

Obdam - Dorpsstraat 119

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende regeling	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 De huidige- en gewenste situatie	8
2.1 De huidige situatie	8
2.2 De gewenste situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Geluid	15
4.2 Milieuzonering	15
4.3 Bodem	16
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.6 Ecologie	17
4.7 Water	18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.9 Kabels en leidingen	21
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	22
5.1 Het juridische systeem	22
5.2 Toelichting op de bestemming	22
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	24
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
Bijlagen toelichting	27
Bijlage 1 Watertoets	28
Regels	32
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	33
Artikel 1 Begrippen	33
Artikel 2 Wijze van meten	35
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	36
Artikel 3 Groen	36
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	37

Hoofdstuk 3	Algemene regels	38
Artikel 5	Anti-dubbelregel	38
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	39
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	40
Artikel 7	Overgangsrecht	40
Artikel 8	Slotregel	41
Verbeelding		42

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Rondom de Deen supermarkt aan de Dorpsstraat in Obdam zijn nieuwe woningen gebouwd. Hierdoor is minder parkeerruimte voor de supermarkt, terwijl deze ruimte wel nodig is. De nieuwe bewoners maken namelijk gebruik van de parkeerplaatsen. Deen Supermarkten is daarom van plan het parkeerterrein op het perceel ten noorden van het bestaande parkeerterrein uit te breiden.

De uitbreiding van het parkeerterrein is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De gemeente Koggenland wil toch medewerking verlenen aan deze ontwikkeling. Om de uitbreiding van het parkeerterrein juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de uitbreidingslocatie van het parkeerterrein. Dit betreft een overgebleven kavel grasland aan de rand van het centrumgebied van Obdam, gelegen achter de woningen aan de Dorpsstraat 127 en 129.

De ligging van het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.



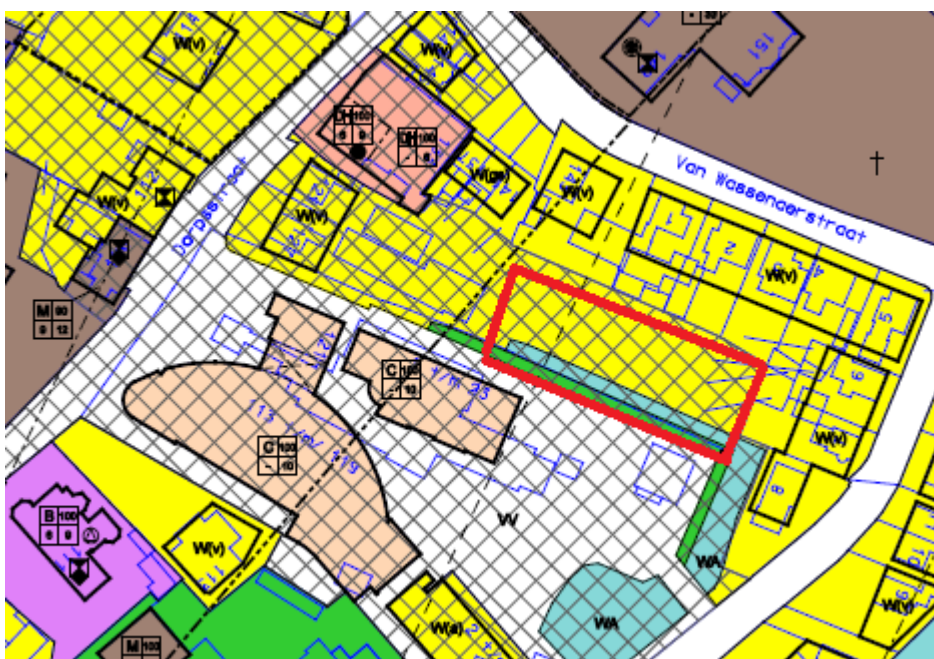
Figuur 1. De ligging van het plangebied

1.3 Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Obdam - Hensbroek 2006*. Voor de supermarkt de bestemming 'Centrumdoeleinden' opgenomen. Het bestaande parkeerterrein heeft de bestemming 'Verkeer- en verblijfsdoeleinden'. De grond waarop de initiatiefnemer parkeerplaatsen wil realiseren, ligt op basis van het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. Deze grond is niet bebouwd. Verder is ten zuiden van de woonbestemming sprake van twee smalle stroken met de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Water'.

