit naar de

bestaande parkeerplaats, een duiker ligt. Deze verbindt de ter weerszijden ervan gelegen wegsloten. Bij de planuitwerking dient er rekening mee gehouden te worden dat deze duiker wordt gehandhaafd en de doorstroming ervan dit wordt gestremd of belemmerd.

Opvolging advies

Naar aanleiding van het wateradvies wordt afgezien van de waterlopen aan de voorzijde van het perceel. Ook het bestaande, doodlopende stukje sloot wordt gedempt en gecompenseerd in de nieuw aan te leggen watergang. Hiervoor vindt afstemming plaats met de eigenaar van de aangrenzende agrarische gronden. Voor het dempen en graven van watergangen worden watervergunningen aangevraagd. In dat kader vindt nadere afstemming plaats met het Hoogheemraadschap over de inrichting en dimensionering van het watersysteem. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de aanwezigheid van de duiker onder de weg.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Het bestaande horecabedrijf (milieucategorie 2) heeft een potentiële hinderafstand van 30 meter voor geluid. Deze zone kwam over de percelen van naburige woningen heen. Door de realisatie van woningen (niet-milieubelastend) verdwijnt de hinderfactor voor de omgeving.

De woningen zelf zijn gevoelige functies. In de omgeving van het plangebied is een tuinbouwbedrijf met kassen aanwezig. Een dergelijk bedrijf heeft een milieucategorie 2 met een potentiële hinderafstand van 30 meter. In en rond het plangebied is sprake van een menging van functies. De Burg is bovendien een ontsluitingsweg voor het dorp die geluid veroorzaakt. Het plangebied en haar omgeving kan daarom aangemerkt worden als gemengd gebied.

In een gemengd gebied is een reductie van de hinderafstanden toegestaan. Dit betekent dat het tuinbouwbedrijf een hinderafstand krijgt van 10 meter (categorie 1). Hiermee is in het plan voor de nieuwbouw rekening gehouden (zie ook paragraaf 2.2). Het bouwvlak is op 14 meter vanaf de achterste erfgrans gelegd, zodat ook bij een vergunningvrije uitbouw van maximaal 4 meter wordt voldaan aan de richtafstanden. Binnen de strook van 10 meter vanaf de erfgrans van het bedrijf wordt de bouw van woningen en uitbouwen aan woningen zo uitgesloten. Op die manier kan het bedrijf goed blijven functioneren en wordt onevenredige hinder in de woningen voorkomen.

4.5 Bodem

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

In het kader van dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is tevens

gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van asbest. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 3. Geconcludeerd is dat er binnen het plangebied ten hoogste licht verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen aan de orde zijn. Deze vormen van bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw. Er is geen asbest aangetoond. Op basis van het onderzoek bestaan er vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Geluid

Voor de beide locaties is alleen wegverkeerslawaai een toetsingskader. Bij de locaties zijn geen spoorwegen, grote doorgaande vaarroutes, gezoneerde bedrijventerreinen en vliegvelden aanwezig.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt aan een lokale weg. De Burg ligt binnen de bebouwde kom en heeft een snelheidsregime van maximaal 50 km/uur. De weg heeft op grond van de Wgh een geluidzone van 200 meter. De woningen worden mogelijk gemaakt binnen deze geluidzone. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in Bijlage 4. In het onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van wegverkeer op De Burg bepaald. Daaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Aanvullende procedures in gevolge de Wet geluidhinder zijn niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkelingen niet in de weg.

4.7 Externe veiligheid

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

In of in de omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of hogedruk gasleidingen voor. Dit aspect geeft geen belemmeringen voor de ontwikkeling en uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof en stikstofdioxide gehanteerd.

De gemeente Koggenland heeft een luchtk kaart laten opstellen, waarin voor het grondgebied van de gemeente de actuele (2015) niveaus fijnstof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in beeld zijn gebracht. Hieruit blijkt dat het niveau fijnstof op 10-15 ug/m³ en stikstofdioxide 8-10 ug/m³ is, terwijl de norm voor beide stoffen op 40 ug/m³ ligt. Er is in de directe omgeving van het plangebied dus sprake van een goede luchtkwaliteit.

Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM" vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwproject (tot 1.500 woningen) komen hiervoor in aanmerking. Dit bestemmingsplan maakt slechts drie woningen mogelijk en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.9 Kabels en leidingen

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

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

Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving

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

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is alleen de bouwhoogte afwijkend van de mogelijkheden vanuit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De regeling van dat bestemmingsplan is voor dit bestemmingsplan dan ook gebaseerd op de regeling uit dat bestemmingsplan en gespecificeerd op de gewenste bedrijfsbebouwing. Op die manier blijven de geldende regelingen zo veel mogelijk van toepassing. Dit geeft rechtzekerheid voor de bedrijfseigenaren en voor de omgeving van het bedrijf. De volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing:

5.3 Wonen

De bestemming Wonen is bedoeld om de gewenste woningen mogelijk te maken. Deze bestemming is inhoudelijk gebaseerd op de gelijknamige bestemming uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Deze bestemming geldt ook voor de direct om het plangebied liggende woningen/woonpercelen.

Het genoemde bestemmingsplan volgend kent dit bestemmingsplan een bestemmingsvlak voor de woonpercelen. Afwijkend van het plan Landelijk Gebied is voor de plaatsing van de hoofdgebouwen (woningen) een bouwvlak gehanteerd. De plaatsing van de woningen onderling is geregeld in de regels. Het bouwvlak bevat aanduidingen voor de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal te bouwen woningen. Daarmee kan het gewenste ruimtelijke en functionele beeld worden gerealiseerd.

De bestemming Wonen maakt niet alleen de woningen, maar ook om de daarbij horende bijgebouwen, tuinen en dergelijke mogelijk. De bouwregels voor de toegestane gebouwen en bouwwerken zijn gebaseerd op de regels van het Landelijk Gebied Koggenland, maar gespecificeerd voor de gewenste situatie.

De bestemming kent de nodige flexibiliteitsbepalingen, in dit geval in de vorm van afwijkmogelijkheden van de bouwregels en de gebruiksregels. Hierdoor zijn onder voorwaarden en na de verlening van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan meer bouw- en gebruiksmogelijkheden in de nieuwe woningen mogelijk.

In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de landschappelijke inpassing is gewaarborgd. Het gebruik van de woningen is in strijd met de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de rij knotwilgen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

5.4 Waarde - Archeologie 5

Archeologische waardevolle gebieden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5. Deze gronden zijn ook bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. Binnen deze dubbelbestemmingen geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 35 centimeter. De bestemming is gelijk aan de gelijknamige bestemming van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. De bestemming blijft op het plangebied van toepassing mogelijke aanwezigheid voor archeologische waarden niet uitgesloten is door middel van een onderzoek.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Hierdoor kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid worden aangetoond. De verschillende stappen van de procedure worden hierna toegelicht.

6.1.1 Overleg

Het bestemmingsplan is, ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), overlegd met de overleginstanties. Hieruit zijn geen bezwaren ten aanzien van het plan naar voren gekomen. Op basis van het vooroverleg kan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft van 12 december 2016 tot en met 22 januari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er een mondelinge reactie van de agrariër op het naastgelegen perceel ingediend. Hierin werden zorgen uitgesproken over de continuïteit van zijn bedrijf. Deze zorgen konden door middel van een overleg en nadere toelichting worden weggenomen.

Verder heeft het hoogheemraadschap per mail gereageerd dat het door hen gestuurde wateradvies niet is verwerkt en dat de passage over waterbeleid niet meer actueel is. De oorzaak hiervan is dat het wateradvies is binnengekomen na de oplevering van het ontwerpbestemmingsplan, maar wel voor de ter inzage legging hiervan. Het wateradvies en de juiste verwijzingen naar het waterbeleid zijn in paragraaf 4.3 verwerkt. De adviezen worden, zoals beschreven, bij de uitvoering van het plan opgevolgd.

