



**Koggeland**

**Bestemmingsplan Noorddijkerweg 74 Ursem**

**Voorontwerp**



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



**GEMEENTE KOGGENLAND 1499179/ 10-12-14**  
**BESTEMMINGSPLAN NOORDDIJKERWEG 74 URSEM**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Geldende regeling	2
1.4 Leeswijzer	4
<b>HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF</b>	<b>5</b>
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Beschrijving initiatief	6
2.3 Toetsing aan wijzigingscriteria	7
<b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
<b>HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Wegverkeerslawaaï	12
4.3 Water	14
4.4 Bodem	14
4.5 Beeldkwaliteit	14
4.6 Cultuurhistorie	16
4.7 Archeologie	17
4.8 Ecologie	18
4.9 Externe veiligheid	19
4.10 Luchtkwaliteit	19
4.11 Kabels, leidingen en zoneringen	19
<b>HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING</b>	<b>20</b>
5.1 Systematiek	20
5.2 Verbeelding	20
5.3 Regels	20

<b>HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID</b>	<b>23</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
6.3 Grondexploitatie	23

#### **Bijlagen bij Toelichting**

Bijlage 1	Watertoets
Bijlage 2	Archeologische quickscan
Bijlage 3	Ecologische quickscan

#### **REGELS**

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>25</b>	
Artikel 1	Begrippen	25
Artikel 2	Wijze van meten	29

<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>30</b>	
Artikel 3	Agrarisch	30
Artikel 4	Wonen	32
Artikel 5	Wonen - Stolp	38
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	44
Artikel 7	Waarde - Archeologie 5	47

<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>50</b>	
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 9	Algemene bouwregels	51
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	52
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 12	Overige regels	54

<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>55</b>	
Artikel 13	Overgangsrecht	55
Artikel 14	Slotregel	56

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming in het landelijk gebied ten noorden van Ursem aan de Noorddijkerweg 72-74. De huidige bedrijfswoning wordt een reguliere woning. De schuur in de vorm van een stolp wordt gesloopt en hier wordt een nieuwe stolp voor teruggebouwd met maximaal twee woningen. Daarnaast wordt de landbouwschuur achter de huidige stolpschuur gesloopt. De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan *Landelijk gebied*.

De gemeente Koggenland wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Daar is de mogelijkheid in opgenomen om de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing mogelijk te maken door wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen". Er is echter geen wijzigingsbevoegdheid om de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing mogelijk te maken door wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen - Stolp". Het ontbreken van deze wijzigingsbevoegdheid is een omissie. Dit zal bij een herziening van het bestemmingsplan hersteld worden. Op dit moment kan de ontwikkeling daarom niet geregeld worden door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de percelen Noorddijkerweg 72-74, dat op circa 500 meter ten noorden van Ursem ligt. De begrenzing is afgestemd op de in het geldende bestemmingsplan toegekende bouwperceel. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

### 1.3 Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied*, dat door de gemeenteraad van Koggenland is vastgesteld op 27 juli 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding bouwvlak. Het bedrijfsperceel is hierbinnen aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf', waarbinnen de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning is toegestaan.

Op grond van artikel 3.7.8 Compensatieregeling kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', voorzover het gronden betreft gelegen binnen een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing, mits deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast:

- a. voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning. Bouwen in de tweede lijn achter de bestaande lintstructuur is niet toegestaan;
- b. indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. indien alle bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- e. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
- f. de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde ten minste 20,00 m draagt;
- g. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
- h. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Op grond van artikel 3.7.9 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering kunnen Burgemeester en Wethouders eveneens het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft, waarbij geldt dat de vermindering feitelijk moet zijn uitgevoerd op het moment dat de verbouwing of herbouw van de resterende (bedrijfs-)bebouwing een aanvang neemt;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Zoals aangegeven kan de gewenste situatie juridisch-planologisch niet mogelijk worden gemaakt worden via deze wijzigingsbevoegdheden. De ontwikkeling wordt echter wel getoetst aan de criteria uit deze wijzigingsbevoegdheden, omdat deze ook toepasbaar zijn voor wijziging naar de bestemming "Wonen - Stolp". In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het agrarisch gebied ten noorden van de kern Ursem in het lint aan de Noorddijkerweg binnen de bebouwde kom. Op de Noorddijkerweg 74 was een akkerbouwbedrijf gevestigd, op de Noorddijkerweg 76 is een bloembollenbedrijf aanwezig, op de Noorddijkerweg 29 een melkrundveehouderijbedrijf en op de Noorddijkerweg 31 is een bedrijf in 1990 gestopt.

Binnen het plangebied staat een bedrijfswoning met daarnaast ten oosten een schuur in de vorm van een stolp. Achter de schuur staat op circa 25 meter nog een schuur waar tussen verharding. Aan de noord-, west- en oostkant van het perceel is een strook opgaande beplanting aanwezig. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)

## 2.2 Beschrijving initiatief

Het initiatief omhelst het volgende:

- omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning;
- slopen van de schuren;
- realiseren van een woonhuis met de mogelijkheid van twee woningen in de vorm van een stolp op de locatie van de huidige schuur (stolp);
- realisatie nieuw bijgebouw.

Om dit te kunnen realiseren wordt de agrarische bestemming omgezet in drie bestemmingen:

- 'Wonen' voor het perceel met de bedrijfswoning;
- 'Wonen - Stolp' voor het nieuwe woonhuis in de vorm van een stolp;
- 'Agrarisch' zonder bouwvlak voor het zuidelijke deel van het perceel zodat de woonbestemming niet te groot wordt.

Het perceel is reeds landschappelijk ingepast aan de voor- en oostzijde door bestaande beplanting. Aan de achterzijde van het nieuwe woonperceel zal een nieuwe beplantingsstrook aangelegd worden. Aan de westkant is een woning aanwezig. Tussen de twee percelen is beplanting aanwezig.

De gewenste situatie binnen het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.



*Figuur 2.2 Gewenste situatie plangebied*

In planologische zin stelt het plan een wijziging van de bestemmingen voor.

### **2.3 Toetsing aan wijzigingscriteria**

Voor de gewenste planologische situatie kan niet gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden in artikel 3.7.8 en artikel 3.7.9 van het bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt echter wel getoetst aan de criteria uit deze wijzigingsbevoegdheden, omdat deze ook toepasbaar zijn voor wijziging naar de bestemming "Wonen - Stolp". In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

#### **Bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning**

Er wordt één woonhuis gerealiseerd direct naast de bestaande bedrijfswoning in dezelfde lijn. Er wordt dus niet gebouwd in de tweede lijn. Binnen dit woonhuis kunnen maximaal 2 woningen worden gerealiseerd.

**Woonfunctie onderbrengen in de voormalige bedrijfswoning**

De bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning.

**Verwijderen voormalige bedrijfsbebouwing van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup>**

De twee schuren op het bedrijf worden gesloopt. De schuur in de vorm van de stolp is circa 250 m<sup>2</sup> en de schuur ten zuiden hiervan circa 800 m<sup>2</sup>. Dit is gezamenlijk 1.050 m<sup>2</sup>. Daarmee is er geen bedrijfsbebouwing meer aanwezig.

**Verwijdering alle bijbehorende verharding**

Alle bijbehorende verharding wordt verwijderd. Dit wordt in een overeenkomst vastgelegd.

**Regels van artikel 36 en 37 zijn van toepassing**

De regels zijn overgenomen.

**Verwijdering bouwvlak ter plaatse**

Het bouwvlak ter plaatse is verwijderd. Het deel dat niet bebouwd wordt is bestemd als "Agrarisch" zonder bouwvlak.

**Breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde bedraagt ten minste 20,00 m**

Beide percelen bedragen aan de wegzijde circa 40 meter.

**Goede landschappelijke inpassing**

Het perceel is reeds voorzien van opgaande beplanting aan de noord-, west- en oostzijde. Daarnaast wordt er een nieuwe beplantingsstrook aangelegd aan de zuidkant. Hiermee is het perceel landschappelijk goed ingepast. Daarnaast is er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het verwijderen van de bedrijfsbebouwing en verharding.

**Geluidsbelasting**

In paragraaf 4.2 Wegverkeerslawaai wordt ingegaan op de geluidsbelasting.

**Overige kwaliteiten**

In de paragrafen 4.1 Milieuzonering, 4.8 Ecologie en 4.6 Cultuurhistorie wordt aangegeven dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**Conclusie**

Het initiatief voldoet aan de wijzigingscriteria.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Het beleid, wat voor het plangebied relevant is, komt in dit hoofdstuk aan de orde.

### 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 bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen.

### 3.2 Provinciaal beleid

In de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRVS is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval.

Aan het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling is een aantal voorwaarden verbonden (artikel 16 PRVS). Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier is in Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving initiatief nader op ingegaan.

In Artikel 15 van de PRVS wordt de ruimtelijke kwaliteitseis voor van verstedelijking in het landelijk gebied nader omschreven:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:
  - a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
  - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
  - c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
  - d. de historische structuurlijnen;
  - e. cultuurhistorische objecten.

2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
  - a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
  - b. de ordeningsprincipes van het landschap;
  - c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
  - d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
  - e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Zoals eerder gesteld is/wordt het perceel landschappelijk goed ingepast. Daarmee voldoet het aan de landschappelijke kernkwaliteiten. Het nieuwe woonhuis wordt gebouwd op dezelfde plaats als de stolp. De lintstructuur verandert hier niet door. Door het verwijderen van de andere schuur wordt het landschap opener. Historische structuurlijnen veranderen niet. Doordat het nieuwe woonhuis gebouwd wordt in de vorm van een stolp dat de schuur ook was, verandert de bebouwingskarakteristiek niet.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten en er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *3.3.1 Structuurvisie Koggenland*

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeente op 12 oktober 2009 vastgesteld in de *Structuurvisie 2009 - 2020*. 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.

Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

De structuurvisie wijst dan ook geen grootschalige nieuwe uitbreidingslocaties aan voor de toekomst, anders dan de uitbreidingslocaties die in het laatste structuurplan al waren aangewezen. De gemeente heeft wel op een aantal plekken ruimte gereserveerd voor toekomstige ontwikkelingen. Het is afhankelijk van de demografische ontwikkeling en daarmee samenhangende woningvraag wanneer die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. Voor deze locaties wordt een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Het bedrijvenpark Distriport Noord-Holland is een uitzondering, die niet voortkomt uit de wens van de gemeente om te komen tot nieuwe bedrijfsontwikkeling, maar uit afwegingen op provinciaal niveau.

