



KOGGENLAND
BESTEMMINGSPLAN
OBDAM - DORPSSTRAAT 111



Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bestemmingsplan Obdam - Dorpsstraat 111

CODE 1499178 / 23-10-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Bestaande situatie	1
1. 2. Gewenste ontwikkeling	1
2. BELEID	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
3. OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Voortoets mer-beoordeling	6
3. 2. Ecologie	6
3. 3. Archeologie en cultuurhistorie	7
3. 4. Water	8
3. 5. Bedrijven en milieuzonering	9
3. 6. Bodem	9
3. 7. Geluid	9
3. 8. Luchtkwaliteit	9
3. 9. Externe veiligheid	10
3. 10. Kabels en leidingen	10
4. JURIDISCHE BESCHRIJVING	11
4. 1. Algemeen	11
4. 2. Toelichting op de bestemmingen	11
5. UITVOERBAARHEID	12
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	12

1. INLEIDING

Aan de Dorpsstraat 111 te Obdam bestaat het voornemen om in het monumentale pand een aantal appartementen realiseren. De ontwikkeling van appartementen in het gebouw is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Obdam-Hensbroek (2006). Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse namelijk een bedrijfsbestemming. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: na de inleiding met een beschrijving van de bestaande situatie en de wenselijke situatie is het relevante beleid beschreven in hoofdstuk 2, waarna in hoofdstuk 3 ingegaan wordt op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 geeft een juridische beschrijving van het plan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 5 besproken.



Figuur 1. Monumentaal pand aan de Dorpsstraat 111

1. 1. Bestaande situatie

De locatie ligt in het centrum van Obdam in de gemeente Koggenland. Het gebouw betreft een monumentaal pand. Onderstaande afbeeldingen geven de locatie weer van de huidige situatie met het bedrijfsperceel. Het pand vormt een karakteristiek gebouw binnen het bestaande dorpslint. In de huidige situatie is een ruim aantal parkeerplaatsen (circa 12) gesitueerd aan de zuidwestzijde van het pand.

1. 2. Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling is gericht op het realiseren van een zevental appartementen in het bestaande gebouw. Hiervoor zal het monumentale gebouw verbouwd worden. Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd.



Figuur 2. Het plangebied en omgeving

2. BELEID

In dit hoofdstuk staat het - voor de in het plangebied gewenste ontwikkeling - relevante beleid beschreven. Hierbij wordt kort ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2. 1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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 perceel niveau en wordt daarom niet verder besproken.

2. 2. Provinciaal beleid

2.2.1. 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.

2.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS, vastgesteld op 21 juni 2010, daarna meerdere malen herzien) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen. Het plangebied ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). In dit geval gaat het om een kleinschalig woonproject, dat zich goed voegt in de bestaande bebouwingsstructuur. Transformatie van functies binnen BBG ten behoeve van wonen vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

2. 3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie

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.

De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. Naast de bestaande uitbreidingswijken reserveert de gemeente op een aantal plekken ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Het is afhankelijk van de demografische ontwikkeling na 2020 en daarmee samenhangend de woningvraag wanneer die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. De uitbreidingslocaties zijn niet de enige plekken waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Binnen de bestaande kernen is sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door verplaatsing van bedrijven of door beëindiging van agrarische bedrijven. Die plekken komen onder meer voor woningbouw in aanmerking. Daarbij zullen steeds criteria ten aanzien van ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren worden gesteld.

Op dit moment vindt in Obdam een grote planmatige uitbreiding ten zuidoosten van de huidige kern plaats. Na voltooiing van Polderweijde volgt de uitbreiding van Tuindersweijde. Binnen de kern wordt het aantal zorgvoorzieningen uitgebreid. Plekken die vrijkomen voor ontwikkeling kunnen zorgvuldig worden ingevuld met woningbouw of passende bedrijvigheid. Indien locaties aan het lint vrijkomen is beeldkwaliteit van groot belang om de kwaliteit van het lint te versterken. Tevens is een goede parkeer- en verkeersoplossing van belang. De laatste jaren is op vrijkomende locaties een relatief groot aanbod aan appartementen gerealiseerd, waardoor de druk op parkeren en het verkeer in het lint is toegenomen. Gelet op de toegenomen drukte verdient een kleinschaliger programma op dit soort locaties de voorkeur.

