

**Wogmeer - Wogmeer 80A**

## **Inhoudsopgave**

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Het plangebied	5
1.2 Geldend bestemmingsplan	6
1.3 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Gewenste ontwikkeling	9
2.3 Inpassing	11
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>12</b>
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>16</b>
4.1 Ecologie	16
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3 Water	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Bodem	18
4.6 Geluid	19
4.7 Luchtkwaliteit	19
4.8 Externe veiligheid	20
4.9 Kabels en leidingen	20
<b>Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving</b>	<b>21</b>
5.1 Algemeen	21
5.2 Toelichting op de bestemmingen	21
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Economische uitvoerbaarheid	24
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 1 Watertoets</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 2 Rapport bodemloket</b>	<b>33</b>
<b>Regels</b>	<b>37</b>
<b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>38</b>
Artikel 1 Begrippen	38
Artikel 2 Wijze van meten	42
<b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSGEGELS</b>	<b>43</b>
Artikel 3 Bedrijf - Hei- en aannemersbedrijf	43

Artikel 4	Groen	46
Artikel 5	Water	47
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>49</b>
Artikel 6	Anti-dubbelregel	49
Artikel 7	Algemene bouwregels	50
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 10	Overige regels	53
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>54</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	54
Artikel 12	Slotregel	55



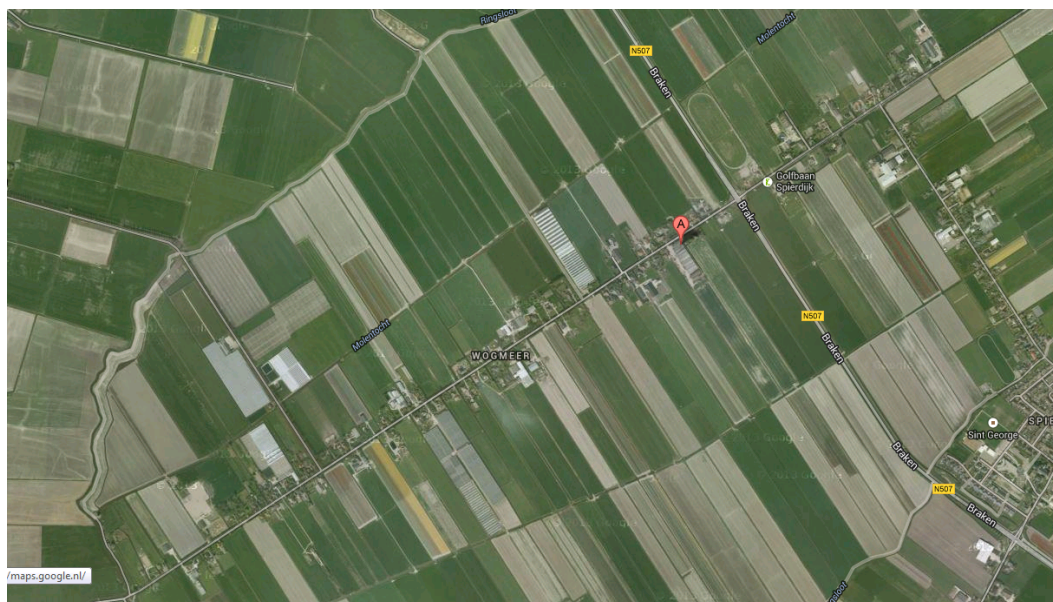
## Toelichting

### Hoofdstuk 1 Inleiding

Op het perceel Wogmeer 80A te Wogmeer is bedrijfsperceel met meerdere bedrijfsvormen aanwezig. In Ursem is op dit moment een hei- en aannemersbedrijf aanwezig dat op de bestaande locatie te weinig uitbreidingsmogelijkheden heeft. Bovendien kent het bedrijf op de bestaande locatie een slechte ontsluiting. Voor het bedrijf is de regionale ontsluiting, voor het transport van materiaal, van wezenlijk belang. Het doel is om dit bedrijf (met bedrijfswoning) te realiseren op het perceel Wogmeer 80a. De bestaande bedrijvigheid wordt daarvoor beëindigd en de bestaande bebouwing gesloopt. De gewenste ontwikkeling wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

#### 1.1 Het plangebied

Zoals hiervoor aangegeven betreft het plangebied van dit bestemmingsplan het perceel Wogmeer 80A te Wogmeer. Wogmeer ligt centraal in de polder Wogmeer; een droogmakerij. Het plangebied ligt in een lang bebouwingslint dat deel uitmaakt van Wogmeer. De Wogmeer is daarnaast de belangrijkste ontsluitingsweg richting onder meer de nabijgelegen grotere kern Spierdijk. De ligging van het plangebied, nabij de N507, is in figuur 1 aangegeven bij de (A).



figuur 1 De globale ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

## 1.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Koggenland" van 2013. De locatie heeft hierin de bestemming "Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf". De bestemming is bedoeld voor bedrijvigheid waarbinnen arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten voor agrarische bedrijven. De bedrijfsvoering van het nieuwe bedrijf, met een bedrijfswoning, past niet binnen de regels van deze bestemming, omdat het niet expliciet ter ondersteuning van agrarische bedrijven is bedoeld. Dit is de belangrijkste reden voor dit nieuwe bestemmingsplan. In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied weergegeven.



*figuur 2 Fragment geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland*

## 1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en gewenste situatie. Het relevante beleid staat beschreven in hoofdstuk 3, waarna in hoofdstuk 4 ingegaan wordt op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 besproken.

## Hoofdstuk 2 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk 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 dit bestemmingsplan.