Ruimtelijke vraagstukken hangen steeds samen met de opgaven voor het landelijk gebied. Agrarische bedrijven vormen een belangrijke economische factor in de gemeente én een belangrijke ruimtelijke factor. De agrarische ondernemers zijn grondeigenaar/gebruiker van het grootste deel van de gemeente en beheren het grootste deel van het landschap. De dynamiek van de agrarische sector heeft dan ook een directe impact op de gemeente.

Daarnaast is waarneembaar dat in toenemende mate sprake is van andere functies die naast het agrarisch bedrijf een belangrijke rol spelen in het economische belang, de uitstraling en het beheer van het landschap. Zo zijn bijvoorbeeld belangrijke delen van de polder Mijzen inmiddels eigendom van Staatsbosbeheer. Van verschillende plekken in de gemeente wordt erkend dat ze niet alleen een agrarisch economische waarde hebben, maar ook een landschappelijke en natuurwaarde, en daarmee een recreatieve waarde.

### 3.3.2 *Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland*

Op 13 september 2010 is door de gemeenteraad de Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland vastgesteld. De leidraad is een uitwerking van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling en is aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland. De belangrijkste uitgangspunten in de leidraad zijn:

- dat het (agrarische) bedrijf ter plekke beëindigd moet zijn;
- dat sloop bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- dat compensatie primair plaatsvindt in de vorm van woningbouw door herbouw op de saneringslocatie, of op een locatie in of aan de rand van bebouwd gebied;
- dat bij herbouw op de saneringslocatie in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak wordt gebouwd;
- dat het moet gaan om zowel een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering;
- dat er geen belemmeringen mogen ontstaan voor de omgeving;
- dat cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen niet in aanmerking komen voor sanering.

In paragraaf 2.3 Toetsing aan wijzigingscriteria is aangegeven dat aan bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan.

## HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

### 4.1 Milieuzonering

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

De afstand tot een nabij gelegen rundveehouderijbedrijf is in de bebouwde kom 100 meter en daarbuiten 50 meter. Koggenland heeft een geurverordening opgesteld waardoor deze afstanden zijn gehalveerd. De woningen liggen minimaal op een afstand van 50 meter ten opzichte van het bedrijfsgedeelte van de omliggende bedrijven.

Er moet rekening gehouden worden met toekomstige bouw mogelijkheden van de omliggende bedrijven. Volgens de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is de afstand tot een melkrundveehouderij 100 meter. In een "Omgevingstype gemengd gebied" mag de richtafstand met één stap te verlagen. Er is hier sprake van een "Omgevingstype gemengd gebied". De minimale afstand is dan 50 meter. Hierdoor worden de toekomstige bouw mogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmerd.

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

### 4.2 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Op de Noorddijkerweg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Uit de geluidzonekaart van de gemeente Koggenland (zie onderstaand figuur) blijkt dat voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder ten aanzien van het wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden.





Aan deze afdruk en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Figuur Uitsnede geluidkaart

### 4.3 Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de bestemmingsplan-procedure. De ontwikkeling is via de digitale watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Uit deze voortoets blijkt dat de invloed op de waterhuishouding beperkt is. Daarom kan de korte procedure voor de watertoets worden doorlopen. Hiervoor geldt dat de 'standaard uitgangspunten' voor de watertoets gevolgd kunnen worden. Deze zijn opgenomen in Bijlage 1 Watertoets.

Er is een afname van de verharding daarom hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Is dit het geval dan adviseert het Hoogheemraadschap een gescheiden stelsel aan te leggen.

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

### 4.4 Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied. De locatie is in gebruik als agrarisch bedrijf. Aangenomen wordt dat deze grond schoon is. Er is geen sprake van een verdachte locatie.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom nu niet noodzakelijk. In het kader van de vergunningaanvraag wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

### 4.5 Beeldkwaliteit

Voor het landelijk gebied is een beeldkwaliteitplan gemaakt. In het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied zijn aandachtspunten aangegeven voor de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Op basis van onderstaande aandachtspunten is aangegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan genoemde beeldkwaliteitseisen.

#### Situering erf

- over het algemeen zijn boerderijerven in Koggenland gesitueerd aan de weg. Bij uitbreiding van het erf dient aangesloten te worden op de huidige ligging van het erf ten opzichte van de weg, in de lengterichting of in de dwarsrichting.

Hierdoor blijft de bestaande openheid van het tussen de linten gelegen landschap behouden en blijven bestaande doorzichten vanuit het lint naar het achterliggende landschap behouden;

- de boerderijerven zijn in de woonbebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in de dwarsrichting aan de weg gesitueerd. Bij vergroting van het erf wordt aangesloten op de huidige richting en dient rekening gehouden te worden met doorzichten vanuit het lint en afstand tot bestaande watergangen, kades en dijken;
- de erven los van de oorspronkelijke lintstructuur zijn voornamelijk in de lengterichting aan de weg gesitueerd.

De voorgenomen inrichting met stolp en het daarachter gesitueerd bijgebouw sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur. De richting van de gebouwen dwars op de weg past in het gebied.

#### **Interne situering**

- op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen;
- door beplantingen worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden;
- overige bedrijfsgebouwen op een erf van een stolp worden zoveel mogelijk achter de achterste gevel van de stolp geplaatst;
- ter hoogte van de entree van het gebouw is de ruimte tussen de stolp en overige gebouwen minimaal 5 meter;
- kleinschalige elementen zoals volièrres en buitenopslag horen op het achterste deel van het terrein en zijn ingepast door middel van hagen of opgaande beplanting;
- grootschalige bebouwing in de linten wordt naar achteren geplaatst zodat deze niet dominant wordt in de lintstructuur die voornamelijk gekarakteriseerd wordt door kleinschalige lintbebouwing en stolpen.

De voorgenomen situering van de gebouwen voldoet aan de bovengenoemde uitgangspunten. De stolp wordt beeldbepalend voor de locatie.

#### **Aansluiting van het erf op de omgeving**

- de breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf wordt zo veel mogelijk gerespecteerd;
- de breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 5 meter;
- het aantal erftoegangen in de woonlinten wordt per bedrijf zoveel als mogelijk beperkt tot één.

De aansluiting van het perceel op de weg behoudt zijn bestaande structuur.

#### **Bebouwingskarakteristieken**

- de gebouwen staan voornamelijk dwars op de weg;
- op het boerenerf is samenhang tussen de richtingen van de gebouwen onderling;
- op het boerenerf is samenhang tussen de dakhellingen van de verschillende gebou-

- wen. De gebouwen hebben een kantige vormbehandeling.;
- de maximale nokhoogte van de bestaande stolpen wordt zoveel mogelijk als maximum aangehouden. Waar mogelijk dient ingezet te worden op een nadere geleding van zeer grote stallen, zodat samenhang tussen de oude bebouwingsstructuur en de nieuwe bebouwing ontstaat.

De bebouwingskarakteristiek van de voorgenomen bebouwing voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten.

#### **Landschappelijke aankleding**

- het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding;
- erven binnen de linten zijn van elkaar gescheiden door middel van sloten. Deze structuur van sloten kan bij compensatie van waterberging versterkt worden door een verbreding van de sloten. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten;
- de linten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers. Oeverbeschoeiing, cotoneaster, klimopoevers en antiworteldoek passen niet in het landschap;
- de erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingssoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Voor het voorste deel van het erf met het hoofdgebouw en de karakteristieke bebouwing: markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden;
- ter hoogte van de hoge bebouwing (>5 meter) dient het terrein aan de zijkanten ingepast te worden met singelbeplanting;
- lagere bouwwerken, zoals sleufsilo's kunnen ingepast worden door middel van grondwallen. Daarnaast kan bij inpassing gekozen worden voor een open structuur van natuur, waarbij rietvelden zorgen voor een landschappelijke overgang.

De landschappelijke inpassing voldoet aan de bovengenoemde uitgangspunten. De voorste bebouwing, de stolp, is karakteristiek voor het landschap. Deze bebouwing is ingepast met de bestaande beplantingsstructuur. De hogere bebouwing aan de achterzijde wordt ingepast met dichte opgaande singelbeplanting.

#### **Conclusie**

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitplan.

#### **4.6 Cultuurhistorie**

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

Binnen het plangebied is de schuur als stolpboerderij aangewezen. Deze wordt afgebroken en in de vorm van een nieuwe stolp teruggebouwd.

#### **4.7 Archeologie**

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

Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfriese gemeenten, is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn in totaal 5 verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Voor het plangebied geldt Waarde-Archeologie 2 en 5. Er is een quick scan uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage Bijlage 2 Archeologische quickscan. Hieronder zijn de conclusies en het advies weergegeven.

##### **Conclusie**

Op basis van historische kaarten kan worden gesteld dat waarschijnlijk al rond 1650 bewoning aanwezig was op het perceel. Op de kaart uit 1817 staat een stolpboerderij, maar het is onduidelijk of dit de bestaande stolpboerderij is of dat sprake is van een voorganger. Oudere archeologische sporen, bijvoorbeeld uit de Late Middeleeuwen of de Bronstijd, worden op deze locatie niet verwacht.

##### **Advies locatie stolp**

Voor de locatie van de te slopen en nieuw te bouwen stolpboerderij wordt geadviseerd tot een archeologische begeleiding. Dit houdt in dat de sloop van de bestaande bebouwing en het uitgraven van de bouwput voor de nieuwbouw door een archeoloog wordt begeleid. Indien hierbij archeologische sporen tevoorschijn komen, dient de mogelijkheid te worden verschaft om deze sporen te documenteren. De kosten van het archeologisch onderzoek liggen bij de initiatiefnemer van de bodemingreep.

Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Monumentenwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodenvondsten te Wormer. Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de sloopwerkzaamheden.

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" regelt bovenstaande.

##### **Advies locatie schuur**

Archeologie West-Friesland adviseert de bouw van de schuur achter op het terrein vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het doen van waarnemingen op deze locatie dient in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland het uitgraven van de bouwput voor de schuur wil monitoren.

Op deze locatie zijn mogelijk gedempte sloten met veel vondstmateriaal aanwezig. Voor het monitoren van deze graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertraging leiden.