6.1.3 Vaststelling

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De particulier kan het project volledig financieren. Een deel van de kosten voor de sloop van de bestaande bebouwing en verharding worden gefinancierd vanuit de opbrengsten van de verkoop van de bouwkavels. De initiatiefnemer heeft voldoende financiële middelen beschikbaar.

6.2.2 Grondexploitatie

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

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

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

BEELDKWALITEITPLAN DE GOORN - DE BURG 6

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Cultuurhistorische ontwikkeling van de plek	3
2. 2. Bestaande locatie	5
3. GEWENSTE SITUATIE	7
3. 1. Beeldkwaliteitskader: Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Koggenland	10

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de noordzijde van De Goorn staat momenteel een horecagebouw dat in gebruik is als café-discotheek. Deze functie aan de rand van het dorp zorgt voor relatief veel overlast in het dorp. Momenteel is er initiatiefnemer voor het ontwikkelen van een drietal vrije kavels op deze locatie. Deze functie sluit direct aan op het bestaande dorp. Voor de wijziging van de huidige horecabestemming is een beeldkwaliteitplan nodig waar de uitgangspunten ten aanzien van de situering en de beeldkwaliteit van de te ontwikkelen bebouwing is aangegeven.

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

Omdat de locatie de wijziging van een bestaande horecabestemming betreft is dit beeldkwaliteitplan gemaakt. De locatie is getoetst aan het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied waarin de ruimtelijke kwaliteitseisen van de provincie zijn verankerd. Bij de paragraaf Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland worden deze criteria nader omschreven.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis

Bij bouwplannen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ordeningsprincipes die zijn beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 3.3.3. wordt hier verder op ingegaan.

De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Deze leidraad wordt vooral toegepast wanneer op grond van de PRV een aanvullende ruimtelijke kwaliteitseis wordt gevraagd. Voor dit project is van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de, voor het betreffende landschapstype Veenontginning, open landschap aangewezen, kernkwaliteiten. De locatie maakt eigenlijk onderdeel uit van de lintstructuur grenzend aan het open landschap. Hierdoor is er sprake van een overgangssituatie.

Op basis van het toetsingskader van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied is een erfinrichtingsplan gemaakt (zie figuur 5). Op deze wijze wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis van de provincie.



Figuur 1. Luchtfoto, situering plangebied aan de noordzijde van De Goorn

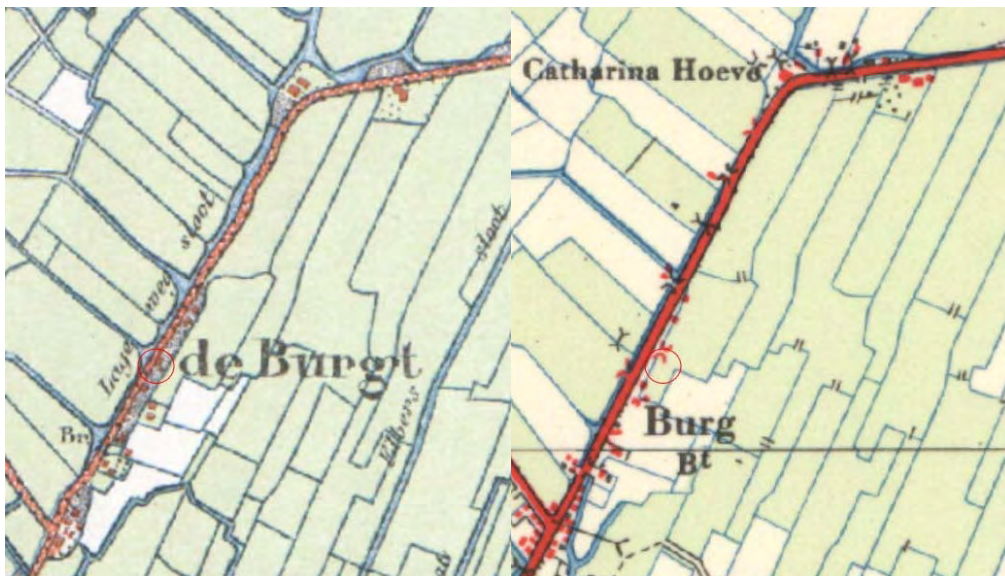


Figuur 2. Bestaande horeca-voorziening, te slopen bebouwing

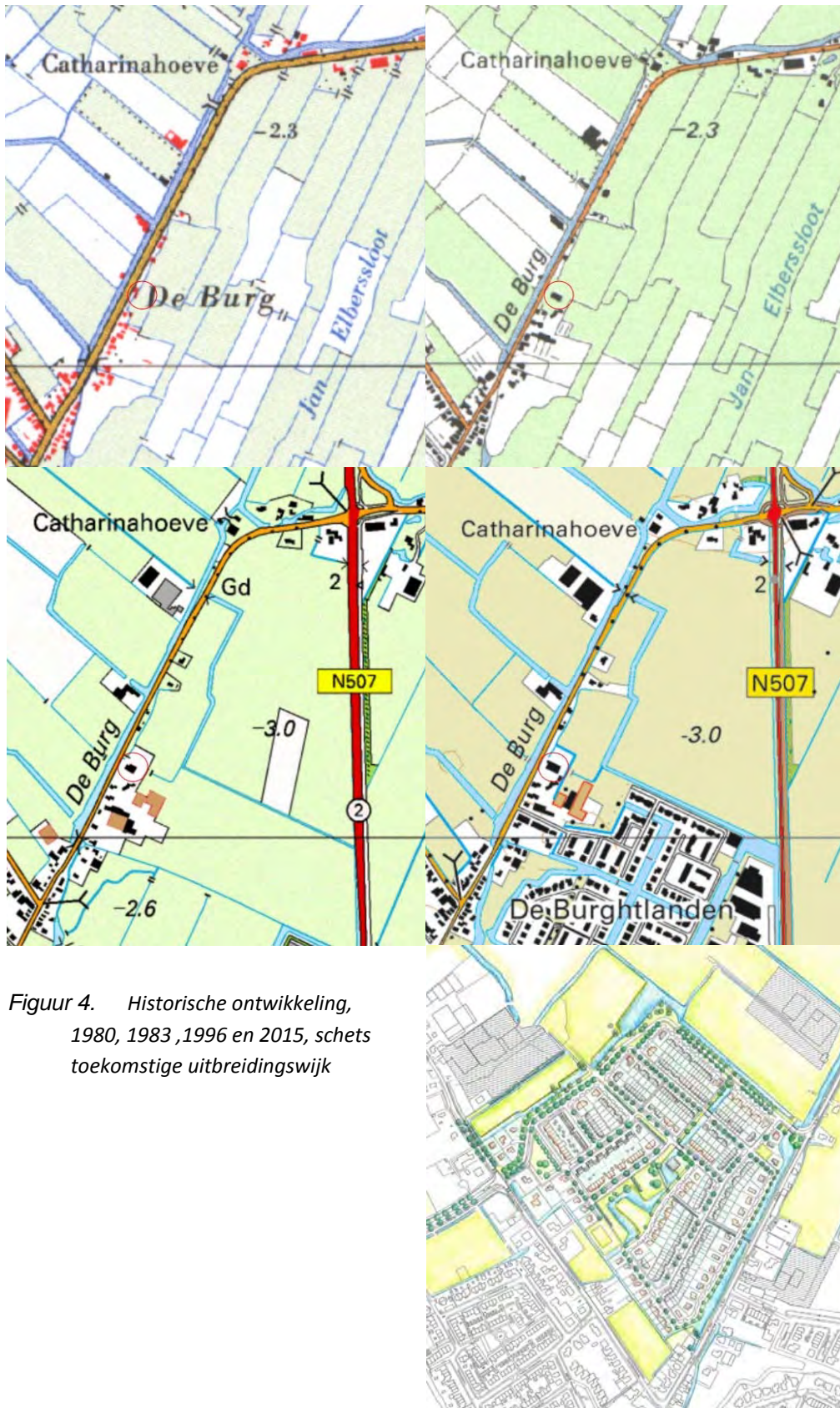
2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Cultuurhistorische ontwikkeling van de plek