Het plangebied heeft hierin een woonbestemming en, op de grens van het huidige parkeerterrein, de bestemmingen 'Water' en 'Groen'. Het inrichting van de gronden binnen deze bestemming als parkeerterrein is in strijd met het bestemmingsplan.

Een uitsnede van het bestemmingsplan is in figuur 2 weergegeven. Met rood is aangegeven waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan Obdam - Hensbroek

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. 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. Hoofdstuk 5 beschrijft de voorgenomen ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Tenslotte geeft hoofdstuk 7 inzicht in zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 De huidige- en gewenste situatie

2.1 De huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt achter de bebouwing aan de Dorpsstraat in Obdam. De Dorpsstraat vormt is de belangrijkste doorgaande weg door het dorp en loopt van Spanbroek naar Hensbroek. De aanwezige supermarkt en het bijbehorende parkeerterrein zijn aan weerszijden ontsloten. Aan de westelijke zijde is ontsloten op de Dorpsstraat (alleen inrit) en aan de zuidoostelijke zijde op de Wassenaerstraat. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Op dit moment is sprake van 67 parkeerplaatsen. 63 van deze parkeerplaatsen liggen

ten oosten van de bestaande bebouwing. Aan de noordzijde is ruimte gemaakt voor 4 invalide-parkeerplaatsen.

Aan de noord- en oostzijde van het parkeerterrein ligt een sloot. Een brug hier overheen vormt de ontsluiting op de eerder genoemde Wassenaerstraat. De rest van het plangebied bestaat uit groenstroken.

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt in het centrumgebied van het dorp Obdam. Rondom het plangebied komen dan ook diverse functies voor. De supermarkt is gevestigd in een winkelcentrum. Naast de supermarkt bevinden zich onder andere ook een slager, een fietsenmaker en een kapper. Het meest zuidelijke deel van het complex bestaat uit woningen. Daarnaast zijn er verschillende woningen aanwezig. Verder is in de directe omgeving een kerk gevestigd.

Het plangebied bestaat uit een reststukje agrarisch grasland dat extensief/hobbymatig wordt beheerd. Het plangebied grenst aan de achterzijde van een woonlint aan de Van Wassenaerstraat. Het is dus geen openbare groenvoorziening die een potentiële sociale functie voor het dorp heeft.

2.2 De gewenste situatie

2.2.1 Beschrijving initiatief

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal woningen toegevoegd. Hierdoor is druk komen te staan op de bestaande parkeergelegenheid. De (extra) bewoners gebruiken het parkeerterrein waardoor er minder ruimte is voor het winkelend publiek. De initiatiefnemer, Deen Supermarkten, ondervindt hiervan overlast. Daarom is de initiatiefnemer van plan om het parkeerterrein uit te breiden.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een groenstrook tussen het parkeerterrein en de woningen. Deze strook heeft een oppervlakte van iets minder dan 2.000 m². In totaal is hier ruimte voor 61 extra parkeerplaatsen. In figuur 4 is weergegeven hoe dit totaal eruit komt te zien.



Figuur 4. Weergave gewenste situatie

In 2013 is een berekening gedaan om de parkeercapaciteit voor Obdam in beeld te krijgen. Voor de bewoners is een CROW-norm genomen van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Voor Deen en de rest van het winkelcentrum is een norm van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo genomen. Daarnaast was het oorspronkelijke plan van Deen dat de winkel uitgebreid zou worden met 700 m². Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er sprake was van een tekort van 76 parkeerplaatsen. Dit kon worden opgelost door het gehele parkeerterrein (bestaande plus het plangebied) in te richten.

Het plan van Deen om de winkelruimte uit te breiden is niet doorgegaan. Verder zijn een aantal woningen aan de Dorpsstraat blijven staan waar anders nieuwe woningen geplaatst zouden worden. Daarnaast is geconstateerd dat de parkeerdruk toch minder was dan oorspronkelijk werd aangenomen.

In 2014 is daarom de parkeercapaciteit van Obdam opnieuw berekend door de gemeente. Hierin is het bestaande parkeerplaats bij Deen meegenomen. Voor de bewoners is een CROW-norm genomen van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Voor Deen en de rest van het winkelcentrum is een norm van 3,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo genomen. Volgens de berekening is er in het gehele dorp een tekort van 35 parkeerplaatsen.