Dit gedeelte van het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" Hier binnen past het advies.

#### **4.8 Ecologie**

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 3 Ecologische quickscan.

##### **Gebiedsbescherming**

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

##### **Soortenbescherming**

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

##### **Resultaten quickscan**

Hieronder zijn de resultaten weergegeven van de quick scan.

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en (marginaal) foeragerende vleermuizen.
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

##### **Zorgplicht**

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht.

##### **Overige wetgeving**

Er is geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied behalve de besproken

Flora  en faunawet.

### **Conclusie**

Ecologie levert geen belemmering op voor de uitvoering van het plan.

#### **4.9 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 het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of van buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

#### **4.10 Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit project een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De beperkte, perceelsgebonden ontwikkeling heeft een dergelijk toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

#### **4.11 Kabels, leidingen en zoneringen**

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

## HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING

### 5.1 Systematiek

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 ruimtelijke plannen 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 plannen 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.

### 5.2 Verbeelding

Dit bestemmingsplan *Noorddijkerweg 74 Ursem* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt dit bestemmingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *Landelijk gebied*.

### 5.3 Regels

De regels ,zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie: NL.IMRO.1598.BPLGNoorddijkerweg-0001 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn overgenomen uit het bestemmingsplan *Landelijk gebied*.

In onderstaande paragrafen worden de bestemmingen toegelicht.

#### 5.3.1 Agrarisch

Het zuidelijk deel van het perceel behoudt een agrarische bestemming, maar het bouwvlak is hier verwijderd. Dit deel van het perceel kan niet bebouwd worden. Door dit deel als "Agrarisch" te bestemmen niet als "Wonen - Stolp" wordt de oppervlakte van de woonperceel niet te groot.

Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen (Moestuinen) zodat via een omgevingsvergunning toegestaan kan worden dat de gronden die grenzen aan de bestemming 'Wonen' en/of 'Wonen - Stolp' gebruikt kunnen worden als moestuin.

#### 5.3.2 Wonen

Het perceel met de bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als "Wonen". Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De maximale oppervlakte van hoofdgebouwen is 250 m<sup>2</sup>. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximum oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.

In artikel 4.3 Afwijken van de bouwregels zijn meerdere mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden ondergeschikte afwijkingen met een omgevingsvergunning mogelijk te kunnen maken.



In artikel 4.5 Afwijken van de gebruiksregels zijn de mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden met een omgevingsvergunning Mantelzorg, Bed and breakfast, Productiegebonden detailhandel, Paardrijbakken en/of Kamerverhuur toe te staan.

In artikel 4.4.1 Strijdig gebruik is geregeld dat het ingebruik nemen van het hoofdgebouw alleen mag als de landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in paragraaf 2.2 van deze toelichting is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

### 5.3.3 *Wonen - Stolp*

Het nieuwe woonhuis in de vorm van een stolp is bestemd als "Wonen - Stolp".

De oppervlakte van het hoofdgebouw is bepaald door de grootte van het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte zijn in de regels vastgelegd.

In artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels is onder meer geregeld dat het er 2 woningen in het woonhuis in gebruik mogen zijn. Meer dan 2 is niet mogelijk.

In artikel 5.3 Afwijken van de bouwregels zijn meerdere mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden ondergeschikte afwijkingen met een omgevingsvergunning mogelijk te kunnen maken.

In artikel 5.5 Afwijken van de gebruiksregels zijn de mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden met een omgevingsvergunning Mantelzorg, Bed and breakfast, Productiegebonden detailhandel, Paardrijbakken en/of Kamerverhuur toe te staan.

### 5.3.4 *Waarde - Archeologie 2*

De noordkant van het perceel is mogelijk een archeologische waardevol gebied. Deze is beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 centimeter, zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

Er is onderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Archeologie in deze toelichting.

### 5.3.5 Waarde - Archeologie 5

De zuidkant van het perceel is mogelijk een archeologische waardevol gebieden. Het gebied is beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5". De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Ingrepen groter dan 20.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter, zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

Er is onderzoek uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Archeologie in deze toelichting.

## **HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het conceptbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Na afloop van de terinzagelegging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan. Uiteindelijk is eventueel tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

### **6.3 Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg: in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro sprake van een bouwplan. In beginsel dient daarom een grondexploitatieplan te worden opgesteld.

Er is sprake van een particulier initiatief. Hierbij spelen geen bovenplanse kosten en ook is geen sturing in fasering en dergelijke nodig. Daarom besluit de gemeente om geen grondexploitatieplan vast te stellen.



**BIJLAGE 1**





hoogheemraadschap  
**Hollands  
Noorderkwartier**

**datum** 15-10-2014  
**dossiercode** 20141015-12-9751

Project: Wijzigingsplan Noorddijkerweg 74 Ursem  
Gemeente: Koggenland  
Aanvrager: J. de Boer  
Organisatie: Rho adviseurs

Geachte heer/mevrouw J. de Boer,

Voor het plan *Wijzigingsplan Noorddijkerweg 74 Ursem* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op [www.dewatertoets.nl](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 ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing 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 ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Wijzigingsplan Noorddijkerweg 74 Ursem* 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**

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

### **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 uitlogbare 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**



**BIJLAGE 2**



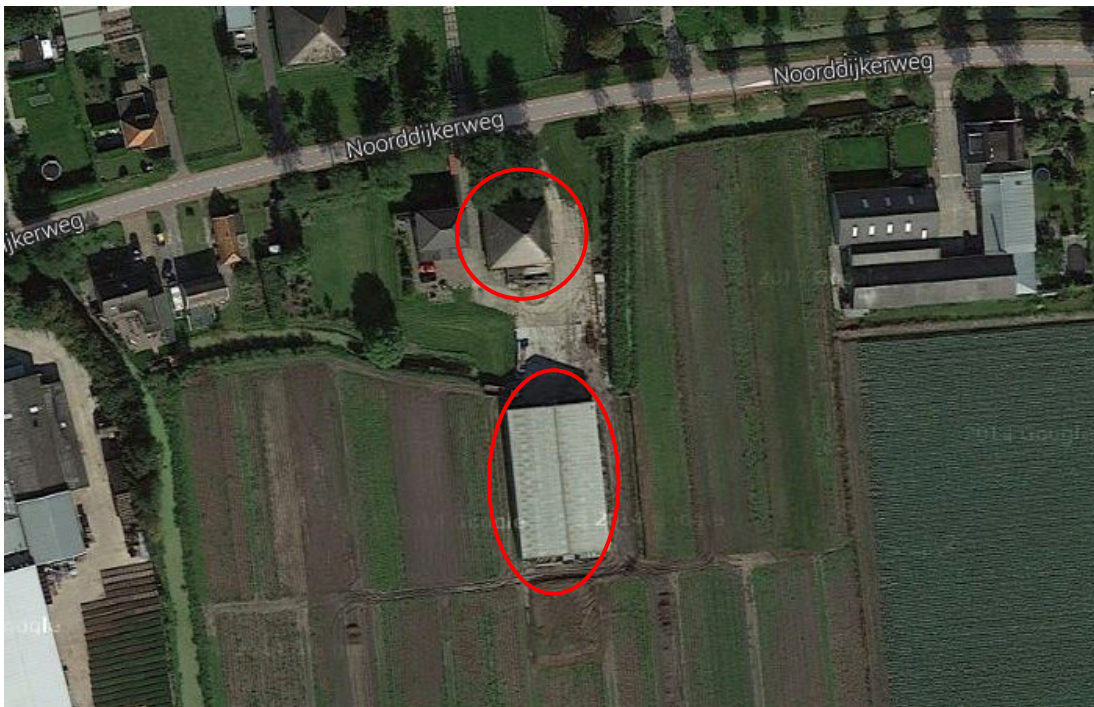


**Document:** *Archeologische Quickscan*  
**Adviesnummer:** *14235*  
**Projectnaam:** *Ursem, Noorddijkerweg 72-74*  
**Opsteller:** *drs. D. M. Duijn, J. Verduin en drs. M. H. Bartels (senior archeoloog)*  
**Datum:** *3-11-2014*

## Archeologische Quickscan

### 1. Inleiding

Op verzoek van Rho Adviseurs bv is gekeken naar het archeologische aspect m.b.t. de sloop van een stolp en schuur en de nieuwbouw van een stolp en schuur aan de Noorddijkerweg 72-74 te Ursem (afb. 1).



*Afb. 1 De te slopen stolpboerderij en schuur aan de Noorddijkerweg (binnen rode cirkel) op Google Maps. Op beide locaties komt nieuwbouw.*



*Afb. 2 De te slopen stolpboerderij, gezien vanaf de Noorddijkerweg, situatie oktober 2014.*

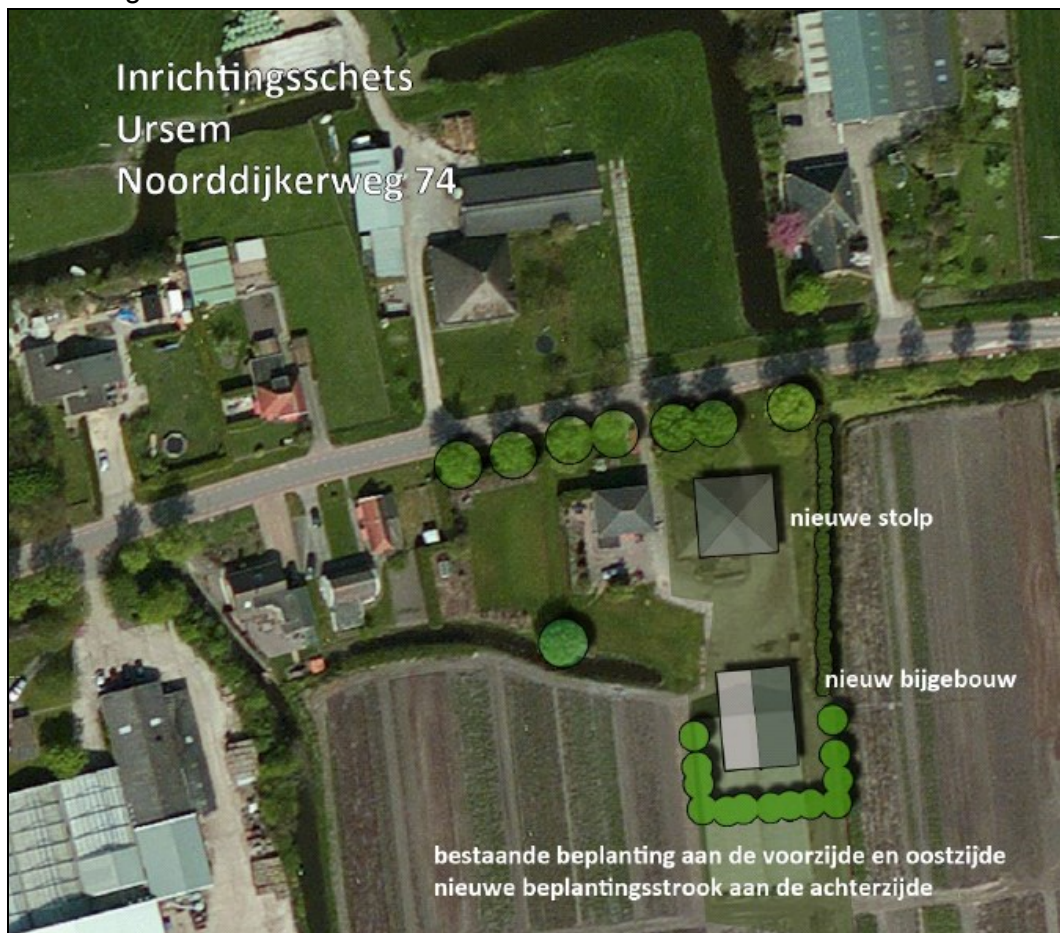
## **2. Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen**