De locatie ligt op een plek waar van oorsprong het gehucht 'De Burgt' gelegen was. De naam van de plek is later gewijzigd in 'De Burg'. De lintbebouwing lag hier van oorsprong vrij direct aan de weg. De bebouwingsstructuur heeft zich vanaf 1900 enkele malen gewijzigd. Op de kaartbeelden is te zien dat tot 1980 bebouwing aan de weg heeft gestaan. Deze is rond 1982 gesloopt. In deze periode is het nu bestaande gebouw op de locatie gebouwd. Rond 1996 is het aangrenzende parkeerterrein toegevoegd aan de locatie. Aan de noordzijde van de locatie is nog bebouwing aanwezig die vrij dicht op de weg is gesitueerd. Doordat de bebouwing deels achter de sloot aan de weg gesitueerd is en doordat deels de bebouwing direct aan de weg grenst verspringt de rooilijn van de bebouwing in de lintstructuur sterk. Het lint heeft hierdoor een gefragmenteerd karakter. De woning ten zuiden van het huidige horecagebouw is sterk terug geroid ten opzicht van de overige lintbebouwing, hier was in het verleden sprake van een soort van dubbele lintstructuur, met kavels aan de weg en kavels daarachter, zichtbaar op het kaartbeeld van 1900. In het recente verleden zijn aan het oorspronkelijke lintdorp De Goorn grote uitbreidingswijken toegevoegd. Hierdoor ligt de locatie aan de rand van het stedelijke gebied van De Goorn. Ook in de toekomst wordt De Goorn uitgebreid met een nieuwe grote woonwijk. Deze woonwijk ligt aan de westzijde van het plangebied. Hierdoor is rondom de locatie geen sprake van open landelijk gebied.



Figuur 3. Historische ontwikkeling, 1900, 1950



Figuur 4. Historische ontwikkeling, 1980, 1983, 1996 en 2015, schets toekomstige uitbreidingswijk

2. 2. Bestaande locatie



Figuur 5. Luchtfoto huidige situatie

De locatie vormt een overgangsgebied naar het landelijk gebied. Van oorsprong maakt de lintstructuur deel uit van het gehucht De Burg. In die zin behoort locatie al lange tijd tot het bebouwd gebied. Het horecagebouw en het parkeerterrein liggen min of meer binnen de dorpscontour van De Goorn. Aan de noordzijde van het parkeerterrein is een groenwal aangebracht om het terrein af te schermen. De noordelijke grens van de bestaande woonwijk van De Goorn, De Burghtlanden ligt nagenoeg in lijn met de begrenzing van het terrein. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd.



Figuur 6. Voorplein van het terrein, zijkant bestaand horecagebouw



Figuur 7. Groenwal langs bestaande parkeerplaats



Figuur 8. Aansluiting van het terrein op de weg aan de voorzijde van het horecaterrein, aan de zijde van naastgelegen woning, en aan de noordzijde bij de bushalte.

3. GEWENSTE SITUATIE





Figuur 9. Gewenste situatie

Ten aanzien van de opzet van het erf en de beeldkwaliteit worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De woningen worden iets naar voren geroid ten opzichte van de naastgelegen bestaande woning, de bijgebouwen worden terug geroid ten opzicht van de hoofdgebouwen.
- De toegangen van de woningen liggen aan de zijkant. Voor de woning aan de noordzijde wordt een nieuwe erftoegang over het water toegevoegd.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter. Hierdoor ontstaat een open bebouwingspatroon.
- De bestaande wordt verwijderd en vervangen door een sloot met een beplanting van knotwilgen. Hiermee wordt een nieuwe overgang gecreëerd naar het landschap met een beplanting die past bij het landschap. De huidige beplanting past niet in het landschap en is niet vitaal.
- Aan de voorzijde wordt de groenwal open gemaakt en wordt de zichtbaarheid van de voorzijde van de kavels nagestreefd.
- De percelen worden aan de zijkant ingepast met haagbeplanting. Aan de achterzijde zijn de kavels half open. Hierdoor ontstaan aan de achterzijde doorzichten naar het open landschap. De voorzijde krijgt een groen aanzien door de plaatsing van een aantal bomen aan de voorzijde en een gemeenschappelijke groene haag.
- De woningen zijn opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met kap. Vanwege de afstand tot de weg, de inpassing in het groen en het zelfstandige karakter van de percelen is het mogelijk een goede beeldkwaliteit te krijgen met iets forsere bebouwing.
- Omdat de locatie dichtbij De Goorn ligt, ligt de locatie vrijwel in stedelijk gebied en de lintbebouwing hier is gevarieerd van karakter met bebouwing die bestaat uit één tot twee bouwlagen met kap. Hierdoor is op de locatie geen sprake van kleinschalige structuur van de oude lintbebouwing.

3. 1. Beeldkwaliteitskader: Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland

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

Toetsing

Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Voor een groot aantal ruimtelijke ingrepen dient daarom een erfinrichtingsplan opgesteld te worden. De hierna genoemde aspecten van het Beeldkwaliteitplan zijn van toepassing op de locatie. Per aspect is aangegeven op welke wijze de inrichting aansluit op het in het beeldkwaliteitplan genoemde aspect.

Situering erf

1. De boerderijerven zijn in de woon- en bebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in de dwarsrichting aan de weg gesitueerd. Bij vergroting van het erf wordt aangesloten op de huidige richting en dient rekening gehouden te worden met doorzichten vanuit het lint en afstand tot bestaande watergangen, kades en dijken. De locatie vormt van oorsprong niet een agrarisch bedrijf. De locatie maakt onderdeel uit van lintbebouwing die aan de weg gesitueerd is. De verkaveling dwars op de weg past binnen de lintstructuur. De gebouwen in het dorpslint staan zowel parallel als dwars op het lint. Door het terug brengen van het slootje aan de voorzijde wordt de landschappelijke structuur aan de voorzijde versterkt.

Interne situering

2. Op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en bijgebouwen. De hoofdgebouwen zijn in een iets terug wijkende rooilijn geplaatst. Om een goede afstand aan te houden tot de sloot aan de voorzijde worden de woningen iets teruggerooid. Op de locatie is per woonperceel sprake van één hoofdgebouw. De woningen worden zo gesitueerd dat er een overgang wordt gerealiseerd van de terug liggende woning naar de woningen aan de weg. Het bijgebouw van de meest zuidelijke nieuwe woning wordt achter de voorste gevellijn geplaatst van de woning aan de zuidzijde van het plangebied.
3. Door beplantingen worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden. Op de locatie wordt het erf en op de erfscheidingen beplanting aangebracht. Aan de voorzijde vormt de sloot de erfscheiding.
4. Kleinschalige elementen zoals volièrès en buitenopslag horen op het achterste deel van het terrein en zijn ingepast door middel van hagen of opgaande beplanting. Op de locatie worden bijgebouwen niet specifiek geregeld. Ze voldoen aan landelijke wetgeving ten aanzien van bijgebouwen.

Aansluiting van het erf op de omgeving

5. De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf bedraagt minimaal 3 meter. Op de locatie wordt ter plaatse van een extra toegang een brug aangebracht over het bestaande water of er wordt een dam met duiker aangebracht ter hoogte van de nieuwe toegang. Het water wordt gecompenseerd in het verlengde van de bestaande watergangen.
6. De breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 3 meter. Op de locatie wordt in overleg met de gemeente nieuwe aansluitingen op de weg gemaakt.
7. Elke kavel krijgt een eigen toegang.