### 2.1 Huidige situatie

Zoals in hoofdstuk 1 al aangegeven maakt de bebouwing in het plangebied deel uit van een bebouwingslint langs de Wogmeer. Deze straat is op enkele honderden meters noordoostelijk van het plangebied aangesloten op de provinciale weg N507; de Westfriisaweg. De Westfriisaweg is een belangrijke aansluiting tussen het oostelijk en westelijk deel van Noord-Holland. Daarnaast heeft deze weg een belangrijke gebiedsontsluitende functie, het is de weg die onder meer de dorpen Spierdijk en Obdam met elkaar verbindt.

Zoals in figuur 3 ook zichtbaar is, is de bebouwing in het bebouwingslint divers. Niet alleen in bebouwingstypologie, maar bijvoorbeeld ook in de plaatsing ten opzichte van de weg en de vorm en richting van de kap. De verkaveling en verkavelingsrichting zijn eenduidig; het is een langgerekte strokenverkaveling die dwars op de weg is gericht. De inpoldering (droogmakerij) van de voormalige Wogmeer is de reden voor deze structuur. Het perceel is grotendeels omsloten door landbouwgrond.



Figuur 3 Vogelvluotopname van het plangebied e.o. (bron: Bing Maps)

Het perceel zelf is grotendeels volgebouwd met bedrijfsbebouwing, deze bebouwing staat tot voor op het perceel. Het gaat daarbij om in de lengterichting van het perceel naast elkaar geplaatste schuren. Inmiddels is één schuur afgebrand. Langs de Wogmeer wordt het beeld bepaald door de zijgevel van één van deze bedrijfsgebouwen. In tegenstelling tot de bebouwing in de omgeving staat deze zijgevels op korte afstand van de weg. De bebouwing bestaat uit een hogere bouwlaag met een flauwe lage kap. De bestaande (bouw)hoogte van de bebouwing is ongeveer 8 meter. Door de korte afstand van de bebouwing op de weg en de vorm

en hoogte van de bebouwing, vormt deze een verstoring van het bestaande bebouwingslint. Figuur 4 geeft een beeld van het bestaande bebouwingslint en het aanzicht op de bebouwing vanaf de Wogmeer weergegeven.



*Figuur 4      Bebouwingslint en aanzicht bebouwing vanaf de Wogmeer*

Direct aan weerszijden van de Wogmeer ligt een ontwateringssloot. Ook in de lengterichting van het perceel zijn kavelsloten aanwezig die gebruikt worden voor de ontwatering. Behalve de watergangen en het daar omheen liggend groen is in het plangebied vrijwel geen sprake van een groen- en waterstructuur. De bebouwing is dan ook vanuit het omliggende open landschap duidelijk zichtbaar. De gronden die niet bebouwd zijn, zijn voornamelijk verhard, voor de ontsluiting van de bedrijfsbebouwing.