2.3.2. Vigerend bestemmingsplan

Het pand betreft een monument. De wijze waarop in de bescherming van monumenten wordt voorzien, wordt met uitzondering van een conserverend bouwvlak niet in het bestemmingsplan, of de welstandsnota geregeld, maar in de Monumentenwet. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een bedrijfsbestemming. De contour van het gebouw is aangegeven als bouwvlak. Gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor: het wonen, tuinen en erven, bijzondere woonvormen voor onder andere verstandelijk – en lichamelijk gehandicapten en beroepsmatige activiteiten. Hierbij geldt een maximum voor 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 45 m². Appartementen-

ten zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Bij de uitwerking van de nieuwe bestemming wordt in afwijking van het vigerende bestemmingsplan aangesloten op de nieuwe systematiek van de gemeente Koggenland, waarbij voor appartementen de bestemming woongebouw toegepast wordt.

Conclusie gemeentelijke beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie, waarin is aangegeven dat woningontwikkeling plaats kan vinden op locaties waar bedrijven verdwijnen. Het uiterlijk van het gebouw blijft gelijk. De capaciteit van het gebouw is beperkt. Hierdoor zal het programma voor de locatie beperkt zijn tot zeven appartementen. Op het terrein zijn nu twaalf parkeerplaatsen aanwezig. Omdat de bebouwingsoppervlakte niet wijzigt zal er ook in de toekomst voldoende ruimte zijn voor het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein.

3. OMGEVINGSASPECTEN

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

3. 1. Voortoets mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

3. 2. Ecologie

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

3.2.1. Gebiedsbescherming

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

4.1.2 Soortenbescherming

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

in de wet zijn aangewezen, niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrictlijn 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 gehandhaafd en wijzigt het gebruik van het gebouw als bedrijfslocatie naar wonen. Een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3. 3. 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.

3.3.1. 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 omgevingsvergunningstelsel.

In opdracht van de gemeente Obdam heeft de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland in 2005 een archeologisch bureauonderzoek aangaande het bestemmingsplangebied Obdam-Hensbroek uitgevoerd. Het doel van het bureauonderzoek was om bij toekomstige ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied in voldoende mate rekening te kunnen houden met de archeologische aspecten op toekomstige ontwikkelingslocaties.

De bebouwing van het huidige dorpslint gaat terug tot in de 13e eeuw. De begrenzing van de historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De historische waarden van de historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Archeologische waarnemingen hebben aangetoond dat in het bestemmingsplangebied Obdam-Hensbroek diverse archeologische waarden aanwezig zijn in verschillende categorieën, waarvan de historische dorpskernen van Obdam en Hensbroek de belangrijkste zijn. De archeologische sporen en resten in het gehele bestemmingsplangebied zijn afkomstig uit de Late Middeleeuwen. Tevens is vrijwel zeker dat zich in de historische kernen Hensbroek en Obdam archeologische

waarden bevinden uit de Nieuwe tijd. Naast de historische dorpskernen zijn een zestal losse archeologische waarnemingen uit het bestemmingsplangebied bekend. De archeologische vondingen in dit gebied betreft voornamelijk schervenmateriaal, aslagen en resten en sporen van bewoning als een bakstenen fundering en een haardplaats. In het bestemmingsplangebied zijn twee vlakken aangeduid als archeologisch hoge aarden, welke overeenstemmen met de historische kernen van Hensbroek en Obdam. In deze kernen werd vanaf de 13^e eeuw gewoond, zodat bewoningssporen vanaf die tijd kunnen worden verwacht. Het is niet uit te sluiten dat ook oudere sporen in de bodem aanwezig zijn.