Op het perceel staan een woonhuis uit 1960, een stolpboerderij en een grote schuur. De stolpboerderij is sinds de bouw van het woonhuis in gebruik als bedrijfsruimte voor een bollenbedrijf. De voorgenomen ingreep behelst de sloop van de stolpboerderij (afb. 2) en de schuur. Op de locatie van de stolpboerderij wordt een nieuwe stolp gebouwd en op de plek van de schuur komt een nieuwe schuur van maximaal 300 m<sup>2</sup>. De nieuwe stolp zal een oppervlakte krijgen van ca. 225 m<sup>2</sup>. Beide nieuwe gebouwen zullen niet geheel binnen de contouren van de huidige gebouwen vallen. De stolp zal een aantal meter richting het oosten verschuiven. De nieuwe schuur wordt kleiner dan de bestaande schuur en zal een aantal meter richting het noorden worden gebouwd (afb. 3).

## **3. Beleidsadvieskaart Archeologie**

Op de archeologische beleidsadvieskaart (Archeologie West-Friesland, 2012) van Koggenland (afb. 4) ligt een deel van het plangebied in een zone waar bij plannen met een omvang groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm rekening moet worden gehouden met archeologie, namelijk de te slopen stolpboerderij (Waarde-Archeologie 2). De schuur bevindt zich grotendeels in een zone waar bij plannen met een omvang groter dan 20.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm rekening moet worden gehouden met archeologie (Waarde-Archeologie 5). Ongeveer 75 m<sup>2</sup> van de nieuwe schuur zal in het Waarde-Archeologie 2 (WA-2) gebied

komen te liggen. De totale oppervlakte van de nieuwbouw binnen WA-2 gebied zal ca. 300 m<sup>2</sup> bedragen.



Afb. 3 Inrichtingsschets met de geplande nieuwbouw.

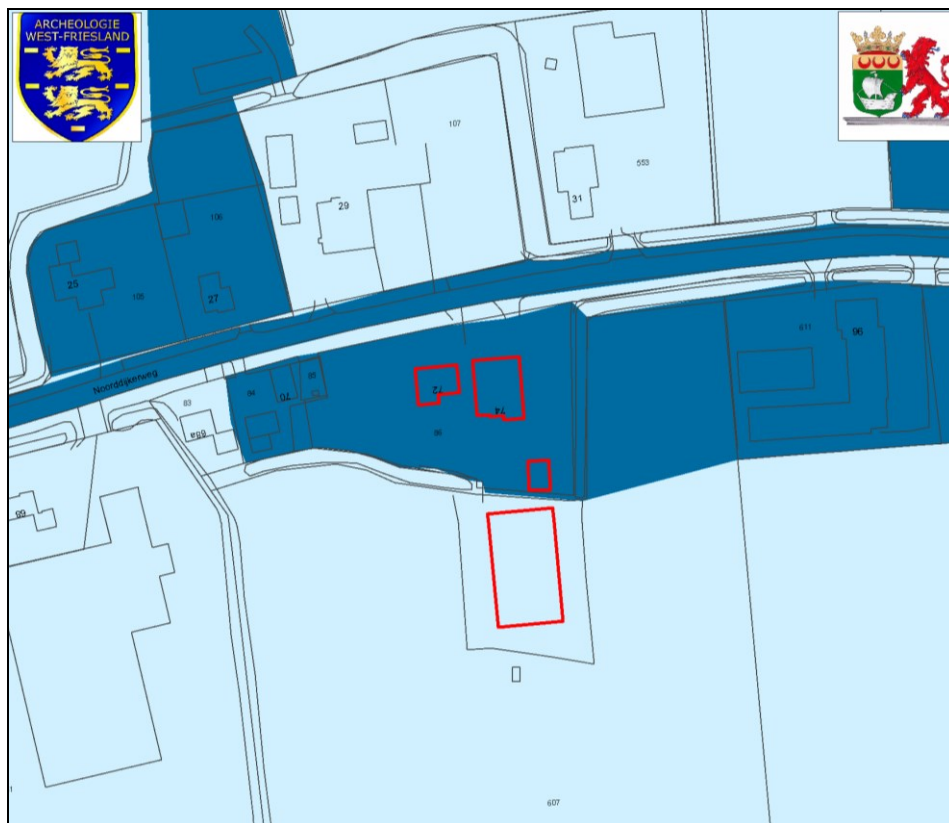
#### **4. (Cultuur)historische & archeologische waarden en verwachtingen in (de directe omgeving van) het plangebied**

Het plangebied is gelegen langs de zuidzijde van de Noorddijk, een oost-west georiënteerde dijk die de noordelijke grens vormt van de polder Ursem. De dijk is waarschijnlijk tijdens of kort na de ontginning van het gebied, vermoedelijk in de 11<sup>de</sup> of 12<sup>de</sup> eeuw, opgeworpen.

De vroegste kaart waarop de dijk duidelijk is weergegeven, is de kaart van de Wogmeer van de hand van Langedijck. Deze kaart dateert vermoedelijk uit 1608. Aan weerszijden van de Noorddijk zijn verspreid huizen weergegeven, maar de kaart is niet nauwkeurig genoeg om het plangebied hierop aan te kunnen wijzen.

De kaart van Johannes Dou uit omstreeks 1650 is meer nauwkeurig (afb. 5). Op de kaart is de situatie in de omgeving van de Noorddijk zichtbaar zoals die tot de ruilverkaveling in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw aanwezig was. De Noorddijk liep in deze periode niet door tot Spierdijk, maar tot een bedijkte braak, de Schouts of Schouten Braak genoemd. Ten zuiden en parallel aan de Noorddijk liep het water van de Noordgouw, waarvan tegenwoordig nog slechts een klein deel resteert, en de Wijzend, die deels nog herkenbaar is in de huidige Leet. In de omgeving zijn diverse onbedijkte braken, kleine meertjes die zijn ontstaan door

dijkdoorbraken, zichtbaar. Aan weerszijden van de Noorddijk worden op de kaart huizen weergegeven. Ook op de locatie van Noorddijkerweg 74 is waarschijnlijk een huis afgebeeld.



Gemeente Koggenland	
schaal 1:20.000	
legenda	
waarde archeologie	Rekening houden met archeologie:
WA 1	Bij alle grondroerende werkzaamheden
WA 2	Bij plannen van 100 m2 en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 centimeter beneden maaiveld zullen reiken
WA 3	Bij plannen van 500 m2 en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 centimeter beneden maaiveld zullen reiken
WA 4	Bij plannen van 10.000 m2 en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld zullen reiken
WA 5	Bij plannen van 20.000 m2 en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld zullen reiken
-	Vrijgegeven, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk

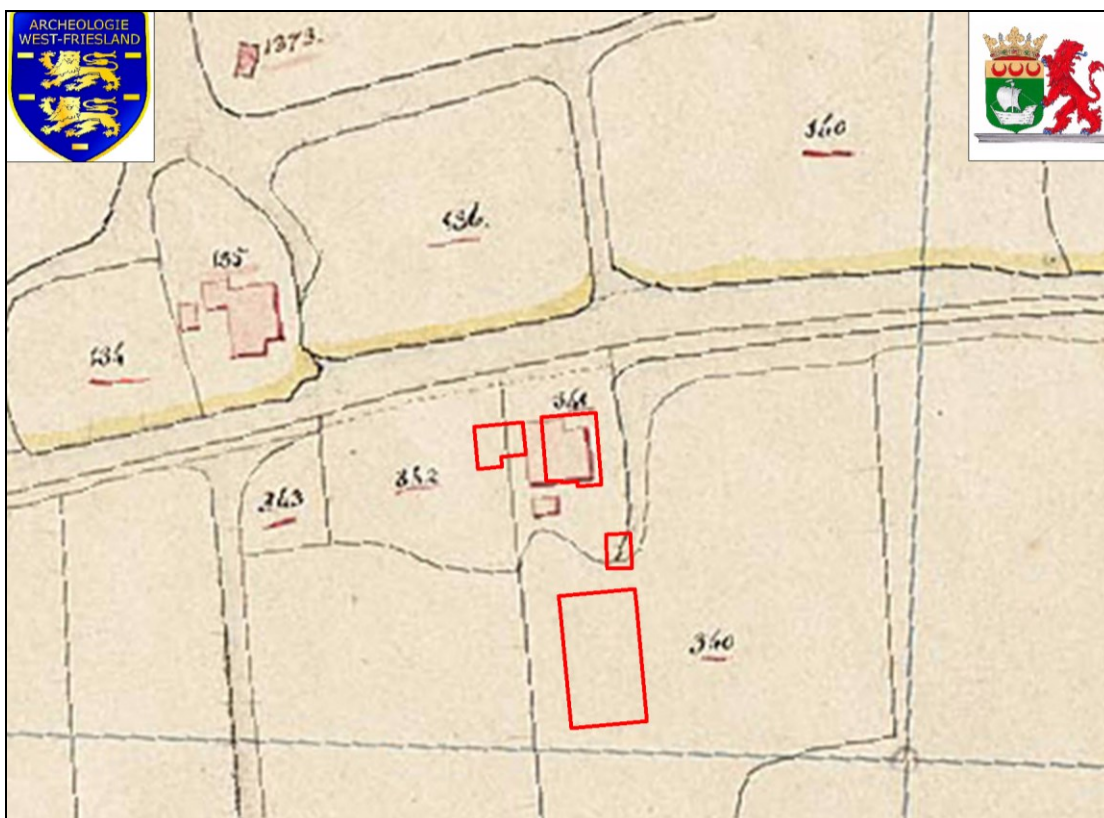
*Afb. 4 Uitsnede uit de archeologische beleidskaart met de bestaande bebouwing (rode lijnen).*

Op de eerste kadasterkaart van het gebied uit 1817 wordt ter plaatse van Noorddijkerweg 74 een stolpboerderij weergegeven (afb. 6). De stolp staat op dezelfde plek als de huidige stolp aan de weg en heeft ongeveer dezelfde vorm.