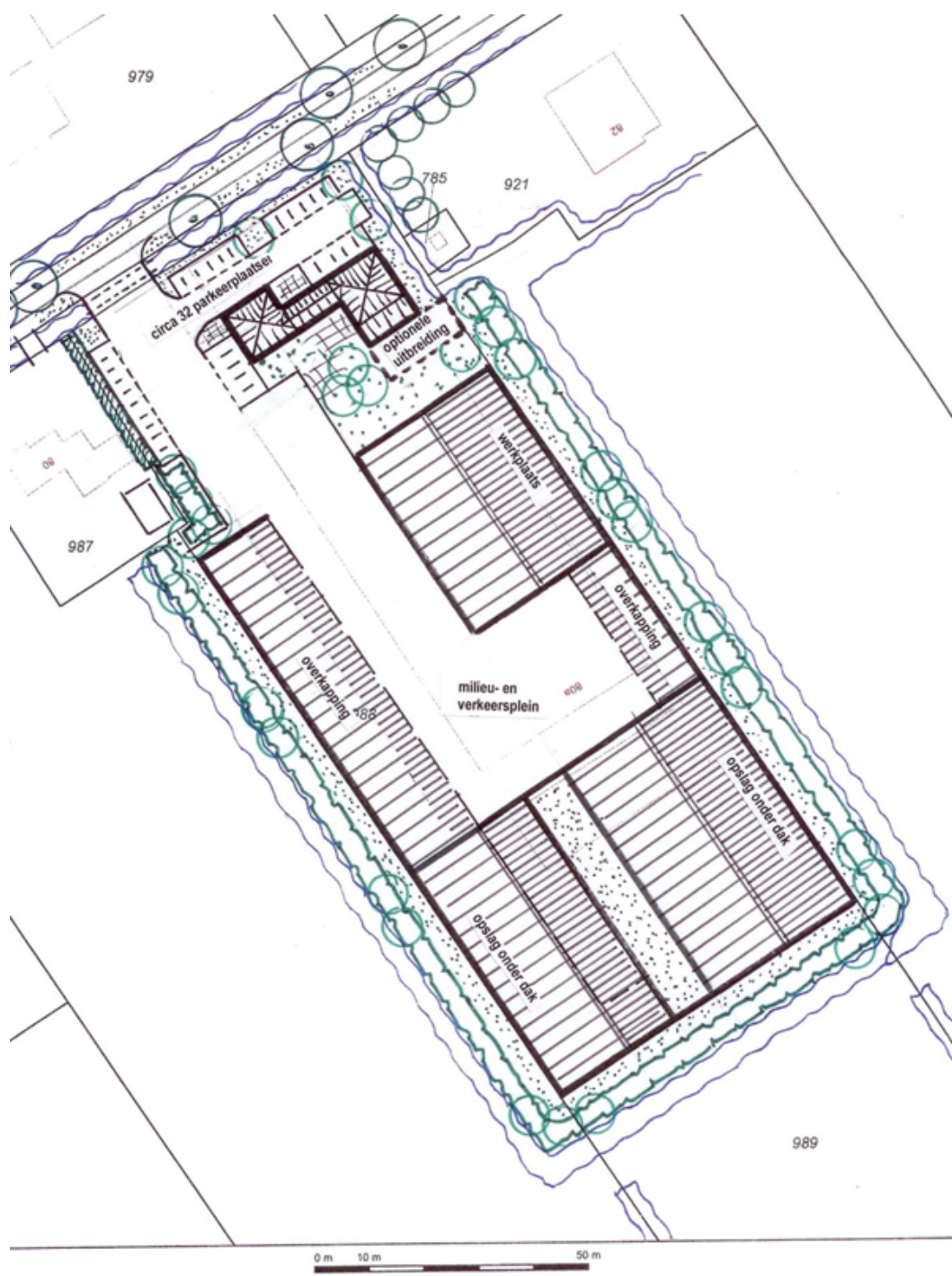


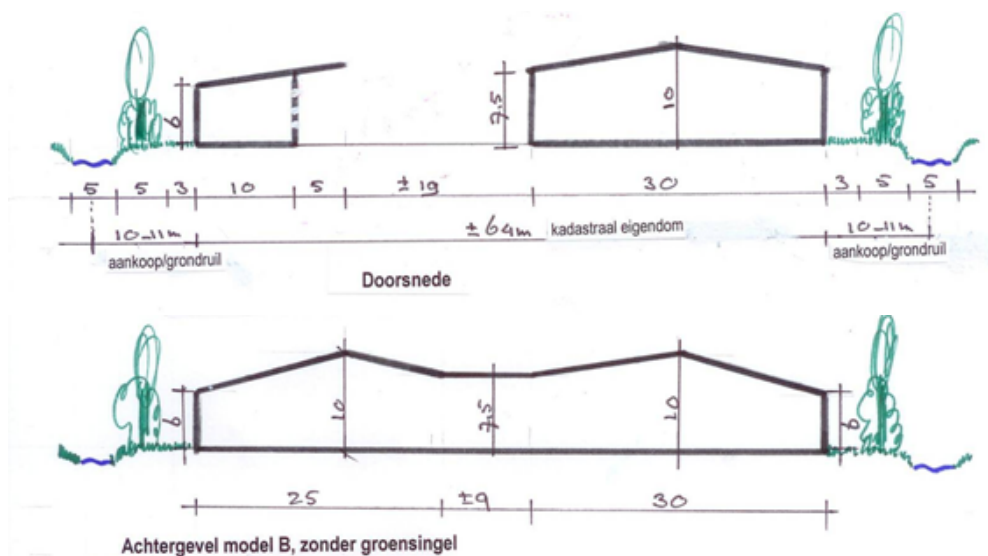
## 2.2 Gewenste ontwikkeling

In de gewenste situatie wordt de structuur in het plangebied aangepast. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied verbeterd. De bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt volledig gesaneerd. Daarbij wordt in eerste instantie aan de wegzijde een minder prominent bebouwingsbeeld beoogd. Het doel is de bebouwing aan de wegzijde meer passend te maken in het bebouwingslint. Aan de weg komt een kantoorpand, waarin een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. Dit pand komt op een ruime afstand van de weg, maar ook op enige afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een relatief open bebouwingsbeeld dat zich goed voegt in het bestaande bebouwingslint.

De bedrijfsbebouwing komt achter het kantoorpand te staan. De hoofdrichting van de bedrijfsbebouwing is in de lengte richting van het perceel. De bebouwing is maximaal 10 meter hoog. Deze hoogte is nodig om op een goede manier het materiaal van het nieuwe bedrijf in het pand te kunnen plaatsen. Bij de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van een flauwe (a-symmetrische) kap. De bebouwing is deels gesloten en deels open (overkappingen). De overkappingen zijn bedoeld voor opslag, zodat voorkomen wordt dat buitenopslag plaatsvindt.

Tussen de verschillende bouwwerken moet voldoende ruimte blijven voor het keren van de voertuigen, bijvoorbeeld vrachtwagens. In figuur 5 is een weergave van de nieuwe inrichting opgenomen.





Figuur 5 Impressie gewenste situatie en gevels

Naast de verkeersruimte tussen de bedrijfsbebouwing is het ook belangrijk dat in het plangebied ruim voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd, zodat overlast aan de Wogmeer wordt voorkomen. In de gewenste situatie is rekening gehouden met de aanleg van circa 32 parkeerplaatsen aan de wegzijde van het plangebied. Hiermee worden meer parkeerplaatsen aangelegd dan voor de bedrijfsfunctie direct nodig is. Daarnaast geeft de omgeving rond het kantoorgebouw, met de bedrijfswoning, ook nog ruimte voor eventuele extra parkeerplaatsen.

### 2.3 Inpassing

Voor de realisatie van de nieuwe bedrijfsbebouwing is een goede inpassing in de omgeving van essentieel belang. De gemeente hecht bovendien waarde aan een goede inpassing. De bestaande kavelsloot rond het plangebied wordt daarvoor deels omgelegd. De sloten worden onderhouden vanaf het land. Tussen de nieuwe bedrijfsbebouwing en de om te leggen kavelsloot komt een nieuwe groenstructuur. Deze bestaat uit laag (gras) en hoog groen (bomen met een onderbeplanting). Het gras komt direct rond de nieuwbouw, zodat van hieraf onderhoud aan de bebouwing en de groensingel kan plaatsvinden. Het hogere groen komt tussen het gras en de kavelsloot. Bij deze groenstructuur wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting. Deze strook heeft een minimale breedte van 8 meter. Op die manier wordt de nieuwe bebouwing vanuit het omliggende landschap grotendeels aan het zicht onttrokken. Door de beplanting de bestaande kavelgrens en -richting te laten volgen, past deze structuur goed in het omliggende landschap.