Bebouwingskarakteristieken

8. Op de locatie staan de gebouwen voornamelijk dwars op of evenwijdig aan de weg.
9. Op de locatie is per woonperceel samenhang aanwezig tussen de richtingen van de gebouwen onderling.
10. Op de locatie is per woonperceel samenhang aanwezig tussen de dakhellingen van de verschillende gebouwen. De gebouwen hebben een kantige vormbehandeling. De woningen hebben een eigenstandige uitstraling. Vanwege de afstand tot karakteristieke kleinschalige bebouwing is het mogelijk forsere woningen te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de uitstraling van de lintbebouwing. In kleurstelling en materialisering dient aangesloten te worden op de bestaande karakteristiek van het lint.

Landschappelijke aankleding

11. Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding.
12. Op de locatie zijn de erven van elkaar gescheiden door middel van hagen.
13. De sloten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers. Op de locatie vormen de bestaande grasoevers langs de sloot het uitgangspunt bij de inrichting van de percelen. Aan de achterzijden en aan de noordzijde van de percelen worden ook sloten aangebracht die zorgen voor afbakening van het erf.
14. De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingssoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Op het voorste deel van het erf met het hoofdgebouw en de karakteristieke bebouwing komt een markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden.



Figuur 10. Referentie beelden nader uit te werken architectuur

Bijlage 2 Wateradvies

Geachte heer Stam,

Op 24 oktober 2016 heeft u ons per e-mail om een reactie gevraagd in het kader van het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerp van het bestemmingsplan "De Goorn – De Burg 6". Dit geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende reactie.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in peilgebied 6130W-13 in de polder Westerkogge. Het ter plaatste geldende streefpeil is NAP –3,20 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Westerkogge. Daar wordt het water via dit gemaal op het Markermeer uitgeslagen.

Waterkwantiteit

Uit de ingediende gegevens blijkt dat de realisatie van het plan geen substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Er hoeven daarom geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Inrichting waterhuishouding

- Volgens de ingediende gegevens zal langs de noord- en oostkant van het plangebied een nieuwe waterloop worden gegraven, in aansluiting op ter weerszijden ervan gelegen waterlopen. Deze waterloop zal derhalve moeten worden gegraven ten opzichte van het plaatselijk streefpeil van NAP -3,20 meter. Deze waterloop kan als vervanging gaan dienen voor een momenteel onder de bestaande parkeerplaats in het noordelijk deel van het plangebied gelegen duiker. Deze duiker kan dan worden verwijderd. Aandachtspunt bij het graven van dit gedeelte waterloop is de geringe drooglegging van de aangrenzende percelen. Voorkomen moet worden dat bij stijging van het waterpeil na hevige regenval wateroverlast of zelfs inundatie optreedt. We adviseren u het terrein van het plangebied waar nodig op te hogen tot ten minste ongeveer NAP-2,50 meter. Op het agrarisch perceel grenzend aan deze waterloop zal langs deze waterloop een kade moeten worden aangebracht met eenzelfde hoogte van ten minste NAP -2,50 meter. Voordat deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd adviseren wij u hierover in overleg te treden en overeenstemming te krijgen met de eigenaren/gebruikers van dit perceel.
- Volgens de ingediende gegevens zal langs de weg De Burg een doodlopend gedeelte waterloop worden gegraven. Aan de zuidkant ervan zal dit gedeelte waterloop doodlopen. Verder zullen in dit gedeelte waterloop diverse dammen worden aangebracht ten behoeve van de ontsluiting van de percelen. Naar verwachting zal de waterkwaliteit van dit gedeelte waterloop dan ook slecht zijn als gevolg van vuilophoping en gebrek aan doorspoelmogelijkheid. Wij adviseren u daarom dit gedeelte waterloop niet aan te leggen. De ruimte die hiermee gewonnen wordt binnen het plan kan wellicht gebruikt worden om de bestaande- en te graven gedeelten waterloop langs de noord- en oostkant van het plangebied op ruimere afmetingen te graven.
- Verder willen wij u erop attenderen dat onder De Burg direct ten noorden van de toerit naar de bestaande parkeerplaats een duiker ligt. Deze verbindt de ter weerszijden ervan gelegen wegsloten. Bij de planuitwerking dient er rekening mee gehouden te worden dat deze duiker wordt gehandhaafd en de doorstroming ervan dit wordt gestremd of belemmerd.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Ons uitgangspunt is dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakten gescheiden worden. Het plan voorziet in de nieuwbouw van drie woningen. Graag zien wij beschreven hoe omgegaan wordt met het huishoudelijk afvalwater. Gezien de ligging van de woningen verwachten wij dat aangesloten zal worden op gemeentelijke riolering.

Het hemelwater kan direct afgekoppeld worden naar de nieuw te graven watergang aan de achterzijde. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Met betrekking tot het afstromend hemelwater raden wij aan om terughoudend om te gaan met uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten, zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduredtijd die hiermee is gemoeid.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen en het aanvragen daarvan kunt u vinden op www.hhnk.nl. Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag adviseren wij u om de formulieren zo volledig mogelijk in te vullen. Denkt u in het bijzonder aan de goedkeuring van eventuele belanghebbenden die gehoord moeten worden voor het verlenen van de vergunning/ontheffing. Voor extra vragen betreffende het indienen van een ontheffings- en/of vergunningsaanvraag kan contact worden opgenomen met het cluster Vergunningen. Wij adviseren u om ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen contact met hen op te nemen.

Tot slot

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoek ik u vriendelijk me een geactualiseerde versie toe te sturen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht. Als u nog vragen heeft kunt u contact met me opnemen.

Met vriendelijke groet,

Ruud Wagenaar
Beleidsondersteunend medewerker A
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:
Stationsplein 136
1703 WC Heerhugowaard
Postadres:
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard

t. 072-5827231
m. 0610932095
e. r.wagenaar@hhnk.nl
w. www.hhnk.nl

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Geomechanica B.V.
T.a.v. de heer R. Oud
Wieder 11
1648 GA DE GOORN

datum 20 juli 2016
uw brief van
uw kenmerk
projectnummer 400398-77
onderwerp Resultaten verkennend bodem- en asbestonderzoek De Burg 6 te De Goorn

Geachte heer Oud,

Hierbij ontvangt u de resultaten van het bodemonderzoek dat in juni en juli 2016 door Antea Group is uitgevoerd op bovengenoemde locatie.

1. Aanleiding, situatie en doel

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen sloop van de huidige bebouwing (bar/dancing) en bouw van woningen op het terrein. In dit kader dient de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te worden vastgelegd.


De onderzoekslocatie ligt aan de De Burg 6 te De Goorn en betreft een bar/dancing met parkeerterrein. De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.600 m² en is voor ongeveer voor 1/5 deel bebouwd. Het overige terrein is verhard met klinkers, tegels en sintels. In figuur 1.1 is de ligging van de onderzoekslocatie weergegeven. Ongeveer 1.200 m² van de locatie is voorzien van een halfverharding.