Op 29-10-2014 is de stolpboerderij bezocht. Hierbij is vastgesteld dat het vierkant van de boerderij waarschijnlijk uit de 19<sup>de</sup> eeuw dateert. De palen en zwiepingen van het vierkant zijn destijds van nieuwe elementen van naaldhout gemaakt, terwijl voor de liggers hergebruikte balken van een gesloopte stolpboerderij zijn gebruikt. Het is onduidelijk of de bestaande boerderij is gebouwd kort vóór de vervaardiging van de kadastrale kaart of dat sprake is van een herbouw van de boerderij later in de 19<sup>de</sup> eeuw. De oorspronkelijke indeling van de stolp is in de huidige situatie niet meer aanwezig.



Afb. 5 Uitsnede uit de kaart van Johannes Dou uit 1651-1654 met de locatie van het plangebied (rode cirkel).



Afb. 6 Uitsnede uit de eerste kadastrale kaart uit 1817. In rood de huidige bebouwing op de percelen Noorddijkerweg 72-74.

### **5. Conclusie en advies**

Op basis van historische kaarten kan worden gesteld dat waarschijnlijk al rond 1650 bewoning aanwezig was op het perceel. Op de kaart uit 1817 staat een stolpboerderij, maar het is onduidelijk of dit de bestaande stolpboerderij is of dat sprake is van een voorganger. Oudere archeologische sporen, bijvoorbeeld uit de Late Middeleeuwen of de Bronstijd, worden op deze locatie niet verwacht.

#### Advies locatie stolp

Voor de locatie van de te slopen en nieuw te bouwen stolpboerderij wordt geadviseerd tot een archeologische begeleiding. Dit houdt in dat de sloop van de bestaande bebouwing en het uitgraven van de bouwput voor de nieuwbouw door een archeoloog wordt begeleid. Indien hierbij archeologische sporen tevoorschijn komen, dient de mogelijkheid te worden verschaft om deze sporen te documenteren. **De kosten van het archeologisch onderzoek liggen bij de initiatiefnemer van de bodemingreep.**

Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Monumentenwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten te Wormer. Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de sloopwerkzaamheden (Aad Weel: 06-52824909 of Carla Soonius: tel. 06-25272867).

#### Advies locatie schuur

Archeologie West-Friesland adviseert de bouw van de schuur achter op het terrein vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het doen van waarnemingen op deze locatie dient in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland het uitgraven van de bouwput voor de schuur wil monitoren. Op deze locatie zijn mogelijk gedempte sloten met veel vondstmateriaal aanwezig. Voor het monitoren van deze graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertraging leiden.

### **6. Bronnen**

Archeologie West-Friesland, 2012: Archeologische beleidskaart gemeente Koggenland.

Gerritsen, S., 2013. De schaduw van Hooge Werffe. Archeologisch onderzoek langs een vergeten middeleeuwse bewoningsas aan de Zuidergouw in Ursem, gemeente Koggenland (*West-Friese Archeologische Rapporten* 51).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier/Westfries Archief. Noorderkwartier perfect gemeten. Kaarten van Noorderkwartier en West-Friesland in de 17<sup>de</sup> eeuw (cd-rom).

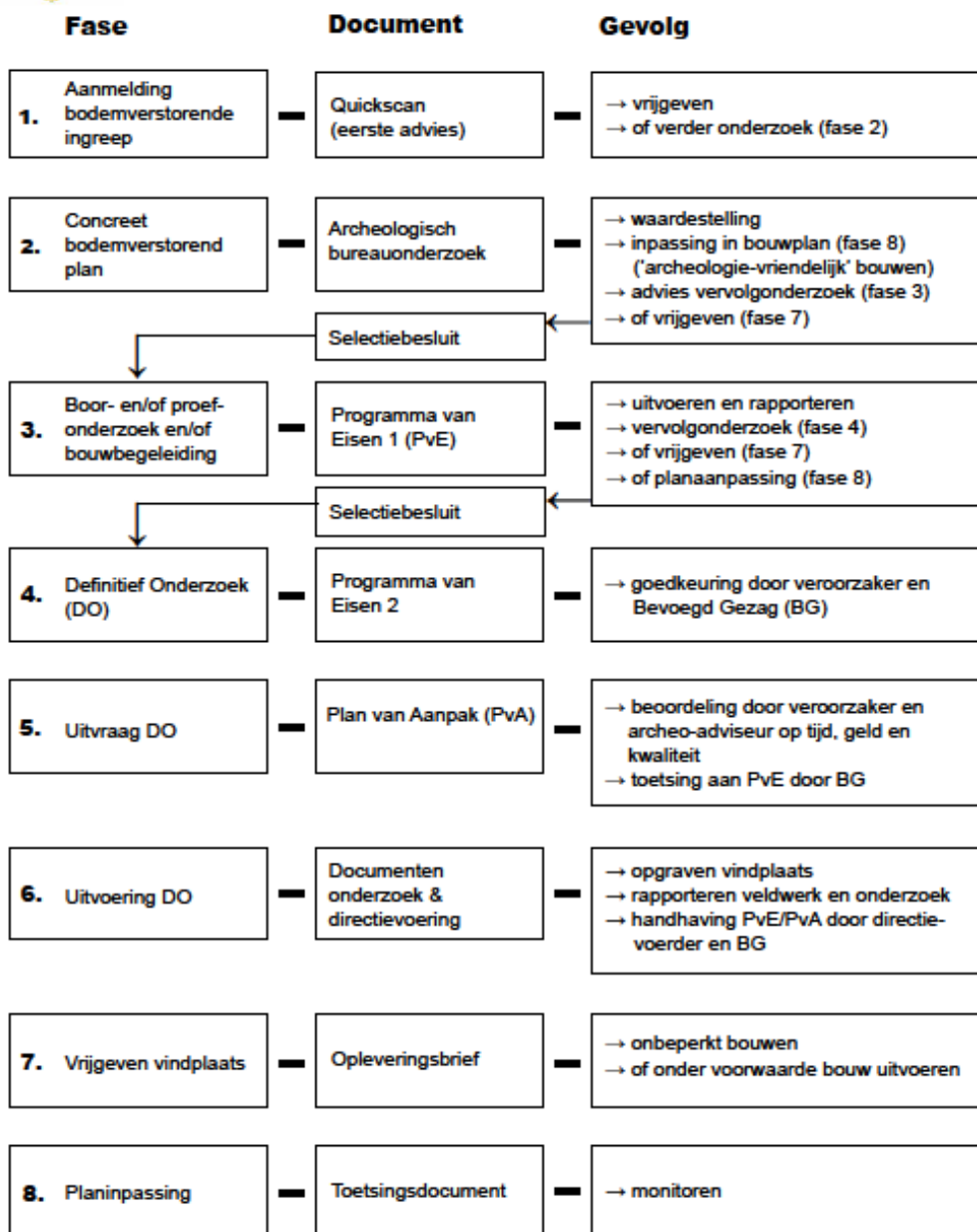
Minuutplan, 1817. Ursem sectie A, blad 01 ([www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl)).

Rho, 2013. Bestemmingsplan Landelijk gebied Koggenland. ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))





PROCESSHEMA FASERING ARCHEOLOGIE



2014



**BIJLAGE 3**



# Noorddijkerweg 74 in Ursem

Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet



**Van der Goes en Groot**  
*ecologisch onderzoeks- en adviesbureau*

G&G-advies 2014

<b>Versie</b>	<b>Datum</b>
<b>Concept</b>	18 november 2014
<b>Eindrapport</b>	20 november 2014



**Van der Goes en Groot**  
*ecologisch onderzoeks- en adviesbureau*

Bovendijk 35-G

2295 RV Kwintsheul

Hazenkoog 35-A

1822 BS Alkmaar

[www.vandergoesengroot.nl](http://www.vandergoesengroot.nl)

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel van het onderzoek .....	5
1.2	Het plangebied.....	5
<b>2</b>	<b>Methode</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Resultaten</b>	<b>7</b>
3.1	Beschrijving aanwezige biotopen .....	7
3.2	Beschermden soorten.....	7
3.2.1	Flora .....	7
3.2.2	Vissen .....	7
3.2.3	Amfibieën .....	7
3.2.4	Vogels .....	7
3.2.5	Zoogdieren .....	8
3.2.6	Overige fauna .....	8
<b>4</b>	<b>Wetgeving</b>	<b>9</b>
4.1	Flora- en faunawet.....	9
4.1.1	Zorgplicht.....	9
4.1.2	Verbodsbepalingen .....	9
4.1.3	Vrijstellingen.....	9
4.1.4	Ontheffingsmogelijkheid .....	10
4.1.5	Gedragscode.....	11
4.1.6	Broedvogels.....	12
4.1.7	Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet.....	13
4.2	Natuurbeschermingswet 1998 .....	13
4.3	Ecologische hoofdstructuur (EHS) .....	14
4.4	Overig.....	14
4.5	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.....	15
<b>5</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Literatuur</b>	<b>17</b>





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Er bestaan plannen het erf en de bebouwing van de Noorddijkerweg 74 in Ursem her in te richten. In het kader van de herinrichting wordt de sloop (en herbouw) voorzien van een oude stolp en zal tevens een bestaande schuur worden omgevormd tot een woonbestemming. Voor de uitvoer van de plannen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