### **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 het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

#### **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 op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

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

De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt.

### 3.2.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, vastgesteld op februari 2014) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen. Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwperceel valt echter volledig binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De PRV geeft aan dat onder BBG de bestaande bebouwing wordt verstaan, of de in het geldende bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing. Bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen horen hier niet bij. In het plangebied is bedrijfsbebouwing toegestaan in een groot vlak (zie ook 1.2). Bovendien is geen sprake van een bestaand agrarisch bedrijf, maar van een regulier bedrijf.

In de verordening is opgenomen dat een transformatie van bedrijfsterrein binnen BBG mogelijk is. In deze toelichting moet daarbij een verantwoording opgenomen zijn over de manier waarop in het verlies aan bedrijfsterrein wordt voorzien. In hoofdstuk 1 is aangegeven waarom de bestaande bedrijvigheid verplaatst wordt. In hoofdstuk 2 is aangegeven dat hiervoor een nieuwe bedrijfsfunctie terug komt. Er gaat dus geen oppervlakte verloren, omdat het bestaande bedrijf verplaatst wordt en het plangebied opnieuw gebruikt wordt als bedrijfsterrein.

Daarnaast geldt volgens de verordening de Ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied. In dit geval is geen sprake van verstedelijking, omdat het gebied grotendeels al beschouwd is als bebouwd gebied. Wel ziet de provincie graag bebouwing die past bij het landschap en bij de bebouwingskarakteristieken van Koggenland. Daarmee wordt in de verder architectonische uitwerking van de plannen rekening gehouden. Daarbij is vooral ook de Welstandsnota Koggenland een toetsingskader.

### 3.2.3 *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

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

Deze leidraad wordt vooral toegepast wanneer op grond van de PRVS een aanvullende ruimtelijke kwaliteitseis wordt gevraagd. Hiervan is in dit geval geen sprake, omdat sprake is van bestaand bebouwd gebied.

Voor dit project is van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de, voor het betreffende landschapstype (Droogmakerijenlandschap) aangewezen, kernkwaliteiten. In 2.3 wordt kort ingegaan op de inpassing van de ontwikkeling in het landschap.

### 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.

Niet-agrarische bedrijfsontwikkeling op vrijkomende locaties in het agrarisch gebied en in de dorpslinten vindt sinds enkele jaren plaats. Ook in de toekomst blijft de bedrijfsontwikkeling op vrijkomende agrarische bouwpercelen toegestaan. Voorwaarde is wel dat het om passende bedrijvigheid gaat en de bedrijfsontwikkeling ruimtelijk wordt ingepast. De inpassing is beschreven in hoofdstuk 2.

In de structuurvisie is het plangebied een deel van de 'hoofdstructuur van droogmakerijen en polders' en 'bestaande bebouwing'. Voor de hoofdstructuur van droogmakerijen en polders is vooral de samenhang van het landschap een punt van aandacht. De structuurvisie geeft daarbij specifiek beleid voor het landschap, de bebouwing, beplanting en dynamiek voor de polder Wogmeer. Dit beleid gaat onder meer in op de hoofdstructuur, de plaatsing van de bebouwing en de beplanting in de polder. De ontwikkeling in het plangebied schikt zich in deze beleidsuitgangspunten. Hierover is in hoofdstuk 2 het nodige toegelicht. Voor 'bestaande bebouwing' zijn geen aanvullende beleidsuitgangspunten genoemd.

#### 3.3.2 *Welstandsnota Koggenland*

De welstandsnota van Koggenland is vastgesteld in 2008. 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 ligt in een gebied met een bijzonder welstandsniveau en maakt deel uit van gebied 3; de 'landelijke linten'. Bij dit gebied zijn beleidsuitgangspunten en toetsingscriteria opgenomen. De gewenste ontwikkeling is al zo veel mogelijk ingepast in het gewenste beeld zoals dit ook is beschreven in de welstandsnota. Daarnaast wordt de omgevingsvergunningaanvraag ook getoetst aan de criteria. Zo

wordt de gewenste ontwikkeling op een goede manier ingepast in de omgeving en past deze in het beschreven welstandsbeleid.

### *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. De gebieden zijn mede richtinggevend voor de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in dit bestemmingsplan. Het plangebied ligt in de polder Wogmeer en valt daarmee in het gebied "droogmakerij, zeer open landschap". Net als voor de andere gebieden zijn ook voor dit gebied de uitgangspunten voor onder meer het opstellen van een erfinrichtingsplan weergegeven in het beeldkwaliteitplan. Voor dit plangebied heeft dit geleid tot het erfinrichtingsplan en de inpassing die zijn opgenomen in 2.2 en 2.3. Op die manier is rekening gehouden met het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied.

## **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 omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

### **4.1 Ecologie**

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

#### *4.1.1 Gebiedsbescherming*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde 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).

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden. Op ruime afstand zijn gebieden aanwezig die als EHS zijn aangewezen. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling in het plangebied, treden geen nadelige effecten op voor deze EHS.

#### *4.1.2 Soortenbescherming*

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

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt een deel van de bestaande sloten verlegd. In de bebouwing en de sloten kunnen beschermde soorten voorkomen. Het is van belang hiervoor een verkennend ecologisch onderzoek uit te voeren. De resultaten hiervan worden op termijn in dit bestemmingsplan toegevoegd.