In figuur 4 wordt gesproken over fase 1 en 2. Dit bestemmingsplan maakt alleen fase 1 mogelijk. Deze fase bestaat uit 36 parkeerplaatsen. Dat is voor nu voldoende. Fase 2 kan later worden gerealiseerd. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2.2.2 *Locatiekeuze*

De groenstrook is hier de enige onbebouwde ruimte waarmee de initiatiefnemer geholpen is. In de omliggende straten is geen ruimte voor extra parkeergelegenheid. Met name op de Dorpsstraat staat druk. Dit komt onder andere doordat in de straat sprake is van meerde functies, waaronder winkels.

Extra parkeerruimte moet niet te ver van het plangebied worden gerealiseerd, anders vermindert de druk op het parkeerterrein dat in dit bestemmingsplan centraal staat niet. De bewoners parkeren liever dichtbij de deur dan dat ze verder lopen. Voor de bezoekers van de winkel is het daarnaast ook van belang dat zij de boodschappen dichtbij in de auto kunnen plaatsen. De problematiek wordt dus alleen opgelost met een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein.

2.2.3 *Ruimtelijke inpassing*

Het plangebied ligt in een centrumgebied. Een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein past hierbinnen. Van belang is dat de parkeerplaats één geheel vormt met de bestaande parkeergelegenheid. In figuur 4 is weergegeven hoe de parkeerplaatsen op elkaar aangesloten worden. In fase 1 worden de bestaande stroken verlengd.

Verder heeft het bestaande parkeerterrein een openbaar karakter, ondanks dat er sprake is van eigendom van de initiatiefnemer. Bij de uitbreiding van het parkeerterrein blijft dit behouden. Het terrein wordt dan ook niet afgesloten buiten openingstijden.

Een uitbreiding op de groenstrook betekent wel dat de parkeerplaatsen dichter op de woningen ten noorden van het plangebied komen te liggen. Rondom het parkeerterrein wordt daarom nog wel ruimte gehouden voor een smalle strook groen. Hierin kan bijvoorbeeld een heg worden geplaatst, zodat de bewoners minder zicht op het parkeerterrein hebben. In de bestaande situatie is dit ook het geval. De bestaande heg is circa 1 meter hoog. In de beoogde situatie kan worden gekozen voor een hogere/diepere heg. Voor de heg is een bestemming 'Groen' opgenomen die rondom het parkeerterrein ligt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

In de SVIR is "de ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De uitbreiding van een parkeerterrein is niet expliciet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Desondanks wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder. Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?
De behoefte is aanwezig. Doordat bewoners in de directe omgeving ook gebruik maken van het parkeerterrein, zijn niet genoeg parkeerplaatsen vrij voor winkelend publiek. Dit is van essentieel belang voor de initiatiefnemer: Deen supermarkt.
2. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?
Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Hierop is verder ingegaan in paragraaf 3.2. Waarom dit de meest geschikte locatie is voor de extra benodigde parkeerplaatsen, is eerder genoemd in paragraaf 2.2.2.
3. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?
De ontsluiting van het bestaande parkeerterrein blijft behouden. Hier worden geen problemen voorzien.

Conclusie: er wordt voldaan aan de treden van de ladder. Deze vormt dan ook geen belemmeringen voor de uitbreiding van parkeergelegenheid in het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening

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 hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (vastgesteld op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Het plangebied ligt in het centrum van het dorp. Op basis van de verordening valt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van openbaar groen dat nu verhard wordt. In principe is hier dan ook ruimte voor ontwikkelingen. Verder gaat de verordening niet in op parkeerbeleid. Het uitbreiden van een parkeerterrein raakt dan ook geen rijksbelangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

In de afgelopen jaren is de druk op parkeervoorzieningen toegenomen. In de oude wijken is er soms een gebrek aan parkeerplaatsen doordat in het verleden uit is gegaan van lagere parkeernormen, passend bij het autobezit destijds. Daarnaast komt het voor dat er parkeergelegenheid is op eigen terrein (waarmee ook gerekend is om het benodigd aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te bepalen) en de bewoners vervolgens niet parkeren op eigen terrein. Parkeerdruk leidt tot foutparkeren in de wijken en in de linten en soms ook tot verkeersonveilige situaties. Per wijk of gebied wordt bij reconstructie / rioleringswerken een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Parkeren in de centrumgebieden is gratis. Om de hoge parkeerdruk in sommige perioden te beperken is onder andere in Obdam een blauwe zone ingesteld voor het winkelgebied. Blauwe zones worden als prima maatregel gezien om de parkeerdruk te verminderen. In de blauwe zones mag de auto maximaal 2 uur geparkeerd worden. In Obdam leidt dit tot problemen voor omwonenden die hun auto niet kwijt kunnen.