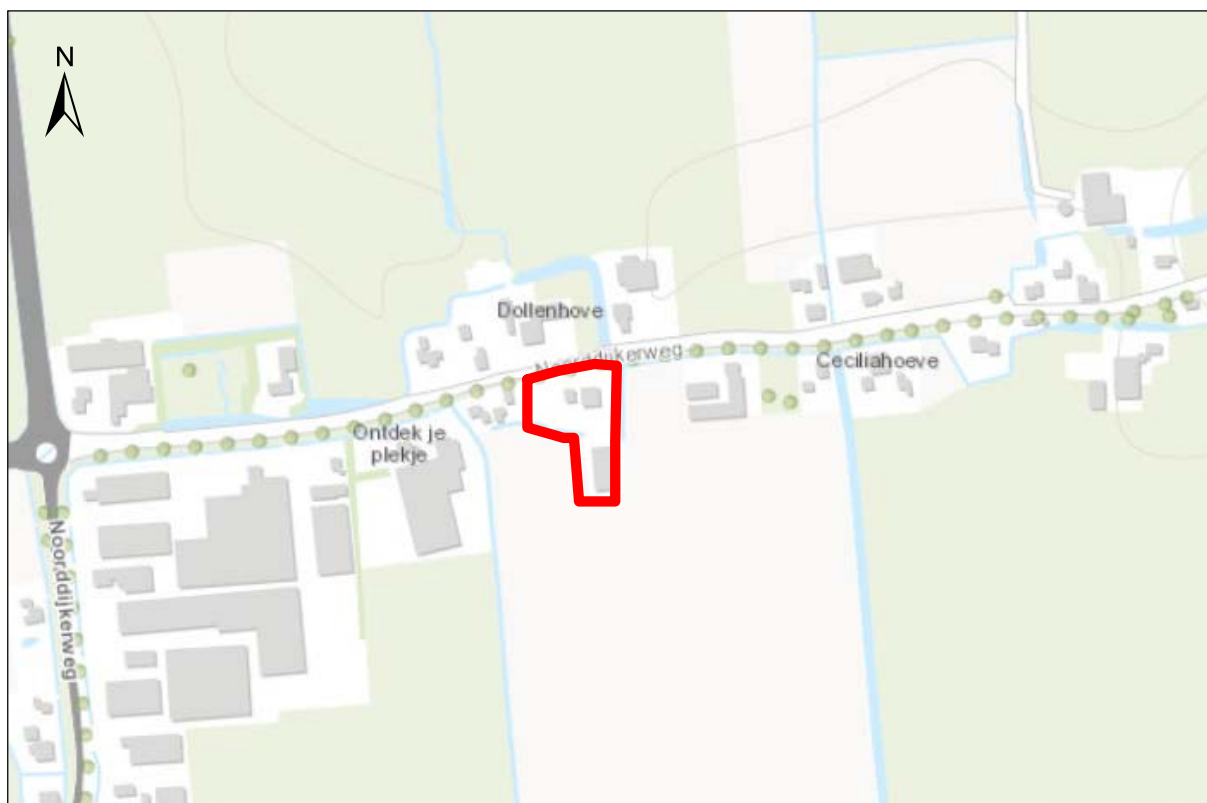
In opdracht van RHO heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de Flora- en faunawet een *quick scan* uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Het onderzoek heeft bestaan uit een veldbezoek.

## 1.2 Het plangebied

In Figuur 1 is de ligging van het onderzoeksgebied aangegeven. Het erf ligt binnen de lintbebouwing net noordelijk van Ursem. De locatie grenst aan intensief gebruikte agrarische grond met bouwland en grasland. Rond de planlocatie is weinig beschutting aanwezig.

**Figuur 1.**  
Ligging van het  
plangebied.



## 2 Methode

Het plangebied is op 7 november 2014 bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Op basis van de aangetroffen biotopen en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, is per soortgroep een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van in ieder geval die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, ontheffing moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.



*Onderdeel van het plangebied is een zwaar vervallen stolpboerderij die gesloopt zal worden.*

## 3 Resultaten

### 3.1 Beschrijving aanwezige biotopen

In het plangebied ligt een tweetal gebouwen; een oude en vervallen stolpboerderij en een agrarisch gebruikte opslagschuur. De stolpboerderij is met riet gedekt met aan de onderkant een rand uitstekende dakpannen met daaronder dakgoten. Er is geen dakbetimmering aanwezig en de stolp wordt niet meer gebruikt. De muren zijn enkelsteens. Tussen dak en muur zitten een aantal grotere gaten. Gedeeltelijk zijn gaten dichtgestopt tegen de tocht. Er werden geen nesten waargenomen in de bebouwing.

De agrarische schuur is enkellaags met metalen wanden en een golfplaten dak. De schuur wordt gebruikt voor de opslag van materiaal. In de schuur waren geen opvallende gaten aanwezig.

Rond de bebouwing van het plangebied liggen diverse verhardingen, vooral met Stelconplaten. Er is maar zeer beperkt begroeiing aanwezig. Langs de Noorderdijkerweg staan enkele hogere lepen.

### 3.2 Beschermde soorten

#### 3.2.1 Flora

In het plangebied werd geen beschermde flora waargenomen. Deze wordt ook niet verwacht.

#### 3.2.2 Vissen

In het plangebied is geen water aanwezig, er kunnen dus geen vissen voorkomen.

#### 3.2.3 Amfibieën

In het plangebied is geen voortplantingswater aanwezig voor amfibieën. Het gebied levert ook geen geschikt landbiotoop.

#### 3.2.4 Vogels

In de oude stolp zou mogelijk Kauw of Witte kwikstaart kunnen broeden. Andere broedvogels worden niet verwacht.

Vogels vallen onder het zwaardere beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg maart tot en met juli.

In het plangebied worden geen verblijfplaatsen verwacht van jaarrond beschermde vogelsoorten. De dichtgestopte ruimtes tussen dak en muur maakt de stolp ongeschikt voor de Huismus. Omdat geen gaten aanwezig zijn in de schuur is het voorkomen van uilen in de schuur uitgesloten.

### 3.2.5 Zoogdieren

Er worden in het plangebied geen beschermde (kleine) zoogdieren verwacht omdat begroeiing en dekking geheel ontbreekt.

In het plangebied kunnen geen vleermuizen verblijven omdat de stolp vanwege het ontbreken van dakbetimmering en spouw geen geschikte holtes heeft voor de vestiging van vleermuizen. Tevens is door de tocht en de enkelsteens muren een ongunstig, te tochtig microklimaat aanwezig.

De onderzochte gebied heeft vanwege open ligging zonder beschutting ook weinig aantrekkingskracht als foerageergebied. Vanwege het grotendeels ontbreken van luwte kunnen slechts beperkt concentraties insecten ontstaan en is het erf slechts marginaal geschikt voor foeragerende vleermuizen.

### 3.2.6 Overige fauna

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.



*De ruimtes tussen dak en muur van de onderzochte stolp zijn dichtgestopt met lappen textiel.*

## 4 Wetgeving

### 4.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is het nationale wettelijke kader dat de soortbeschermende bepalingen van de Europese Habitatrictlijn en Vogelrichtlijn in nationaal recht heeft omgezet.

De soortenlijst die volgt uit deze bepalingen is door de Minister van EZ aangevuld met een extra aantal landelijk te beschermen soorten.

#### 4.1.1 Zorgplicht

Een belangrijke bepaling van de Flora- en faunawet is de zorgplicht (artikel 2), die stelt “dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

#### 4.1.2 Verbodsbepalingen

De Flora- en faunawet bepaalt dat het verboden is:

- ♣ Planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- ♣ Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen, dan wel opzettelijk te verontrusten (artikel 9 en 10);
- ♣ Verder is het verboden van beschermde diersoorten nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren (artikel 11) en iets dergelijks geldt voor eieren (artikel 12).

#### 4.1.3 Vrijstellingen

De Mol is vrijgesteld van de verboden van de artikelen 9 t/m 11 en daarnaast zijn Bosmuis, Veldmuis en Huisspitsmuis vrijgesteld in of op gebouwen of daarbij behorende erven.

Er zijn daarnaast nog een aantal andere algemene soorten aangewezen die vrijgesteld zijn van de verboden van de artikelen 8 t/m 12, indien werkzaamheden worden verricht in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud, van bestendig gebruik of van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor deze soorten hoeft dan geen ontheffing te

worden aangevraagd, maar de zorgplicht blijft onverminderd gelden. Dit wordt het ‘lichte beschermingsregime’ genoemd, geldend voor de zogenaamde ‘**Tabel 1**-soorten’ (zie kader ‘Tabellen van de Flora- en faunawet’). Voor een precies overzicht van soorten in de tabellen zie: <http://www.dasenboom.nl/pdf/soorten%20FFW%20tabel%203.pdf> of [http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p\\_file\\_id=37183](http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=37183) of [http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p\\_file\\_id=41764](http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=41764)).

#### 4.1.4 Ontheffingsmogelijkheid

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals het aanleggen van woningbouw- of bedrijventerreinen, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan ontheffing volgens artikel 75 van de Flora- en faunawet verkregen worden.

**Als er beschermde soorten voorkomen uit Tabel 2 of Tabel 3 (zie kader ‘Tabellen van de Flora- en faunawet’) én als het niet mogelijk is door middel van verzachtende en/of compenserende maatregelen schade aan deze natuurwaarden te voorkomen, dan is ontheffing vereist.**

Als door het nemen van voldoende verzachtende en/of compenserende maatregelen geen schade optreedt (te beoordelen door het Ministerie van EZ!), hoeft geen ontheffing te worden verkregen.