### **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. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel.

Voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is het aspect archeologie onderzocht. Hierbij is ook het plangebied beoordeeld. Uit het genoemde bestemmingsplan blijkt dat het plangebied geen dubbelbestemming voor archeologie heeft meegekregen. De verwachting dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn is daarom laag. Het plangebied is bovendien langere tijd bebouwd geweest, waardoor de grond geroerd is. Een archeologische onderzoek is niet nodig, omdat het gebied een lage verwachtingswaarde voor archeologische vondsten heeft. Voor archeologie hoeven in dit bestemmingsplan geen regels opgenomen te worden.

#### 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).

De bebouwing in het plangebied heeft geen aangewezen karakteristieke en cultuurhistorische waarde. Hiervoor hoeven in dit bestemmingsplan geen regels te worden opgenomen. Wel is het van belang rekening te houden met de landschappelijke hoofdstructuur. Deze wordt in dit bestemmingsplan verbeterd en bewaard, zoals ook in hoofdstuk 2 is beschreven.

### **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.

De ontwikkeling in het plangebied heeft gevolgen voor de waterhuishouding, in

verband met de omlegging van de kavelsloten. Bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een gevraagd. Het advies wordt te zijner tijd in het bestemmingsplan verwerkt.

#### **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

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

In en direct om het plangebied heen is sprake van een gemengd gebied. Niet alleen vanwege de menging van functies als bedrijvigheid en wonen, maar ook vanwege de doorgaande weg Wogmeer. In de bestaande situatie is in het plangebied agrarisch (gerelateerde) bedrijvigheid aanwezig. Het gaat daarbij om bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 3.2 (met richtafstand 100 m).

In de nieuwe situatie komt in het plangebied een hei- en aannemersbedrijf. De maximale milieucategorie daarbij is 3.1 (met richtafstand 50 m), veroorzaakt door het aspect geluid. De milieucategorie verminderd, waardoor de mogelijke hinder voor omwonenden minder wordt. Door de ligging in een gemengd gebied mag de richtafstand ten opzichte van de woningen van derden gereduceerd worden naar 30 m (categorie 2). Hierom wordt het hei- en aannemersbedrijf in dit bestemmingsplan specifiek geregeld. Om potentiële overlast voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken ten opzichte van de huidige situatie, zijn de bedrijfspanden zo ver mogelijk achterop het perceel gesitueerd. Hierdoor wordt de fysieke afstand tussen de geluidsbronnen van het bedrijf en de woningen van derden groter dan 30 meter. De nieuwe bebouwing werkt bovendien als geluidsscherm naar de omgeving. De regeling van dit bestemmingsplan voorziet in de plaatsing van de bedrijfsbebouwing achterop het erf.

#### **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.

Uit de gegevens van het bodemloket blijkt dat voor het perceel een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat een nader onderzoek wenselijk is. De resultaten daarvan worden in een later stadium in dit bestemmingsplan opgenomen.

#### **4.6 Geluid**

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en bedrijvigheid.

Uit paragraaf 4.4 is al gebleken dat de nieuwe situatie met betrekking tot mogelijke geluidsoverlast in principe beter wordt dan in de bestaande situatie. Een onderzoek naar het geluid veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten is niet nodig.

In het plangebied van dit bestemmingsplan is hinder van wegverkeerslawaaï niet uit te sluiten. Het plangebied ligt namelijk binnen de wettelijke geluidzone (200 m) van de Wogmeer. Deze weg heeft een wettelijke geluidszone omdat hierop een maximumsnelheid van 50 km/uur (bebouwde kom) is toegestaan. In de Wet geluidhinder is opgenomen dat alleen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen wettelijke geluidszone hebben.

In het plangebied is een bedrijfswoning gepland. Deze woning is geluidgevoelig en moet in principe buiten contour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gebouwd worden. Volgens de gemeentelijke geluidkaart ligt de woning binnen de voorkeursgrenswaarde. Voor de woning moet daarom een hogere waarde verleend worden. Hiervoor wordt een procedure doorlopen. Het bouwbesluit regelt dat het binnenniveau op minder dan 33 dB ligt. Het bouwvlak in dit bestemmingsplan regelt dat de woning niet dicht bij de weg kan komen dan voorzien (zie hoofdstuk 2). Met deze regeling en het verlenen van de hogere waarde is het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

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

Dit project draagt niet in betekenende mate (Nibm) bij aan luchtkwaliteit. In het plangebied is geen sprake van een toename van bedrijfsperceel, maar een wijziging van een type bedrijvigheid met nieuwbouw. Daarnaast is het aantal toe te voegen woningen dusdanig laag dat dit onder de regeling Nibm van toepassing is. Tot slot is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is het aantal verkeersbewegingen dusdanig dat geen sprake is van een toename in betekenende mate. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

#### **4.8 Externe veiligheid**

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

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De provinciale weg N507 is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risico contour van deze weg ligt op 0 meter, dus op het hart van de weg.