Figuur 1.1: Globale ligging van de onderzoekslocatie (bron: AGODP)

contactpersoon: M.S. Smink
e-mail: marianne.smink@anteagroup.com
bijlage(n): als genoemd

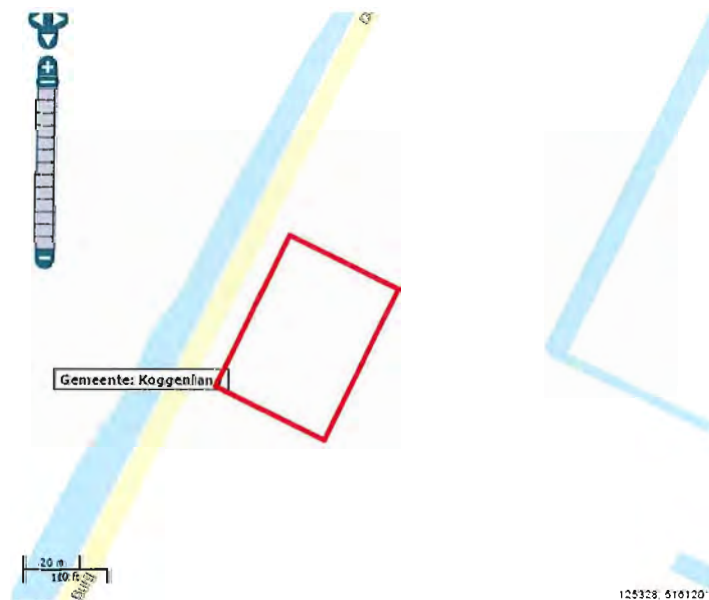
T (036) 53 08 60 2
M 06 10 77 90 63

Typ: MS
BRL 2018: PD 

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

2. Vooronderzoek

Bij toepassing van de NEN 5740 en de NEN 5897 moet een hypothese worden opgesteld omtrent de aan-/ afwezigheid, de aard en de ruimtelijke verdeling van eventuele verontreinigingen. Ten behoeve van het opstellen van een hypothese is een vooronderzoek (op basisniveau) uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, NNI, januari 2009). In dit kader is informatie opgevraagd bij de RUD Noord-Holland Noord (via de online rapportagemodule) en het Bodemloket.nl. In figuur 2.1 is een uitsnede van het Bodemloket.nl weergegeven en in figuur 2.2 is een uitsnede van de online rapportagemodule weergegeven. Hieruit blijkt dat van de onderzoekslocatie en de aangrenzende percelen geen gegevens bekend zijn over mogelijke bodembedreigende activiteiten en/of eerder uitgevoerde bodemonderzoeken. Uit informatie van de opdrachtgever blijkt dat circa 15 jaar geleden wel een bodemonderzoek op de locatie is uitgevoerd, echter is het rapport niet beschikbaar.



Figuur 2.1: Bekende gegevens via het Bodemloket.nl met ligging onderzoekslocatie in het rood



Figuur 2.2: Bekende gegevens van de RUD Noord-Holland Noord met ligging onderzoekslocatie in het rood

Via de website www.topotijdreis.nl zijn oude topografische kaarten geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er twee watergangen op de locatie lagen die nu gedempt zijn (zie figuur 2.3).



Figuur 2.3: Uitsnede topografische kaart uit 1981 met ligging kavelsloot aan de voorzijde van het terrein (bron: www.topotijdreis.nl)



Figuur 2.4: Uitsnede topografische kaart uit 1994 met ligging kavelsloot direct langs het pand (bron: www.topotijdreis.nl)

3. Onderzoeksprogramma

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd met de NEN 5740 als richtlijn. Hierbij is op basis van de bekende gegevens uitgegaan van een onverdachte locatie (ONV-NL). Hierbij is extra aandacht besteed aan de twee gedempte watergangen door middel van de situering van een diepe boring en een peilbuis.

Ter plaatse van de puinverharding is in combinatie met het verkennend bodemonderzoek een verkennend asbestonderzoek in puin uitgevoerd met de NEN 5897 als leidraad. Hierbij is uitgegaan het onderzoeksprotocol voor halfverhardingslagen. Er is geen verkennend asbestonderzoek in bodem uitgevoerd.

Het doel van het onderzoek is nagaan of de bodemkwaliteit een belemmering oplevert voor de voorgenomen gebruiksverandering van bar/dancing met parkeren naar wonen met tuin.

4. Veldwerk

4.1 Uitgevoerd veldwerk

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 20 en 27 juni 2016 door de heer M.G.M. Does van Antea Group. De werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de protocollen 2001, 2002 en 2018 en eventuele aanvullende NEN-/NPR-normen conform de BRL SIKB 2000 (beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-procescertificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek). Het uitgevoerde veldwerk is samengevat in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Uitgevoerde veldwerkzaamheden

Deellocatie	Aantal gaten/boringen tot 0,5 m –mv. *	En aantal gaten/boringen tot circa 2,0 m –mv.	En aantal gaten/boringen met peilbuis
Parkeerterrein met halfverharding (circa 1.200 m ²)	8	-	-
Overig terrein (circa 2.400 m ²) incl. 2 gedempte watergangen	8	2	1
Totaal	16	2	1

Verklaring bij de tabel:

* : m –mv.: meter beneden maaiveld; de boringen zijn tot ongeveer 0,5 m onder de verharding uitgevoerd.

In verband met het verkennend asbestonderzoek is van alle boringen, met uitzondering van boringen 20 en 21 die door het asfalt zijn verricht, de eerste halve meter voorgegraven (graafgat met minimale afmetingen van 0,3 x 0,3 m). De situering van de boringen en peilbuis is weergegeven op tekening 400398-77-S1.

In afwijking op het protocol 2018 is het puinpercentage geschat in plaats van gewogen. Gezien de hoeveelheid aan puinbijmengingen (ruim boven de overgangsgrens naar de NEN 5897) en het feit dat het vrijkomende materiaal voldoende geïnspecteerd kon worden, wordt niet verwacht dat het bepalen van het puinpercentage door een weegproef zou hebben geleid tot een andere onderzoeksstrategie. De afwijking wordt derhalve als niet-kritisch beschouwd.

De opgeboorde/opgegraven grond en halfverhardingsmateriaal is beoordeeld op het voorkomen van verontreinigingen, beschreven en bemonsterd. De opgegraven puin- en/of baksteenhoudende grond is uitgespreid, geharkt/gezeefd en visueel geïnspecteerd op het voorkomen van asbestverdachte materialen. Van de verdachte lagen zijn representatieve mengmonsters samengesteld van de fractie < 16 mm (zeven). Na inspectie en monsterneming zijn de gaten/boringen gedicht met het opgegraven/opgeboorde materiaal.

De peilbuis is direct na plaatsing goed afgepompt en een week later, na nogmaals goed afpompen, bemonsterd voor laboratoriumonderzoek. In het veld is voorafgaand aan de monsternaming de grondwaterstand opgenomen en zijn de zuurgraad (pH), de elektrische geleidbaarheid (EC) en de troebelheid (NTU) van het grondwater gemeten.

4.2 Resultaten veldwerk

De profielbeschrijvingen en veldwaarnemingen zijn opgenomen in bijlage 2. Op het noordelijke terreindeel is een halfverharding aanwezig bestaande uit sintels met sporen baksteen. Verder is plaatselijk een asfalt- of een betonverharding aanwezig. Het overige onbebouwde deel van de locatie is grotendeels verhard met tegels.

De bodem bestaat over het algemeen vanaf het maaiveld of de (half)verharding tot de maximale boordiepte van circa 3,0 m –mv. uit klei. Plaatselijk bestaat de bovengrond onder de verharding uit zand. Op het zuidelijke deel van de locatie zijn in de zandige bovengrond een sterke bijmengingen met puin, matige bijmengingen met beton en baksteen en/of mijnsteen aangetroffen. Er zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een demping met gebiedsvreemd materiaal. Behoudens de halfverharding en de bijmengingen zijn in het opgegraven/opgeboorde materiaal geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Er zijn geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetroffen. De sintellaag betreft geen bodem en is alleen onderzocht op aanwezigheid van asbest en niet op samenstelling.