#### Kader

*Tabellen van de Flora- en faunawet.*

Tabel	Omschrijving
<b>Tabel 1</b>	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als “bestendig beheer en onderhoud”, “bestendig gebruik” of “ruimtelijke ontwikkeling”, geldt een vrijstelling voor de soorten uit Tabel 1. Voor deze activiteiten hoeft dan geen ontheffing aangevraagd worden. Voor andere dan hierboven genoemde activiteiten is voor de soorten uit Tabel 1 wel een ontheffing nodig.
<b>Tabel 2</b>	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als “bestendig beheer en onderhoud”, “bestendig gebruik” of “ruimtelijke ontwikkeling”, geldt een vrijstelling voor de soorten in Tabel 2, <u>mits</u> activiteiten aantoonbaar worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EL&I goedgekeurde gedragscode. Als de functionaliteit van de voortplantings-, rust- en/of vaste verblijfplaats niet kan worden gegarandeerd en men niet in het bezit is van een dergelijke gedragscode, is voor de soorten in Tabel 2 een ontheffing nodig.
<b>Tabel 3</b>	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als “bestendig beheer en onderhoud” of “bestendig gebruik”, geldt een vrijstelling voor de soorten in Tabel 3 <u>mits</u> activiteiten aantoonbaar worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als “ruimtelijke ontwikkeling”, en de functionaliteit van de voortplantings-, rust- en/of vaste verblijfplaats kan niet worden gegarandeerd, dan is voor Tabel 3-soorten een ontheffing nodig. Ook voor vogels geldt deze zware toets.

De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (Ministerie van EZ) op grond van de volgende punten per beschermingsregime of soortgroep:

**Tabel 2**

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

**Tabel 3 én voorkomend in Bijlage IV Habitatrictlijn**

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals bescherming flora en fauna, volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten?
- ♣ Zijn er bevredigende alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

**Tabel 3, niet voorkomend in Bijlage IV Habitatrictlijn**

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals onder andere eerder genoemde belangen of een belang in de vorm van het uitvoeren van werkzaamheden in verband met ruimtelijke inrichting en ontwikkeling?
- ♣ Zijn er, bevredigende, alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

**Broedvogels (zie §4.1.6)**

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, bedreiging van de volksgezondheid of openbare veiligheid?
- ♣ Zijn er bevredigende alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Voor een overzicht van de soorten van Bijlage IV zie:

[http://www.minlnv.nederlandsesoorten.nl/get?site=lnv.db&view=lnv.db&page\\_alias=zoekwet&show=speciesList&rid=33&legislation=&version=xls](http://www.minlnv.nederlandsesoorten.nl/get?site=lnv.db&view=lnv.db&page_alias=zoekwet&show=speciesList&rid=33&legislation=&version=xls)

#### 4.1.5 Gedragscode

Indien men in het bezit is van een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode hoeft bij werkzaamheden in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud en van bestendig gebruik voor de **Tabel 2-en 3**-soorten en ook voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd, mits aantoonbaar wordt gewerkt met deze gedragscode. Het is ook mogelijk te werken conform een dergelijke goedgekeurde gedragscode zonder deze zelf te hebben opgesteld. Te beïnvloeden soorten dienen dan wel in de gebruikte gedragscode te worden behandeld!

Bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting hoeft voor **Tabel 2**-soorten geen ontheffing te worden aangevraagd

wanneer men in het bezit is van (of aansluit bij) een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode.

#### 4.1.6 Broedvogels

Voor broedvogels wordt in principe geen ontheffing verleend. Als men versturende activiteiten buiten het broedseizoen laat plaatsvinden worden de vogels geacht te kunnen uitwijken, treedt geen schade op en is geen ontheffing noodzakelijk.

Vogelnesten die buiten het broedseizoen in gebruik zijn vallen onder de definitie van vaste rust- of verblijfplaatsen en zijn daarom jaarrond beschermd.

Van enkele soorten zijn de nesten jaarrond beschermd. De lijst met vogelsoorten waarvan de nesten gedurende het hele jaar zijn beschermd is in 2009 aangepast (zie kader). **Let wel!** Bij de bescherming van een jaarrond beschermd nest of verblijf wordt zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan, betrokken!

Voor jaarrond beschermde soorten kan, meestal alleen buiten het broedseizoen, wel ontheffing worden aangevraagd. Een 'omgevingscheck' is dan vereist. Een deskundige moet in dat geval vaststellen of de desbetreffende soort zelfstandig een vervangend nest kan vinden in de omgeving, of dat door verzachtende en /of compenserende maatregelen de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rustplaats gegarandeerd kan worden. Om zeker te zijn dat geplande of genomen maatregelen hiertoe voldoende zijn en er geen ontheffing nodig is, kunnen deze middels een ontheffingsaanvraag worden voorgelegd aan het Ministerie van EZ. Het Ministerie zal de ontheffingsaanvraag dan 'positief afwijzen' omdat geen schade wordt voorzien. Een dergelijke positieve afwijzing kan (juridisch) gelden als ontheffing voor het uitvoeren van de

*Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.*

Soort	Categorie	Toelichting codes
Boomvalk	4	Vogelsoorten waarvan de nesten in principe jaarrond zijn beschermd met beschermingscategorie: 1 = soorten die ook buiten het broedseizoen het nest gebruiken als vaste rust- of verblijfplaats, 2= koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop, 3 = soorten die elk jaar op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing, 4 = soorten die niet of nauwelijks zelf in staat zijn een nest te maken. Zie ook <a href="http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=41763">http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=41763</a> .
Buizerd	4	
Gierzwaluw	2	
Grote gele kwikstaart	3	
Havik	4	
Huismus	2	
Kerkuil	3	
Oehoe	3	
Ooievaar	3	
Ransuil	4	
Roek	2	
Slechtvalk	3	
Sperwer	4	
Steenuil	1	
Wespendief	4	
Zwarte wouw	4	



werkzaamheden. Het is uiteraard essentieel dat de (aan het ministerie) voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen.

Wanneer het niet mogelijk is passende verzachtende en/of compenserende maatregelen te nemen dient ontheffing te worden aangevraagd. Deze wordt op dezelfde gronden getoetst als Tabel 3-soorten (zware toetsing).

De overige vogelsoorten keren weliswaar vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Van deze soorten zijn de verblijfplaatsen alleen dan beschermd als 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen' (categorie 5).

#### 4.1.7 Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet

Zijn er negatieve effecten mogelijk op soorten van **Tabel 2** en/of **Tabel 3** dan dient een "Aanvraag ontheffing, ingevolge Flora- en faunawet artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c" te worden ingediend bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van EZ. Deze aanvraag dient onder andere vergezeld te gaan van:

- ♣ Het desbetreffende projectplan.
- ♣ Een actuele en volledige inventarisatie naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied (ongeveer 5 jaar geldig).
- ♣ Een beschrijving van de te verwachten schade voor de in de aanvraag vermelde soorten.
- ♣ Een beschrijving hoe de schade aan de beschermde soorten tot een minimum kan worden beperkt.
- ♣ Een beschrijving van voorgenomen mitigerende en/of compenserende maatregelen indien schade onvermijdelijk is.

Voor de eerdergenoemde **Tabel 3**-soorten dient wegens een uitgebreide toets ook te worden vermeld:

- ♣ Onderbouwing van de keuze voor de geplande locatie van de voorgenomen activiteit en onderzoek naar alternatieve locaties.
- ♣ De onderbouwing van het wettelijke belang van de voorgenomen activiteit.

## 4.2 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is het nationale wettelijke kader dat de gebiedsbeschermende bepalingen van de Europese Habitatrictlijn en Vogelrichtlijn in nationaal recht heeft omgezet.

Gebieden die hieronder vallen zijn de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. Voor een overzicht van deze gebieden zie:

<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subi=infogebieden>

Voor natuurgebieden die geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van een provincie liggen, is die Provincie het bevoegde gezag. Soms kan ook een andere provincie bevoegd zijn, of het ministerie van EZ.

#### **Procedure bij vergunningaanvraag**

Initiatiefnemers die een project willen uitvoeren IN of NABIJ een natuurgebied dat wordt beschermd door de Nb-wet dienen altijd na te gaan wat de mogelijke gevolgen zijn voor het natuurgebied. De eerste stap daarbij is om eerst met de provincie in vooroverleg te treden. Hierbij krijgt u de mogelijkheid uw project toe te lichten. Zij kan de mogelijkheden en onmogelijkheden uitleggen en informatie verschaffen voor het (voor)onderzoek.

In het (ontwerp)aanwijzingsbesluit van het natuurgebied (van zowel Natura 2000 als van een Beschermd Natuurmonument) staat opgenomen voor welke natuurwaarden het gebied is aangewezen. Er dient een (voor)onderzoek te worden gedaan waarin deze natuurwaarden worden genoemd, en welke effecten er mogelijk zijn op deze natuurwaarden door de voorgenomen activiteiten.

Als er geen negatieve effecten zijn is er geen vergunningplicht. Als er wel effecten zijn, kan vergunning worden verleend aan de hand van het (voor)onderzoek. Als er significante negatieve effecten zijn, kan vergunning uitsluitend verleend worden aan de hand van een passende beoordeling. In zo'n passende beoordeling wordt het initiatief dan afgewogen tegen de belangen, en wordt de mogelijkheid van mitigatie en compensatie nagegaan.

### **4.3 Ecologische hoofdstructuur (EHS)**

Ingrepen in gebieden die horen bij de EHS worden in principe niet toegestaan, tenzij bijvoorbeeld uitgesloten is dat de ingreep een negatief effect heeft op de EHS of de ingreep een groot maatschappelijk belang dient. Als een dergelijke ingreep wordt toegestaan, moeten eventuele nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen en de resterende schade moet worden gecompenseerd.

### **4.4 Overig**

Naast deze wetgeving zijn soms andere gebiedsbeschermende bepalingen van kracht. Dit kunnen regionale of provinciale plannen of visies zijn die gebieden of soorten (extra) beschermen. Een voorbeeld hiervan zijn de 'weidevogelleefgebieden' van de Provincie Noord-Holland. Per gebied zal moeten worden nagegaan of dergelijke bepalingen aan de orde zijn.

## 4.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Vanaf 1 oktober 2010 is het mogelijk geworden voor particulieren, bedrijven en overheden om voor projecten een zogenaamde omgevingsvergunning aan te vragen onder de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo).