Door de komst van de nieuwe woning in het plangebied stijgt het aantal mensen dat aanwezig is in het invloedsgebied de N507. De toename is echter dermate klein dat dit nog steeds verantwoord is. Gezien de ligging aan de Wogmeer is de bereikbaarheid van het terrein voldoende. Bovendien is er voldoende bluswater in de omgeving aanwezig door de aanwezigheid van de kavelsloten. Bij het bedrijf zelf worden de nodige maatregelen genomen om de veiligheid van bewoners en gebruikers in en in de omgeving van het plangebied te garanderen. 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. Toevoeging van risicovolle inrichtingen is in het plangebied niet toegestaan. Dit wordt in de regels uitgesloten.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te 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 SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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

### **5.2 Toelichting op de bestemmingen**

#### *5.2.1 Bedrijf - Hei- en aannemersbedrijf*

De bestemming voor het te bebouwen deel van het plangebied is "Bedrijf - Hei- en aannemersbedrijf". Deze bestemming maakt de gewenste bedrijfsactiviteiten voor het hei- en aannemersbedrijf mogelijk. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de gewenste kantoorfunctie en/of (bedrijfs)woning. Om een duidelijk onderscheid tussen het gebied voor het kantoor en/of de bedrijfswoning en de overige activiteiten te maken is hiervoor een specifieke regeling opgenomen. Opslag is mogelijk in de bestaande bebouwing en onder de overkappingen. Bij de bestemming horende andere functies zijn ook toegestaan, waaronder tuin, groen-, water en parkeervoorzieningen.

De regels van de bestemming zijn gebaseerd op de bestemming "Bedrijf" van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is echter maatwerk geleverd. Door het gewenste bedrijf specifiek mogelijk te maken, wordt een te grote milieuoverlast voor de omwonenden te voorkomen. Daarnaast is onder meer maatwerk verricht waar het gaat om de maximum bouwregels. Zo is rekening gehouden met maximale bebouwingspercentages in het bouwvlak. Door het percentage aan de wegzijde van het bouwvlak lager te houden, ontstaat een meer open structuur dan met een hoger

percentage. Voor het gebouw van het kantoor en/of de bedrijfswoning zijn de algemeen gehanteerde afmetingen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland (regels bedrijfswoning) aangehouden. Dit betekent dat de maximale oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte en minimale en maximale dakhelling daaraan gelijk zijn. De bebouwing mag tot op de grens van de bestemming 'Groen' gerealiseerd worden. Het onderhoud van de bebouwing kan vanuit het groen plaatsvinden.

In de specifieke gebruiksregels is een regel (voorwaardelijke verplichting) opgenomen die zorgt voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing (in de bestemming 'Groen'). De uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 2 zijn daarbij het toetsingskader.

### 5.2.2 Groen

De groene inpassing van het bedrijfsperceel is opgenomen in de bestemming "Groen". Deze bestemming voorziet in de realisatie van de groenstructuur om de nieuwbouw heen. Daarnaast zijn vaak in een groenstructuur voorkomende functies toegestaan, zoals waterlopen, maar ook paden. Deze paden kunnen ook nodig zijn voor het onderhoud van het groen.

Gebouwen zijn in het groen niet toegestaan. Bouwwerken met een beperkte omvang, bijvoorbeeld hekwerken, zijn hiervan uitgezonderd. De regels van deze bestemming zijn gebaseerd op die van de bestemming "Groen" in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Er is echter sprake van maatwerk, in verband met de meer specifieke functie van de groenstructuur in het plangebied.

In de specifieke gebruiksregels is een regel (voorwaardelijke verplichting) opgenomen die zorgt voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing (in de bestemming 'Groen'). De uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 2 zijn daarbij het toetsingskader. Deze regeling is niet van toepassing wanneer in het plangebied geen bebouwing wordt gerealiseerd.

Het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is mogelijk in het groen, echter pas na verlening van een omgevingsvergunning. Toetsing aan de daarbij opgenomen criteria is nodig om onevenredige afbreuk aan de landschappelijke en natuurlijke waarden en/of de cultuurhistorische waarden ervan te voorkomen. Normale onderhoudswerkzaamheden vallen hier buiten.

### 5.2.3 Water

De bestaande kavelsloten worden omgelegd en de zuidoostelijke sloot wordt aangelegd. Deze sloten hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Water". Het vastleggen van deze watergang heeft een tweeledige doel. In eerste instantie moet langs het perceel een watergang aanwezig blijven in verband met de afwatering van het gebied. Daarnaast hebben de watergangen een belangrijke ruimtelijk structurerende functie, omdat ze de kavelrichting bepalen. Daarmee zijn de sloten bepalend voor de landschappelijke structuur van het plangebied en haar omgeving.

De regeling van deze bestemming is gebaseerd op die van de bestemming "Water" van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Dit betekent onder meer dat gebouwen binnen de bestemming zijn uitgesloten. Wel zijn bouwwerken, bijvoorbeeld bruggen, toegestaan. De hoogte hiervan is altijd beperkt, zodat de bouwwerken ondergeschikt blijven.

Het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is mogelijk in het water, echter pas na verlening van een omgevingsvergunning. Toetsing aan de daarbij opgenomen criteria is nodig om onevenredige afbreuk aan de landschappelijke en natuurlijke waarden en/of de cultuurhistorische waarden ervan te voorkomen. Normale onderhoudswerkzaamheden vallen hier buiten.

## **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.

#### *6.1.1    Overleg*

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De ingekomen reacties worden voorzien van een gemeentelijke reactie en kunnen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze worden verwoord in de beantwoording op de ingekomen reacties en weergegeven in deze toelichting. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens opgesteld.

#### *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 wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

#### *6.1.3    Vervolg*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. 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. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Voor de grondverwerving die nodig is voor de nieuwe groen- en waterstructuur worden gronden geruimd met naburige grondeigenaren.



### 6.2.2 *Grondexploitatie*

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatie­regeling 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 de gemaakte kosten zijn geregeld. Het plangebied ligt in bestaand gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, etcetera. In de overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.