Deze problematiek speelt ook in de onderhavige situatie. De druk op het bestaande parkeerterrein is toegenomen, door de toevoeging van woningen in de directe omgeving van het plangebied. De uitbreiding van het parkeerterrein leidt tot verbetering van de verkeerssituatie en valt daarom binnen het gemeentelijk beleid.

Vanuit het parkeerbeleid moeten onderstaande uitgangspunten meegenomen worden in de uitvoering. De aanleg van parkeerplaatsen (voor personenauto's, grotere voertuigen en gehandicaptenparkeren) geschiedt overeenkomstig de geldende richtlijnen van het CROW en met inachtneming van de landelijk geldende normen. In het ASVV zijn de ontwerpnormen voor parkeervakken opgenomen. Haaks

parkeren wordt bij voorkeur alleen toegepast op erftoegangswegen (verblijfsgebieden). De benodigde minimale ruimte bedraagt:

- parkeervak minimaal 5,5 m bij 2,5 m.
- rijweg minimaal 5,0 m breed.

Langsparkeren kan plaatsvinden op erftoegangswegen (verblijfsgebieden) en gebiedsontsluitingswegen. De ruimte voor openbaar langs parkeren:

- parkeervak minimaal 5,5 m bij 2,0 m.
- rijweg minimaal 4,0 m breed.

Langsparkeervakken worden op straatniveau gerealiseerd. Bij lange rechtstanden op erftoegangswegen (verblijfsgebieden) wordt langsparkeren afwisselend aan de rechter- en linkerzijde van de weg gerealiseerd. Bij toepassing van de parkeerkencijfers wordt minimaal het aandeel 'bezoekersparkeren' in de openbare ruimte gerealiseerd. Om loopafstanden te beperken, wordt aanbevolen parkeergelegenheid zo veel mogelijk te spreiden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4.1 Geluid

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.

In het plangebied en de wegen er omheen geldt een 30 km/uur-zone. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet nodig. Op basis hiervan is geen belemmering voor de uitbreiding van het parkeerterrein. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op milieuhinder als gevolg van het parkeerterrein.

4.2 Milieuzonering

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

Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Het gebied is aan te merken als gemengd gebied, omdat er sprake is van verschillende functies. De woningen aan de noordzijde van het plangebied zijn aan te merken als geluidsgevoelig object. Deze woningen staan niet in een normale woonwijk. Tegenover de woningen staat een kerk, hierbij is ook sprake van een parkeerterrein. Verder zijn er langs de gehele Dorpsstraat winkels gevestigd.

In het gemengd gebied is op basis van de VNG-brochure voor een parkeerterrein sprake van categorie 2. Hierbij geldt doorgaans een richtafstand van 10 m tot aan geluidsgevoelige objecten. Door de uitbreiding van het parkeerterrein wordt de afstand vanaf de rand van het parkeerterrein tot aan de woningen circa 17 m (verschilt iets per woning). Er wordt dus voldaan aan de richtafstand.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.