Het Steunpunt Cultureel Erfgoed heeft een advies opgesteld voor het bestemmingsplangebied Obdam-Hensbroek. Hierin worden archeologieregimes voorgesteld voor de verschillende gebieden in het bestemmingsplan Obdam-Hensbroek. Daarbij worden verschillende categorieën 'archeologisch waardevol gebied' gehanteerd met elk eigen archeologiecriteriën en -regimes. Het gemeentebestuur geeft door middel van archeologiecriteriën aan welk niveau van archeologiebeleid in een bepaald gebied als 'redelijk' beschouwd kan worden. In dit bestemmingsplan wordt het deel dat van toepassing is op het plangebied overgenomen door een dubbelbestemming archeologie op te nemen in dezelfde categorieën.

De functieverandering vindt plaats binnen het bestaande gebouw. Hiervoor wordt niet gegraven. Er is daarom geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is een aanlegvergunningstelsel in de voorschriften opgenomen.

3.3.2. 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 cultuurhistorische waarden van de locatie worden gerespecteerd door de realisatie van een nieuwe functie in het gebouw. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft positief advies gegeven op het realiseren van een nieuwe functie in het gebouw. Dit advies is bijgevoegd in de bijlage 1.

3. 4. 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 geen gevolgen voor de waterhuishouding, omdat het hier slecht om functieverandering gaat. Bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is daarom geen wateradvies gevraagd.

3. 5. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de 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 dorpscentrum. In de nieuwe situatie komt in het plangebied een woonfunctie. Deze functie heeft een lage milieubelasting, omdat de hoofdfunctie wonen is. De omgeving ondervindt van deze functie geen overlast.

3. 6. 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. In het plangebied wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt. Op de locatie vinden echter geen grondwerkzaamheden plaats. Er is daarom geen onderzoek noodzakelijk.

3. 7. Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en bedrijvigheid. Het gebouw krijgt een woonfunctie en is daarmee een geluidsgevoelige bestemming. Het gebouw staat echter aan een weg waar een 30 kilometerzone aanwezig is. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op een 30 kilometerzone.

3. 8. 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 (NO²) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Dit project draagt niet in betekenende mate (Nibm) bij aan luchtkwaliteit. In het plangebied is slechts sprake van de een geringe toename van het aantal woon-

eenheden. De aantallen blijven binnen de normen van de regeling Nibm. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

3. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In het plangebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico.

De externe veiligheid geeft geen beperkingen voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Toevoeging van risicovolle inrichtingen is in het plangebied niet toegestaan.

3. 10. Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening 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.

4. 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.

4. 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.

4. 2. Toelichting op de bestemmingen

4.2.1. Wonen - Woongebouw

De gemeente hanteert de bestemming “Wonen - Woongebouw” in de nieuwe systematiek voor dergelijke complexen. De regeling is hier op afgestemd. Er is geen sprake van bijzondere woonvormen. Ook is het niet gebruikelijk om bedrijfsuitoefening aan-huis in een woongebouw te vestigen. Voor de bijgebouwen achter het gebouw is een specifieke regeling opgenomen, afgestemd op een beperkte hoeveelheid benodigde bergingsruimte per appartement (10 m²). Het aantal appartementen in het woongebouw wordt beperkt tot 7. Hiermee wordt ook een het beslag van de ontwikkeling op de open ruimte in relatie tot het parkeren beperkt.

4.2.2. Dubbelbestemming Archeologie

De locatie behoudt zijn huidige archeologische bestemming.

5. 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.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure:

5.1.1. 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.

5.1.2. 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.

5.1.3. 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.

5. 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).

5.2.1. Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De particulier kan het project volledig financie-

ren. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Het project is financieel haalbaar.

5.2.2. 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, et cetera. 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.