De grondwatergegevens zijn weergegeven in tabel 4.2. In het bemonsterde grondwater is een verhoogde troebelheid (> 10 NTU) vastgesteld. Een verhoogde troebelheid kan in sommige gevallen leiden tot een overschatting van de gehalten aan organische parameters in het grondwater. Bij het voorliggende onderzoek is in het onderzochte grondwater bij geen enkele organische parameter een index groter dan 0,5 aangetoond. De eventuele overschatting van de gehalten als gevolg van een verhoogde troebelheid heeft geen gevolgen voor de interpretatie van de onderzoeksgegevens en de conclusies van dit rapport. Aanvullend onderzoek naar de verhoogde troebelheid is daarom niet uitgevoerd. De overige waarden geven geen aanleiding tot opmerkingen.

Tabel 4.2: Veldgegevens grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m -mv.)	Grondwaterstand (m -mv.)	Zuurgraad (pH)	EC (mS/cm)	Troebelheid (NTU)
001	2,00 - 3,00	0,54	7,2	380	12

5. Laboratoriumonderzoek

5.1 Uitgevoerd laboratoriumonderzoek

Het uitgevoerde laboratoriumonderzoek is weergegeven in tabel 5.1. De samenstelling en selectie van de grond(meng)monsters is gebaseerd op monsterdiepte, bodemtype en veldwaarnemingen en is weergegeven in bijlage 2.

Tabel 5.1: Samenstelling en selectie grond- en grondwatermonsters

(Meng)monster (traject m -mv.)	Meetpunt(en)	Grondsoort en veldwaarnemingen	Analyses
Verkendend bodemonderzoek			
<i>Grond</i>			
M01 (0,06 - 0,50)	3, 5, 8, 9	Zand,-	STAP
M02 (0,20 - 0,60)	6, 9	Zand, sterk puin, matig beton, baksteen/mijnsteen	STAP
006-2 (0,20 - 0,60)	6	Zand, sterk puin, matig beton, mijnsteen	OCB
M03 (0,50 - 1,00)	2, 6, 8, 9	Klei,-	STAP
M04 (0,30 - 0,90)	11, 12, 17, 20	Klei,- (onder sintellaag)	STAPW
Amm			Asbest in grond
<i>Grondwater</i>			
001-1-1 (2,00 - 3,00)	1	Verhoogde troebelheid	STAPW
Verkendend asbestonderzoek			
amp1-1 (0,00 - 0,40)	1, 2, 10, 11, 12	Sintellaag, sporen baksteen	Asbest in puin
amp2-1 (0,00 - 0,30)	16, 17, 18, 19	Sintellaag, sporen baksteen	Asbest in puin
AMM01 (0,20 - 0,60)	6, 9	Zand, sterk puin, brokken beton, mijnsteen	Asbest in grond

Verklaring bij de tabel:

- : Geen veldwaarnemingen
- STAP : Standaardpakket grond, bestaande uit:
zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polychloorbifenylen (PCB som 7), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 VROM), minerale olie (GC), percentages lutum en organische stof
- OCB : Rood mijnsteen is verdacht ten aanzien van het voorkomen van HCB en dioxines. In het pakket OCB zit o.a. HCB. Dit is de indicator voor de aanwezigheid van dioxines.
- STAPW : Standaardpakket grondwater, bestaande uit:
zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromaten (BTEXN), vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (incl. vinylchloride), minerale olie (GC)

5.2 Toetsingskaders

Wet bodembescherming

De getoetste analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn weergegeven in de bijlagen 3 en 4. De analysecertificaten zijn toegevoegd in bijlage 6. De resultaten zijn getoetst aan de actuele achtergrond-, streef- en interventiewaarden uit de Regeling Bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013. Hiervoor is gebruik gemaakt van BOTOVA-gevalideerde software. De achtergrond-/streef- en interventiewaarden zijn opgenomen in bijlage 5. Een toelichting op het toetsingskader is opgenomen in bijlage 1.

In de tekst zal de term 'verhoogd' worden gebruikt bij gehalten hoger dan de achtergrond- of streefwaarden en lager dan de interventiewaarden. De term 'sterk verhoogd' wordt gebruikt bij gehalten hoger dan de interventiewaarden. Tevens is bij de getoetste waarden een index opgenomen. Deze index is als volgt berekend: $\text{Index} = (\text{GSSD} - \text{AW}) / (\text{I} - \text{AW})$.

Een negatieve waarde voor de index houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde lager is dan de achtergrondwaarde. Bij een index boven de 1 ligt de gestandaardiseerde meetwaarde boven de interventiewaarde. Een index tussen de 0 en 0,5 betekent dat de gestandaardiseerde meetwaarde (ver) onder de interventie-

waarde ligt. Een index tussen de 0,5 en 1 houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde (dicht) bij de interventiewaarde ligt. Afhankelijk van de specifieke situatie geeft dit mogelijk aanleiding voor het uitsplitsen van een mengmonster en/of het uitvoeren van een nader onderzoek.

Toetsingskader asbest

De analyseresultaten van het asbestonderzoek zijn getoetst aan het huidige beleid van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Dit toetsingskader is toegelicht in bijlage 1. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 5.

5.3 Analyseresultaten grond

In onderstaande tabel zijn de parameters weergegeven, die de betreffende achtergrond- of interventiewaarde overschrijden.

Tabel 5.2: Overschrijdingstabel grond

(Meng)monster (traject m -mv.)	Boringen	Grondsoort en veldwaarnemingen	Parameters		
			> AW, index < 0,5 (licht verontreinigd)	> AW, index > 0,5 (matig verontreinigd)	> I (sterk verontreinigd)
M01 (0,06 - 0,50)	3, 5, 8, 9	Zand,-	-	-	-
M02 (0,20 - 0,60)	6, 9	Zand, sterk puin, matig beton, baksteen/mijnsteen	Minerale olie	-	-
006-2 (0,20 - 0,60)	6	Zand, sterk puin, matig beton, mijnsteen	-	-	-
M03 (0,50 - 1,00)	2, 6, 8, 9	Klei,-	-	-	-
M04 (0,30 - 0,90)	11, 12, 17, 20	Klei,- (onder sintellaag)	Kwik, lood	-	-

Verklaring bij de tabel:

- AW** : Achtergrondwaarde
- I** : Interventiewaarde
- : Geen veldwaarnemingen/ geen van de onderzochte stoffen overschrijdt de betreffende toetsingswaarde

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in de sterk puinhoudende ondergrond met beton, baksteen en/of mijnsteen ten hoogste een licht verhoogd gehalte aan minerale olie is gemeten. In het mijnsteenhoudende zand is geen verhoogd gehalte aan HCB gemeten en geeft daarmee geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar dioxines.

Verder zijn in de kleiige direct onder de sintellaag (mengmonster M04) licht verhoogde gehalten aan kwik en lood gemeten.

In de zintuiglijk als schoon beoordeelde zandige bovengrond en kleiige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

5.4 Analyseresultaten grondwater

In navolgende tabel zijn de parameters weergegeven, die de betreffende streef- of interventiewaarde overschrijden.

Tabel 5.3: Overschrijdingstabel grondwater

Watermonster	Filterdiepte (m -mv.)	Parameters		
		> S, index < 0,5 (licht verontreinigd)	> S, index > 0,5 (matig verontreinigd)	> I (sterk verontreinigd)
001-1-1	2,00 - 3,00	Molybdeen, xylenen, naftaleen	-	-

Verklaring bij de tabel:

- S** : Streefwaarde
- I** : Interventiewaarde
- : Geen van de onderzochte stoffen overschrijdt de betreffende toetsingswaarde

Uit de tabel blijkt dat het grondwater licht verhoogde gehalten aan molybdeen, xylenen en naftaleen bevat. De gemeten gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn lager dan de betreffende streefwaarden en/of de detectiegrenzen.