**Bijlagen bij de toelichting**

**Bijlage 1      Watertoets**



hoogheemraadschap  
**Hollands  
Noorderkwartier**

**datum** 24-1-2014  
**dossiercode** 20140124-12-8321

Project: Wogmeer 80a, Wogmeer  
Gemeente: Koggenland  
Aanvrager: mevrouw F.G. Ankersmit  
Organisatie: Rho adviseurs voor leefruimte

Geachte heer/mevrouw mevrouw F.G. Ankersmit,

Voor het plan *Wogmeer 80a, Wogmeer* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op <http://www.dewatertoets.nl>. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de **korte procedure** worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouw van het plan kunt verwerken. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen met betrekking tot de watertoets. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Wij hebben uw aanvraag als een melding ontvangen en zullen deze archiveren. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap een controle doen of de conclusies ten aanzien van de wateraspecten kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

**LET OP:** Dit formulier en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op [http://www.hhnk.nl/digitale\\_balie/formulieren/formulieren/vergunningen](http://www.hhnk.nl/digitale_balie/formulieren/formulieren/vergunningen).

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier  
Postbus 250  
1700 AG HEERHUGOWAARD

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

#### **Wateradvies korte procedure**

Via de Digitale Watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Wogmeer 80a, Wogmeer* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

#### **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.

## **Verharding en compenserende maatregelen**

### **Waterkwaliteit en riolering**

Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

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**



hoogheemraadschap  
**Hollands  
Noorderkwartier**

**datum** 24-1-2014  
**dossiercode** 20140124-12-8321

**Gegevens aanvrager:**

mevrouw F.G. Ankersmit  
Rho adviseurs voor leefruimte  
postbus 81  
9062ZJ  
Oenkerk

foekje.ankersmit@rho.nl

**Gegevens project:**

Wogmeer 80a, Wogmeer  
Wogmeer 80a  
1711ST  
Wogmeer/Hensbroek

**Gegevens plangebied:**

*Heeft u een beperkingsgebied geraakt?*  
nee

*Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?*  
Koggenland

**Basisvragen:**

*Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?*  
nee

**Vervolg vragen:**

*Neemt in het plan het verharde oppervlak van verharding en bestrating toe met meer dan 2000 m<sup>2</sup>?*  
nee

*Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is of wordt genomen?*  
nee

*Heeft het plan een tijdelijke of permanente waterpeilverandering tot gevolg?*  
nee

*Is er in of rondom het plangebied sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet)*  
nee

*Betreft het plan een algehele herziening van een bestemmingsplan, een structuurvisie, masterplan, herstructureringsplan, tracébesluit, landinrichtingsplan of grootschalige wegreconstructie?*  
nee

**Aanvullende vragen (korte procedure):**

*Neemt door het plan de hoeveelheid verharding toe met een oppervlakte tussen 800 m<sup>2</sup> en 2000 m<sup>2</sup>?*

Hoe wordt in het plan het afvalwater en het hemelwater behandeld?

Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk belast wordt?

nee

Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

ja

Worden er in het plan wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem aangebracht of vinden er werkzaamheden plaats binnen 5 meter van een waterloop?

ja

Is er sprake van een tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of -lozing?

nee



Afbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen

**De WaterToets 2014**



**Bijlage 2      Rapport bodemloket**

# Bodemloket rapport

geprint op 24 Jan 2014 15:49

## Rapport NH042900023

### Locatie

ID NH042900023  
Locatiecode BIS  
Locatie WOGMEER 80 A, HENSBROEK  
Adres Wogmeer 80 1711ST HENSBROEK  
Gegevensbeheerder Provincie Noord-Holland  
Bevoegd gezag Provincie Noord-Holland

### Statusinformatie

Beschikking ernst en risicobepaling  
Vervolg uitvoeren NO

### Saneringsinformatie

Type sanering  
Start  
Eind

### Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
landbouwmachinereparatiebedrijf (293202) afgewerkte olietank (ondergronds) (631247)	1986	onbekend
landbouwmachinereparatiebedrijf (293202) loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw (014121)	1986	onbekend
dieseltank (ondergronds) (631241)	1986	onbekend
brandstoftank (ondergronds) (631240)	onbekend	onbekend
benzinetank (ondergronds) (631246)	1986	onbekend
dieseltank (ondergronds) (631241)	onbekend	onbekend
goederenopslagplaats (6312)	1978	onbekend
dieselpompinstallatie (50512)	onbekend	onbekend

### Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

### Besluiten

Besluit	Besluitdatum	Kenmerk
---------	--------------	---------

### Beschikte kadastrale percelen

Code	Sectie	Perceel
------	--------	---------

### Contact

Provincie Noord-Holland  
Servicepunt Subsidies, Handhaving en Vergunningen  
Tel. 0800 - 9986734 (gratis)  
Fax 023 - 5144400  
E-mail: [servicepunt-shv@noord-holland.nl](mailto:servicepunt-shv@noord-holland.nl)



Legenda

Locatie



Beschikbaarheid gegevens



Eigen website beschikbaar



Geen gegevens in Bodemloket

Voortgang onderzoek



Gesaneerd



Onderzoek uitgevoerd,  
geen noodzaak tot verder  
onderzoek of sanering



Onderzoek uitgevoerd,  
verder onderzoek kan  
noodzakelijk zijn



Historische activiteit  
bekend

Mijnsteengebieden



Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

Disclaimer:

De gegevens op het Bodemloket zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

De provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn, leveren informatie aan voor het Bodemloket. Ook andere instanties - zoals kleinere gemeenten - hebben soms bodeminformatie, maar deze vindt u voorlopig nog niet op deze website. Wilt u een compleet beeld? Neem dan zeker óók contact op met uw gemeente. Staat een locatie (nog) niet vermeld op de kaart? Dan hebben we daar geen informatie over.

Op bodemloket.nl vindt u per plaats een overzicht van de bevoegde instanties. De contactgegevens vindt u op de website van de desbetreffende gemeente of provincie.