INHOUDSOPGAVE

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Wonen - Woongebouw	5
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	7
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	10
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 6	Algemene bouwregels	11
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	13
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	14
Artikel 9	Overgangsrecht	14
Artikel 10	Slotregel	15

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Obdam - Dorpsstraat 111 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPKherzOBHB0010-VO01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 afhankelijke woonruimte:

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

1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken;

1.5 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;

1.6 bouwen:

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

1.7 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.8 bouwperceel:

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

1.9 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.10 bouwvlak

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

1.11 bouwwerk:

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

1.12 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;

1.13 erker:

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

1.14 gebouw:

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

1.15 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.16 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;

1.17 mantelzorg:

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

1.18 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;

1.19 onzelfstandige woonruimte:

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

1.20 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet met meer dan één wand is uitgevoerd;

1.21 peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.22 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;

1.23 woning:

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

1.24 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden, al dan niet in combinatie met gemeenschappelijke ruimten en inpandige bergingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen - Woongebouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Woongebouwen*

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. een woongebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen zal ten hoogste het ter plaatse in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes bedragen.

3.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 0,50 m achter (het verlengde van) de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het woongebouw worden gebouwd;
- b. een bijbehorend bouwwerk dient vrijstaand van het woongebouw te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 10 m² per woning bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- f. bijbehorende bouwwerken mogen worden voorzien van een plat dak danwel van een kap, met dien verstande dat ingeval van een kap de dakhelling gelijk zal zijn aan de dakhelling van het woongebouw waarbij wordt gebouwd.

3.2.3 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 1,50 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen, met dien verstande dat deze uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 100 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

4.4.1 Vergunningplicht

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

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

4.4.2 Uitzonderingen

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

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 100 m² en een diepte van niet meer dan 0,40 m betreffen.

4.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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 bouwregels

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot en afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van mantelzorg in de vorm van inwoning of in de vorm van een afhankelijke woonruimte.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 onder f in die zin dat de woonfunctie wordt gecombineerd met mantelzorg in de vorm van inwoning of in de vorm van een afhankelijke woonruimte, mits:

- a. de oppervlakte die wordt gebruikt voor mantelzorg ten hoogste 70 m² bedraagt;
- b. de mantelzorg alleen plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- c. parkeren geschiedt op eigen terrein;
- d. een indicatie voor zorg door of vanwege de gemeente Koggenland is afgegeven;
- e. de aangrenzende gronden geen onevenredige hinder van het gebruik ondervinden;
- f. binnen 3 maanden na beëindiging van de mantelzorg de afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt voor bewoning.

Artikel 8 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 bouwregels inzake de goothoogte, bouwhoogte en de oppervlakte van de gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10%;
- b. de bouwregels inzake het overschrijden van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 **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.