5.5 Analyseresultaten asbestonderzoek

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de analyseresultaten van de onderzochte grond- en halfverhardingsmonsters. Uit de tabel blijkt dat in de sterk puinhoudende grond en in het halfverhardingsmateriaal zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond.

Tabel 5.4: Analyseresultaten grond- en halfverhardingsmonsters (gehalten in mg/kg d.s.)

Monstercode (traject m -mv.)	Gaten	Materiaal/grondsoort en veldwaarnemingen	Gemeten gehalte			Gewogen asbest-gehalte
			Serpentijn	Amfibool	Totaal	
amp1-1 (0,00 – 0,40)	1, 2, 10, 11, 12	Sintellaag, sporen baksteen	-	-	< 0,0	< 0,7
amp2-1 (0,00 – 0,30)	16, 17, 18, 19	Sintellaag, sporen baksteen	-	-	< 1,7	< 1,7
AMM01 (0,20 – 0,60)	6, 9	Zand, sterk puin, brokken beton, mijnsteen	-	-	< 1,5	< 1,5

Verklaring bij de tabel:

- : niet aangetoond

Gewogen gehalte aan asbest: gemeten gehalte serpentijn + (10 maal gemeten concentratie amfibool)

6. Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) ten hoogste licht verhoogde gehalten aan enkele onderzochte stoffen bevat. In het sterk puinhoudende zand en in het halfverhardingsmateriaal is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. De gemeten gehalten vormen vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein. De halfverharding is naast asbest verder niet onderzocht.

Mogelijk dient er bij herinrichtingswerkzaamheden grond of halfverharding van de locatie te worden afgevoerd. Dit onderzoek is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond buiten het onderzoeksterrein. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit bodemkwaliteit.

Voorname conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben over dit rapport of andere diensten van Antea Group, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Antea Group



Marianne Smink Bsc.

Bijlagen

1. Toelichting op het bodemonderzoek
2. Profielbeschrijvingen en veldwaarnemingen
3. Analyseresultaten grondmonsters met overschrijding normwaarden
4. Analyseresultaten grondwatermonster met overschrijding normwaarden
5. Normwaarden grond en grondwater
6. Analysecertificaten

Tekening

400398-77-S1 Situatie met boringen en peilbuis

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

MEMO

Van : M. Seidel
Project : Bestemmingsplan De Burg 6, De Goorn
Datum : 06-07-2016

Betreft : Akoestisch onderzoek De Burg 6, De Goorn



Aan De Burg 6 in De Goorn worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidsgevoelige functies, waarvoor indien gelegen binnen de geluidzones van gezoneerde (spoor)wegen, akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De locatie ligt binnen de wettelijke geluidzone van De Burg. Deze binnenstedelijk gelegen weg met twee rijstroken kent een geluidzone van 200 m. Het plangebied ligt binnen deze zone. Akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk.

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximale ontheffingswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek, conform artikel 3.4 uit het Reken- en Meetvoorschrift 2012, is gebruik gemaakt.

Onderzoek

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1.

Verkeersgegevens

De verkeersintensiteit, voertuigverdeling en wegdekverharding van De Burg zijn ontleend uit het naastgelegen bestemmingsplan 'De Burgh' (2013). De intensiteit op De Burgh verandert aanzienlijk ten gevolge van de ontwikkelingen van het naastgelegen plan. De plannen hebben echter geen invloed op de intensiteit ten hoogte van De Burg 6, waardoor is uitgegaan van de lagere intensiteit. Het basisjaar van de verkeersintensiteit is 2025. Om de verkeersgegevens door te rekenen naar het prognosejaar 2026 is uitgegaan van een jaarlijkse autonome groei van 1,5%. Deze groei is gelijk aan de gehanteerde groei in het naastgelegen bestemmingsplan. In tabel 1 zijn alle verkeersgegevens weergegeven.

Tabel 1 Verkeersgegevens (intensiteiten in mvt/etmaal, afgerond op 50-tallen)

	Intensiteit 2025	Intensiteit 2026	Snelheidsregime	Wegdekverharding
De Burg	1.100	1.100	50 km/h	Dicht asfaltbeton

Aan de hand van de verbeelding is de afstand van de wegas tot de gevel van de woning bepaald. Deze afstand bedraagt 22,4 m.

Resultaten

In tabel 2 is de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels weergegeven ten gevolge van het verkeer op De Burg. Aangezien de woningen maximaal 10 m hoog worden, is er gerekend op de waarneemhoogtes 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m.

Tabel 2 Geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van het verkeer op De Burg

	1,5 m	4,5 m	7,5 m
De Burg	47 dB	48 dB	48 dB

Op basis van de geluidsberekening blijkt dat de maximale geluidsbelasting op de gevels van de woningen 48 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Conclusie

Op grond van de SRM I-methode is de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van het verkeer op De Burg berekend. Daaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Aanvullende procedures in gevolge de Wet geluidhinder zijn niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkelingen niet in de weg.

Bijlage 1 Uitvoer geluidsberekeningen

Ontvanger : <Nieuwe Ontvanger> **Waarneemhoogte [m]** : 1,5

Rijlijn : De Burg

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	22,40
Verhardingsbreedte [m]	:	7,10	Afstand schuin [m]	:	22,41
Bodemfactor [-]	:	0,47	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,70	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	1100,00
% Daguur	:	6,47
% Avonduur	:	3,58
% Nachtuur	:	1,01

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	90,80	93,90	90,20	50	0,00	65,03	62,61	56,94
3	Middelzware Motorvoert...	7,70	5,30	9,10	50	0,00	60,82	56,63	53,48
4	Zware Motorvoertuigen	1,50	0,80	0,70	50	0,00	56,68	51,38	45,30
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			66,87	63,84	58,76
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,05	LAeq, dag	:	51,07
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	48,04
D_afstand	:	13,50	LAeq, nacht	:	42,96
D_lucht	:	0,16	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,03	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	52
D_meteo	:	1,15	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	47

Ontvanger : <Nieuwe Ontvanger> **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**

Rijlijn : **De Burg**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	22,40
Verhardingsbreedte [m]	:	7,10	Afstand schuin [m]	:	22,71
Bodemfactor [-]	:	0,47	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,70	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	1100,00
% Daguur	:	6,47
% Avonduur	:	3,58
% Nachtuur	:	1,01

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	90,80	93,90	90,20	50	0,00	65,03	62,61	56,94
3	Middelzware Motorvoert...	7,70	5,30	9,10	50	0,00	60,82	56,63	53,48
4	Zware Motorvoertuigen	1,50	0,80	0,70	50	0,00	56,68	51,38	45,30
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			66,87	63,84	58,76
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,05	LAeq, dag	:	51,95
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	48,93
D_afstand	:	13,56	LAeq, nacht	:	43,84
D_lucht	:	0,17	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	1,68	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	0,56	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Ontvanger : <Nieuwe Ontvanger> **Waarneemhoogte [m]** : 7,5

Rijlijn : De Burg

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 22,40
Verhardingsbreedte [m]	: 7,10	Afstand schuin [m]	: 23,39
Bodemfactor [-]	: 0,47	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,70	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: 0 - Referentiewegdek		

Q_etmaal	: 1100,00
% Daguur	: 6,47
% Avonduur	: 3,58
% Nachtuur	: 1,01

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	90,80	93,90	90,20	50	0,00	65,03	62,61	56,94
3	Middelzware Motorvoert...	7,70	5,30	9,10	50	0,00	60,82	56,63	53,48
4	Zware Motorvoertuigen	1,50	0,80	0,70	50	0,00	56,68	51,38	45,30
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			66,87	63,84	58,76
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 1,05	LAeq, dag	: 52,04
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 49,01
D_afstand	: 13,69	LAeq, nacht	: 43,93
D_lucht	: 0,17	Aftrek Art.110g [dB]	: 5
D_bodem	: 1,64	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 53
D_meteo	: 0,38	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 48