Het plangebied betreft een overgebleven kavel agrarisch grasland binnen de bebouwde kom. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de locatie niet een ander gebruik heeft gehad. Het betreft dus geen verdachte locatie. Omdat de locatie geen vast verblijfsgebied voor mensen zal vormen en ook geen verblijfsruimten voor mensen worden gerealiseerd, is het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek niet nodig. Door het aanleggen van een parkeerterrein ontstaan geen risico's voor de volksgezondheid.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Alleen aan de zuidzijde van het dorp is een lpg-station. De uitbreiding van het parkeerterrein heeft daarom geen invloed op het PR en GR. Vanuit de externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de uitbreiding van het parkeerterrein.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 13 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Een plan dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De beperkte uitbreiding van het bedrijf heeft een dergelijk toename niet tot gevolg. Het parkeerterrein op zichzelf heeft namelijk geen verkeersaantrekkende werking. De verwachting is dat het aantal bezoekers van de supermarkt niet vermeerderd. De bezoekers zullen alleen minder rondrijden op zoek naar een parkeerplek. Het onnodige rondrijden geeft meer overlast voor bewoners in de vorm van uitlaatgassen dan geparkeerde auto's. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.6 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in een centrumgebied. In de directe omgeving van het plangebied en/of Obdam zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden of EHS-gebieden aangewezen. Vanuit gebiedsbescherming bestaan geen belemmeringen voor dit plan.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren

en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied beslaat een goed onderhouden terrein. Daarnaast ligt het gebied in het centrum van het dorp. De kans dat er beschermde soorten aanwezig zijn is daarom heel klein. Er wordt wel een deel van de sloot gedempt om van het parkeerterrein één geheel te maken met de uitbreiding. Aan de oostzijde blijft de sloot behouden. Relatief gezien wordt het meest smalle deel gedempt. Mochten er toch beschermde soorten aanwezig zijn in het water, dan ondervinden deze geen hinder omdat zij weg kunnen komen.

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitbreiding van het parkeerterrein.

4.7 Water

Vanwege het grote 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 procedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het plan is via de digitale watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Vanwege de ligging van het plangebied aan een primaire waterloop is de invloed van het plan mogelijk zodanig, dat de normale watertoetsprocedure wordt doorlopen. Dit betekent dat het hoogheemraadschap wil overleggen over hoe rekening kan worden gehouden met waterhuishoudkundige belangen. Via de watertoets.nl is een standaardwateradvies afgegeven. De hoofdpunten zijn hieronder genoemd.

Verharding en compenserende maatregelen

Door de toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met mogelijke wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2000 m² de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied. De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan.

Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat het hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen. Daarnaast adviseert het hoogheemraadschap om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

PM. COMPENSERENDE MAATREGELEN.

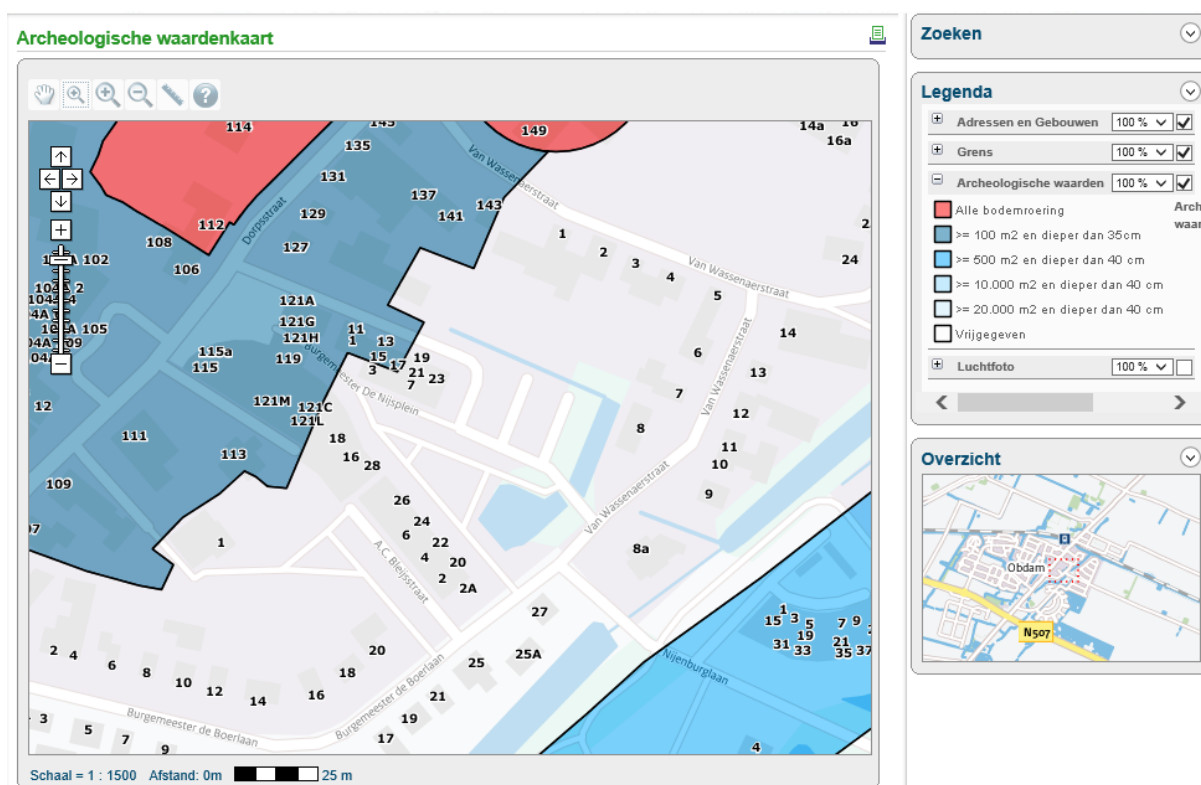
Het volledige toetsresultaat van de watertoets is bijgevoegd in Bijlage 1.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in de te verwachten archeologische resten heeft de gemeente de Archeologische beleidskaart 2012 vastgesteld. Volgens deze kaart valt het terrein in een gebied dat is vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Vanwege eerdere ontwikkeling in deze gebieden is de bodem verstoord. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Een uitsnede van archeologische waardenkaart van de gemeente Koggenland is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Uitsnede Archeologische waardenkaart gemeente Koggenland

Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor het plan. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken in de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Dit bestemmingsplan is perceelsgebonden en doet dus geen afbreuk de structuren van het landschap. De functiewijziging van een groenstrook in parkeerterrein heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden. Andersom kan dus worden geconcludeerd dat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de uitbreiding van het parkeerterrein.

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 rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Het juridische systeem

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

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

5.2 Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming die in dit plan is opgenomen.

Groen

Eerder is aan de orde gekomen dat er sprake is van een realisering van de uitbreiding in twee fasen. De tweede fase blijft eerst onverhard. Hierop ligt de bestemming 'Groen'. Daarnaast ligt rondom de uitbreiding van het parkeerterrein een strook met deze bestemming. Hierop wordt een heg geplaatst zodat eventuele overlast voor omwonenden kan worden beperkt. Binnen deze groenbestemming zijn groenvoorzieningen, bermen, beplanting, plantsoenen en verhardering, speelvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan. Daaraan ondergeschikt zijn ook nutsvoorzieningen en eventuele watergangen en -partijen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen verder alleen gebouwen en bouwwerken gebouwd worden ten behoeve van de bestemming. Deze gebouwen en bouwwerken hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de aanleg van fase 2 van het parkeerterrein.

Verkeer - Verblijfsgebied

In dit bestemmingsplan staat de uitbreiding van het parkeerterrein centraal. Dit terrein is geregeld in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Naast de parkeerplaatsen worden functies als ontsluitingswegen en groen- en speelvoorzieningen mogelijk gemaakt. Hieraan ondergeschikt is ruimte gelaten voor nutsvoorzieningen, tuinen en erven, waterlopen en incidentele evenementen. Hierbij is geprobeerd zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestemming van het

bestaande parkeerterrein op basis van het geldende bestemmingsplan 'Hensbroek en Obdam 2006'. In principe mogen geen gebouwen en overkappingen in het plangebied worden geplaatst, tenzij dit ten behoeve van bovenstaande functies nodig is. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is ook in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling van het project in de begroting meegenomen. Verder gaat het om de aanleg van een parkeerterrein en dus van de openbare ruimte. Het college legt daarom een kredietvoorstel neer bij de gemeenteraad voor maximaal 50% van de gemaakte kosten. Het gaat hierbij alleen op fase 1. Voor de aanleg van fase 2 levert de gemeente geen financiële bijdrage.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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.

De uitbreiding van een parkeerterrein valt niet binnen de omschrijving van een bouwplan. Het vaststellen van een exploitatieplan of een -overeenkomst is dus niet noodzakelijk. Het parkeerterrein heeft een openbaar karakter, dit wordt met de uitbreiding behouden. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt daarom een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld. Daarnaast worden gemaakte afspraken over het beheer en eigendom vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast wordt, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd.