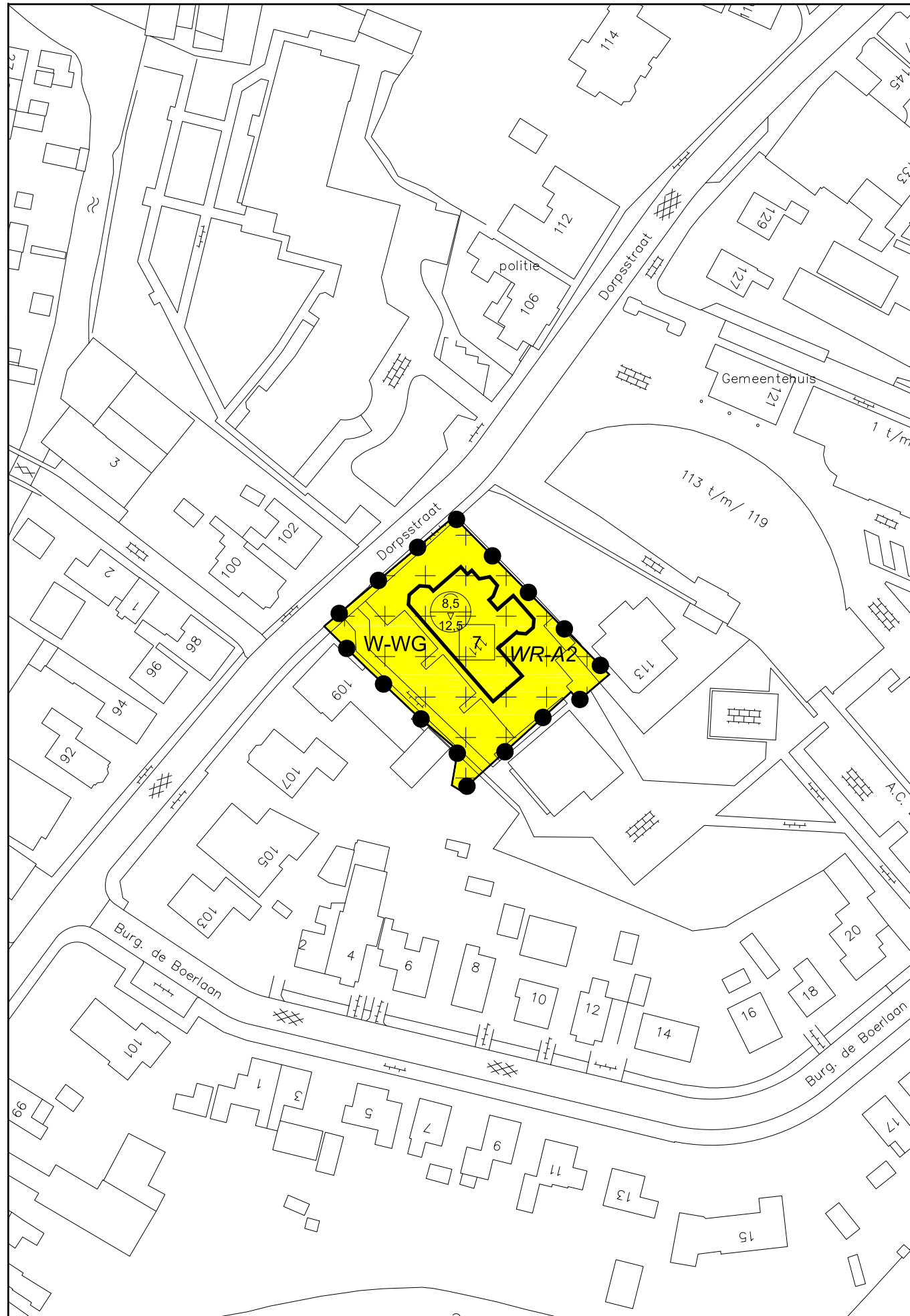
9.2 **Overgangsrecht gebruik**

- 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.

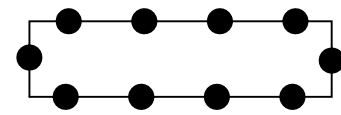
Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan **Obdam - Dorpsstraat 111**
van de gemeente Koggenland



PLANGEBIED



Plangebied

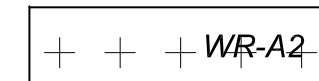
BESTEMMING

ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG
DE REGELS



Wonen - Woongebouw

3



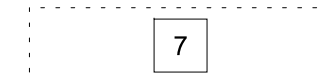
Waarde - Archeologie 2

4

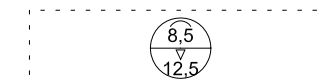
AANDUIDINGEN



bouwvlak

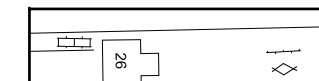


maximum aantal wooneenheden



maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)

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.BPKherzOBHB0010-vo01
Status : Voorontwerp
Besluitnummer : -

Bestemmingsplan Obdam - Dorpsstraat 111

Datum : 23-10-2014

Schaal : 1:1000

Tekening nummer:

Getekend : EV

Formaat : A3

14-99-178

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