## **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Wogmeer - Wogmeer 80A met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGWogmeer80a-vo01 van de gemeente Koggenland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage;

#### 1.3 afhankelijke woonruimte:

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

#### 1.4 ander bouwwerk:

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

#### 1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken ;

#### 1.6 bedrijfsgebouw:

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

#### 1.7 bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen:

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

#### 1.8 beroepsuitoefening aan huis:

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

#### 1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de voorschriften 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:

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;

1.18 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 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;

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 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.23 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;

#### 1.24 hoofdgebouw:

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

#### 1.25 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

#### 1.26 mantelzorg:

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

#### 1.27 onzelfstandige woonruimte:

een woonruimte die niet is voorzien van een toilet of keuken of bad- en douchegelegenheid;

#### 1.28 overig bouwwerk:

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

#### 1.29 overkapping:

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

#### 1.30 paardrijbak:

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

#### 1.31 pand:

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

#### 1.32 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;

#### 1.33 risicovolle inrichting:

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

#### 1.34 seksinrichting:

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

#### 1.35 voorkeurgrenswaarde:

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

#### 1.36 vuurwerkbedrijf:

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

#### 1.37 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen vorm van huisvesting;

#### 1.38 woonhuis:

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

**Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

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

**2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overige 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.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijf - Hei- en aannemersbedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Hei- en aannemersbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen, ten behoeve van hei- en aannemersbedrijven, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- e. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- f. kantoren;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. andere bouwwerken.

#### 3.2 **Bouwregels**

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

##### 3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de gebouwen en overkappingen zullen ten minste 5,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - kantoor en bedrijfswoning';
- d. een bedrijfswoning heeft een oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- e. kantoren al dan niet in combinatie met een bedrijfswoning zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijfswoning' worden gebouwd;
- f. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- g. het aantal kantoren zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- h. het bebouwingspercentage van het bouwvlak zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage bedragen;
- i. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal verder voldoen aan de

eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
		min.	max.	
	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw of overkapping	7,50	15	60	10,00
Bedrijfswoning	6,00	45	60	10,00
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,00 <sup>#</sup>	-	60	6,50

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

### 3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of de bedrijfsgebouw(en) 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 zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 3.1;
- b. het opslaan en/of stallen van producten, materiaal, en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. het opslaan en/of stallen van producten, materiaal, en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten het bouwvlak;
- d. het gebruik van de bouwwerken als kantoor en/of bedrijfswoning, tenzij het de bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijfswoning' betreft;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijfswoning' voor bedrijfsactiviteiten, anders dan een kantoor of bedrijfswoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan:

1. productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
2. waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- g. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  2. de woonfunctie behouden blijft;
  3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
  4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- j. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken zonder realisatie en instandhouding in de bestemming 'Groen' van de landschappelijke inpassing, zoals in de uitgangspunten genoemd van hoofdstuk 2 van de toelichting.

## **Artikel 4      Groen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermen, afschermend groen, en andere groenvoorzieningen;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging, met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van deze functie voorrang heeft boven de andere functies, evenals bij het daarvoor noodzakelijke onderhoud;
- c. paden en overige verhardingen;  
met de daarbijbehorende:
- d. andere bouwwerken.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Gebouwen en overkappingen*

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

#### *4.2.2    Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Specifieke gebruiksregels

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van gronden zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing, zoals in de uitgangspunten genoemd van hoofdstuk 2 van de toelichting, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing niet gerealiseerd en/of in stand gehouden hoeft te worden als er geen gebouwen binnen de bestemming 'Bedrijf - Hei- en aannemersbedrijf' aanwezig zijn.

## **Artikel 5      Water**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarten, sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging en het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden, met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van de waterbergfunctie voorrang heeft boven de andere functies, evenals bij het daarvoor noodzakelijke onderhoud;

met de daarbijbehorende:

- b. kaden, dijken en oeverstroken;
- c. paden;
- d. andere bouwwerken, waaronder steigers, bruggen, dammen en/of duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen kunstwerken.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Gebouwen en overkappingen*

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

#### *5.2.2    Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

### **5.3      Specifieke gebruiksregels**

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

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

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

#### *5.4.1    Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

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

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

#### *5.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

#### *5.4.3 Toetsingscriteria*

De in lid 5.4.1 genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden en/of de cultuurhistorische waarden.



**Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS****Artikel 6    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 7      Algemene bouwregels**

### **7.1      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels in de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen uitsluitend worden overschreden door:

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

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1      Specifieke gebruiksregels**

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

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

**Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden c.q. bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

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

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Nadere eisen**

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

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

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

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

## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 11 Overgangsrecht**

#### **11.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 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.

#### **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.
- 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan**

Wogmeer - Wogmeer 80A

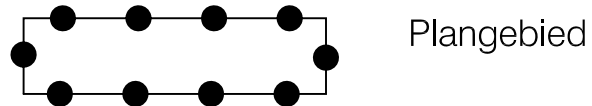
**van de gemeente Koggenland**







## PLANGEBIED



## BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS

	Bedrijf - Hei- en aannemersbedrijf	3
	Groen	4
	Water	5

## AANDUIDINGEN

	specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijfswoning
	bouwlak
	maximum bebouwingspercentage(%)

## VERKLARING

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



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

IDN Besluitgebied : NL.IMRO.1598.BPLGWogmeer80a-vo01  
Status : Voorontwerp  
Besluitnummer : -

Bestemmingsplan Wogmeer - Wogmeer 80A

Datum : 08-01-2015	Schaal : 1:1000	Tekening nummer:
Getekend : EV	Formaat : A3	13-99-200

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