Eventuele inspraak- en overlegreacties worden verwerkt tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht

zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiteindelijk door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

datum 23-7-2015
dossiercode 20150723-12-11332

Project: Bestemmingsplan Obdam - Dorpsstraat 119
Gemeente: Koggenland
Aanvrager: Annika Wedzing
Organisatie: Rho Adviseurs voor leefruimte
Â

Geachte heer/mevrouw Annika Wedzing,

Voor het plan *Bestemmingsplan Obdam - Dorpsstraat 119* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willenÂ bespreken hoe inÂ uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Om het watertoetsproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, sturen wij u als bijlage een automatisch gegenereerd *concept* wateradvies. Dit conceptadvies is in twee delen opgesplitst. In het eerste deel van het conceptadvies geven wij aan over welke onderwerpen nader overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het tweede deel van het conceptadvies bevat de onderwerpen die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit tweede deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen:
https://www.hhnk.nl/portaal/water_3556/item/watertoets_3017.html.

Â
LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD
T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

Â

CONCEPT Wateradvies

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl)Â heeft uÂ Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Bestemmingsplan Obdam - Dorpsstraat 119*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor Â©Â©n of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:

- Zonering primaire waterlopen

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking de hoeveelheid verharding toegenomen, terwijl tegelijkertijd het areaal aan open water is afgenomen. Om onder andere dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename.

U heeft aangegeven dat er sprake is van een substantiële toename van bebouwing en/of verharding in het plangebied van 1.900 m². Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met mogelijke wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2000 m² de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Wanneer compenserende maatregelen binnen het plangebied niet mogelijk zijn adviseren wij contact op te nemen met het hoogheemraadschap om te bepalen wat de alternatieve mogelijkheden zijn.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Bij de aanleg van nieuw water in dit plangebied adviseren wij zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie. Bij aanleg of aanpassing van waterlopen is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud van zowel de nieuwe als bestaande waterlopen. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Hiertoe moeten de waterlopen wel aan de voorwaarden van het hoogheemraadschap voldoen. In stedelijk gebied is het uitgangspunt dat waterlopen varend onderhouden kunnen worden, en dus tenminste 6 meter breed en 0,8 meter diep ten opzichte van het laagst gevoerde waterpeil zijn. Indien geen varend onderhoud (kan) worden uitgevoerd, dient in elk geval te worden voorkomen dat waterlopen niet meer bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), doordat deze worden 'ingesloten' door bebouwing. Wij adviseren om een obstakelvrije zone langs de waterloop van tenminste 5 meter aan te houden.

Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Wij streven ernaar om waterlopen te realiseren die in goede verbinding staan met het overige watersysteem. Om te voorkomen dat er locaties ontstaan waar kroos en drijfvuil zich zou kunnen ophopen, dienen doodlopende watergangen te worden voorkomen.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Obdam - Dorpsstraat 119 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPKherzOBH-0001 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.6 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.7 bouwen:

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

1.8 bouwwerk:

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

1.9 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten (niet bedoeld weekmarkten), braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

1.10 gebouw:

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

1.11 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een camper, 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;

1.12 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.13 prostitutie:

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

1.14 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.15 verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie;

Artikel 2 Wijze van meten**2.1 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;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
- b. paden en overige verharding;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
met daaraan ondergeschikt:
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. watergangen- en partijen;
met daarbij behorende:
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen zullen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,00 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigingen in die zin dat:

- de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. erfontsluitingswegen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
met daaraan ondergeschikt:
- h. nutsvoorzieningen;
- i. tuinen en erven;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. incidentele evenementen;
met de daarbijbehorende:
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels**Artikel 5 Anti-dubbelregel**

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken op een wijze of tot doel strijdig met de bestemming;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

7.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan Obdam - Dorpsstraat 119
van de gemeente Koggenland

Behorend bij het besluit van

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

Groen
 Verkeer - Verblijfsgebied

Gebiedsaanduidingen

wetgevingzone - wijzigingsgebied

GEMEENTE KOGGENLAND
 OBDAM - PARKEERTERREIN DORPSSTRAAT
 BESTEMMINGSPLAN



project	2015-0635	
formaat	A3	vastgesteld
schaal	1:1000	ontwerp
kaart	1/1	voorontwerp
getekend	EV	concept 13-08-2015
idn	NL.IMRO.	



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

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