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Goorn - De Burg 6 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NLIMRO.1598.BPLGDeBurg6-va01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende n;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk:

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

1.6 agrarisch bedrijf:

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

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.9 bestaand:

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

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

1.13 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 andere bouwwerken, zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

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

1.18 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;

1.19 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.20 gebouw:

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

1.21 geluidsbelasting:

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

1.22 geluidsgevoelige objecten:

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

1.23 geluidsgevoelige functies:

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

1.24 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.27 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;

1.28 kleinschalige duurzame energiewinning:

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

1.29 overkapping:

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

1.30 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 3. voor gebouwen, gesitueerd op een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw wordt gesitueerd binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van een bestemming 'Verkeer', de kruin van de dijk;
 4. voor gebouwen gesitueerd langs een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van de bestemming 'Verkeer', de bovenkant van de weg;
- b. indien op of in het water wordt gebouwd:
 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.31 productiegebonden detailhandel:

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

1.32 prostitutie:

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

1.33 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;

1.34 verkoopvloeroppervlakte

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

1.35 wonen:

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

1.36 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;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

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

2.7 de bouwhoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. het aantal woningen zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal bedragen;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m² bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

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

3.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

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

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

3.3.2 *Afwijken dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g in die zin dat een hoofdgebouw wordt voorzien van een andere dakvorm of wordt gebouwd met een afwijkende dakhelling, mits:

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

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouw mogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

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

3.3.4 *Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken op ruime percelen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en d, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 300 m²;

- b. voor deze percelen geldt dat de in 3.2.2 onder b genoemde oppervlakte vermeerderd mag worden met 10% van het aantal m² dat het perceel groter is dan 300 m², met een maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m²
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken op niet meer dan 5,00 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis worden gebouwd;
- d. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- e. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

3.3.5 *Vergroten aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het gestelde onder 3.2.2 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.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 1. ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van het hoofdgebouw is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen van kampeermiddelen;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur;
- j. Het gebruik van de woningen zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing', bestaande uit een rij van minimaal 8 knotwilgen, binnen één jaar naar de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Productiegebonden detailhandel*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder f in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een

lokaal verzorgingsgebied;

- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 *Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder b in die zin dat een gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

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

3.5.3 *Kamerverhuur*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder i in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur, mits:

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 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.

4.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m² of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m², 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 m² 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 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

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

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

4.4.1 Vergunningplicht

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

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

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 10.000 m² en een diepte van niet meer dan 0,35 m betreffen.

4.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen 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 5 Anti-dubbelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. tot de voorgevels van gebouwen behorende erkers onder de volgende voorwaarden:
 1. de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelgrens zal ten minste 2,00 m bedragen;
 2. de horizontale diepte van een erker zal ten hoogste 1,50 m bedragen;
 3. de oppervlakte van een erker zal ten hoogste 10 m² bedragen;
 4. de breedte van een erker zal ten hoogste 75% van de breedte van de voorgevel van het gebouw waar tegen aan wordt gebouwd bedragen;
 5. de goothoogte van een erker zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer van het gebouw waar tegen aan wordt gebouwd bedragen;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruiksregels

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

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de gronden ter plaatse worden voorzien van de aanduiding 'antennemast', mits:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of antennemasten, ten hoogste 40,00 m zal bedragen;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 10 Overige regels

10.1 Nadere eisen

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

10.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

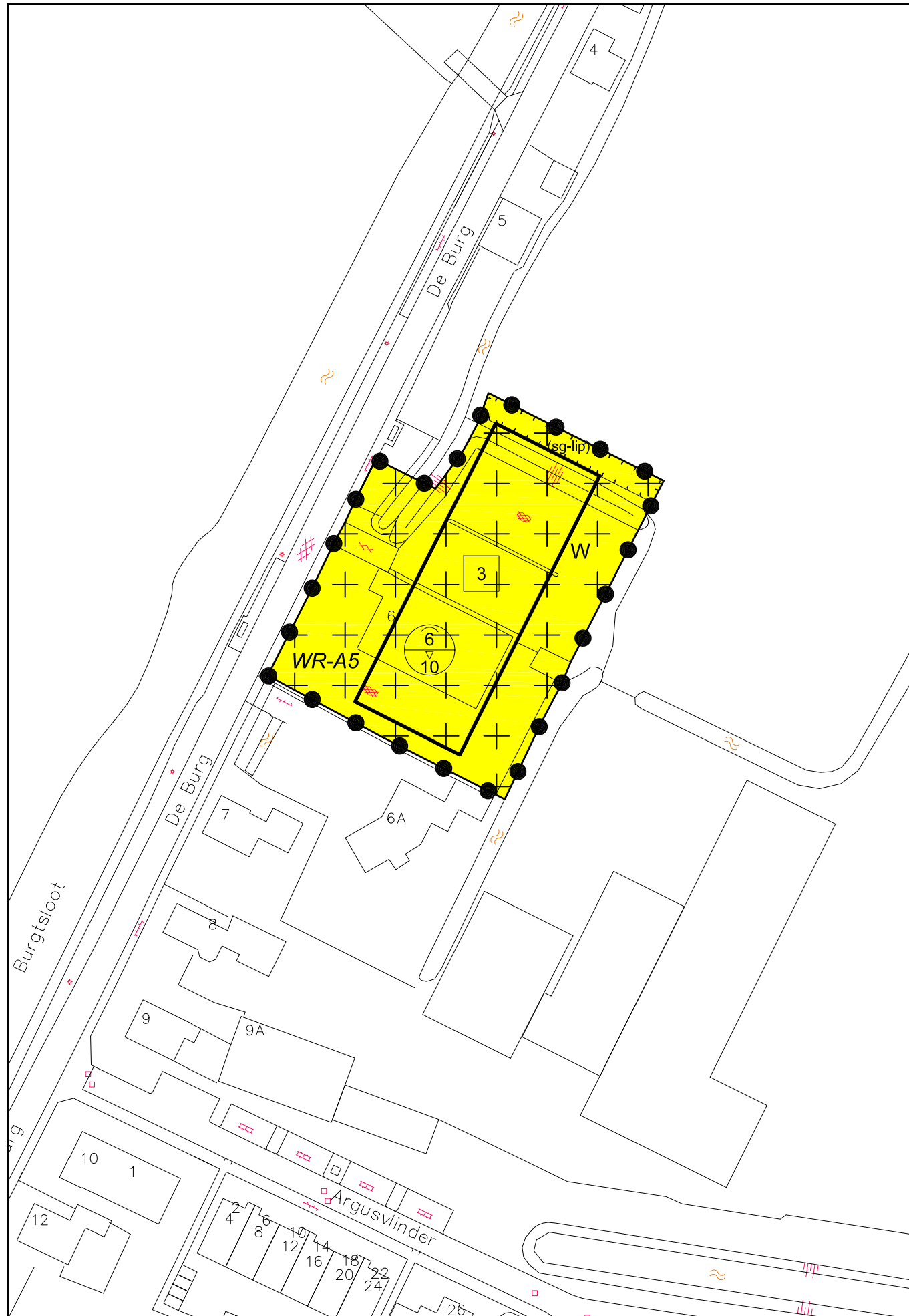
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 11.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 11.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Goorn - De Burg 6 van de gemeente **Koggenland**.

Behorende bij het besluit van



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 5

Functieaanduidingen

specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE KOGGENLAND

DE GOORN - DE BURG 6

BESTEMMINGSPLAN



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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

project 2015-1609 || d.d. 16-02-2017

formaat A3 vastgesteld

schaal 1:1000 ontwerp 17-10-2016

kaart 1/1 voorontwerp 03-05-2016

getekend EV concept 12-02-2016

idn NL.IMRO.1598.BPLGDeBurg6-va01