De omgevingsvergunning komt in plaats van een groot aantal andere losse vergunningen en kan digitaal (of op papier) worden aangevraagd bij de gemeente waarin de activiteit plaats vindt. Formulieren zijn (digitaal) te verkrijgen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Ook een ontheffing Flora- en faunawet en een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 kan onder de Wabo worden aangevraagd in het formulier door aan te geven dat 'Handelingen worden verricht met gevolgen voor beschermde dieren en planten'. Vervolgens kan met het (digitale) formulier, ongeveer op dezelfde wijze als bij de ontheffingsaanvraag zoals hierboven beschreven, worden aangegeven welke beschermde flora en fauna voorkomt, wat de verwachte schade is, wat het belang is van de ingreep en welke verzachtende (mitigerende) en/of compenserende maatregelen worden getroffen. De gemeente waarbij de aanvraag is ingediend stuurt de informatie omtrent beschermde flora en fauna naar het ministerie van EZ die een 'Verklaring van geen bedenkingen' (Vvgb) afgeeft als onderdeel van de omgevingsvergunning. Als voorschriften worden overtreden en beschermde soorten worden geschaad, moeten de gemeenten handhaven. Bij een overtreding van de Flora- en faunawet die los staat van de Wabo, moet het ministerie van EZ optreden.

Mogelijke sancties zijn geldelijke boetes of stilleggen van werkzaamheden.

## 5

**Conclusies en aanbevelingen**

- ♣ Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en (marginaal) foeragerende vleermuizen.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

**Zorgplicht**

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht (zie §4.1.1).

**Overige wetgeving**

Er is geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied behalve de besproken Flora- en faunawet.

## 6 Literatuur

- BROEKHUIZEN, S., B. HOEKSTRA, V. VAN LAAR, C. SMEENK & J.B.M. THISSEN (RED.), 1992. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. 3<sup>e</sup> herziene druk. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- CREEMERS, R.C.M., & J.C.W. VAN DELFT (RAVON, RED.), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland - Nederlandse Fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- JANSSEN, J.A.M., J.H.J SCHAMINÉE, 2004. *Europese Natuur in Nederland, Soorten van de habitatrictlijn*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- KAPTEYN, K., 1995. *Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding*. Provincie Noord-Holland, Noord-hollandse Zoogdierstudiegroep, Het Noordhollands Landschap, Haarlem.
- LIMPENS, H., K. MOSTERT & W. BONGERS (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. Utrecht.
- MEIJDEN, R. VAN DER, 2005. *Heukels' Flora van Nederland*. 23<sup>e</sup> druk. Wolters-Noordhoff, Groningen.
- NEDERLANDSE VERENIGING VOOR LIBELLENSTUDIE 2002. *De Nederlandse Libellen (Odonata)*. – *Nederlandse Fauna 4*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.
- NIE, H.W. DE & G. VAN OMMERING, 1998. *Bedreigde en kwetsbare zoetwatervissen in Nederland. Toelichting op de Rode Lijst*. Rapport nr. 33, IKC Natuurbeheer, Wageningen.
- NIE, H.W. DE, 1997. *Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen*. 2<sup>e</sup> herziene druk. Media Publishing Int. bv, Doetinchem.
- NÖLLERT, A, C. NÖLLERT, 2001. *Amfibieëngids van Europa*. TIRION Uitgevers bv, Baarn.
- PETERS, T.M.J., C. VAN ACHTERBERG, W.R.B. HEITMAN, W.F. KLEIN, V. LEFEBER, A.J. VAN LOON, A.A. MABELIS, H. NIEUWENHUIJSEN, M. REEMER, J. DE ROND, J. SMIT, H.H.W. VELTHUIS, 2004. *De wespen en mieren van Nederland (Hymenoptera: Aculeata) – Nederlandse Fauna 6*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden, KNNV Uitgeverij, Utrecht & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.
- SCHARRINGA, C.J.G., W. RUITENBEEK & P.J. ZOMERDIJK, 2010. *Atlas van de Noord-Hollandse broedvogels 2005-2009*. Samenwerkende Vogelwerkgroepen Noord-Holland, Landschap Noord-Holland.

SDU UITGEVERS, 2002-2007. *Flora- en faunawet, bewerkt en toegelicht door M.A. Huber, mr. drs. D. van der Meijden, J.A.M. van Spaandonk & mr. A.S. Vreugdenhil*. Koninklijke Vermande, Den Haag.

SOVON VOGELONDERZOEK NEDERLAND, 2002. *Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2000. – Nederlandse Fauna 5*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

STUMPEL, TON, STRIJBOSCH, HENK. 2006. *Veldgids Amfibieën en reptielen*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

TWISK, P., A. VAN DIEPENBEEK & J.P. BEKKER, 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

## REGELS

### HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

#### Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Noorddijkerweg 74 Ursem met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGNoorddijkerweg-0001 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 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;

1.22 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;



### 1.23 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;

### 1.24 onzelfstandige woonruimte:

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

### 1.25 overig bouwwerk:

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

### 1.26 overkapping:

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

### 1.27 paardrijbak:

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

### 1.28 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;

### 1.29 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;

1.30 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;

1.31 woning:

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

1.32 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      Agrarisch**

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 5.3.1 Agrarisch in de toelichting.

#### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- b. water;

met de daarbijbehorende:

- d. overige bouwwerken.

#### **3.2      Bouwregels**

##### *3.2.1    Gebouwen en overkappingen*

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

##### *3.2.2    Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken zal ten hoogste 2,00 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 niet-agrarische bedrijvigheid;
- b. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van de permanente teelt van bloembollen;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

#### **3.4      Afwijken van de gebruiksregels**

##### *3.4.1    Moestuinen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3 onder a in die zin dat de gronden worden gebruikt voor een moestuin, mits:

- a. het gronden betreft die grenzen aan de bestemming 'Wonen' en/of 'Wonen - Stolp';
- b. de structuur van het landschap wordt behouden, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

#### *3.5.1 Vergunningsplicht*

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

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

#### *3.5.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, welke:

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

#### *3.5.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

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

## **Artikel 4      Wonen**

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 5.3.2 Wonen in de toelichting.

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **4.2      Bouwregels**

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

#### *4.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 45° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

#### *4.2.2    Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80,00 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bij een hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 5,00 m, van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste 6,50 m en van een overkapping ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. de afstand van vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis zal ten hoogste 50,00 m bedragen.

#### 4.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

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

#### 4.3.1 *Afstand hoofdgebouw tot de weg*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.3.2 *Afstand tot de zijdelingse perceelgrens*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e in die zin dat de afstand van hoofdgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

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

#### 4.3.3 *Afwijken dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f in die zin dat een hoofdgebouw wordt voorzien van een andere dakvorm of wordt gebouwd met een afwijkende dakhelling, mits:

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

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

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

#### 4.3.5 *Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken op ruime percelen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en d, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 300 m<sup>2</sup>;
- b. voor deze percelen geldt dat de in 4.2.2 onder b genoemde oppervlakte vermeerderd mag worden met 10% van het aantal m<sup>2</sup> dat het perceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met een maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m<sup>2</sup>
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken op niet meer dan 50,00 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis worden gebouwd;
- d. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- e. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.



#### 4.3.6 *Vergroten aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het gestelde onder 4.2.2 onder b, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen, mits:

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

#### 4.3.7 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 4.5.4 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 4.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het ingebruik nemen van het hoofdgebouw zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in paragraaf 2.2 van de toelichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouwen 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 het hoofdgebouw 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 het hoofdgebouw is;
  4. er geen detailhandel plaatsvindt;
  5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
  6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder d en/of e in die zin dat binnen woonhuizen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bouwvlak niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup>;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

### 4.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder c in die zin dat een woonhuis in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstreking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

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

### 4.5.3 Productiegebonden detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder f in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.5.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder h in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatig gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter het hoofdgebouw wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

#### 4.5.5 Kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder i in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur, mits:

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

## **Artikel 5      Wonen – Stolp**

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 5.3.3 Wonen - Stolp in de toelichting.

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
  - b. het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen; met daaraan ondergeschikt:
  - c. kleinschalige duurzame energiewinning;
  - d. wegen en paden;
  - e. water;
- met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
  - g. overige bouwwerken.

### **5.2      Bouwregels**

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

#### *5.2.1    Algemeen*

Woonhuizen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen - Stolp' mogen niet eerder worden gebouwd dan nadat de agrarische opstallen zijn gesloopt.

#### *5.2.2    Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak*

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen in de bouwvorm van een stolp worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
- c. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouw-grens worden gebouwd;
- d. bij verbouw of bij nieuwbouw mag de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden;
- e. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de maatvoering van een gebouw zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw of overkapping	Goothoogte in m		Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	max	min	max	max	
Hoofdgebouw	4,5				15
bijbehorende bouwwerken	3,00#	-	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.

### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

- de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak bedragen;
- de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m. ;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 meter bedragen;
- de afstand van vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis zal ten hoogste 50,00 m bedragen.

### 5.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- er zullen geen bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd;
- 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;
- 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 het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, niet zijnde een onoverdekt zwembad, zal ten hoogste 3,00 m bedragen

- f. een onoverdekt zwembad zal achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de bouwhoogte van een onoverdekt zwembad zal ten hoogste 0,50 m bedragen.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *5.3.1 Afwijken maatvoeringen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige.

#### *5.3.2 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken ruime percelen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder a in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 5.2.3 onder b, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting alleen wordt toegestaan op percelen met een omvang van ten minste 300 m<sup>2</sup>;
- b. voor deze percelen geldt dat de in 5.2.3 onder a genoemde oppervlakte vermeerderd mag worden met 10% van het aantal m<sup>2</sup> dat het perceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met een maximum gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 250 m<sup>2</sup>;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken op niet meer dan 50,00 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis worden gebouwd;
- d. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- e. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

#### *5.3.3 Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.4 onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- a. tevens de in lid 5.5.4 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen 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 het woonhuis 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 in het woonhuis uitvoert, bewoner van het woonhuis is;
4. er geen detailhandel plaatsvindt;
5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan twee woningen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur;
- h. het ingebruik nemen van het hoofdgebouw zonder realisatie en instandhouding van de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in ...

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder c en/of d in die zin dat binnen woonhuizen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bouwvlak niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup>;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

### 5.5.2 *Bed and breakfast*

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

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

### 5.5.3 *Productiegebonden detailhandel*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder e in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 5.5.4 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder f in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak uitsluitend voor het hobbymatige gebruik (inclusief uitrijbak), mits:

- a. de paardrijbak achter (het verlengde van) de achtergevel en direct aansluitend op het perceelsgedeelte achter het hoofdgebouw wordt aangelegd;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. verlichting is toegestaan onder de voorwaarden dat de verlichting objectgericht is, niet buiten de perceelsgrenzen schijnt en niet brandt tussen 21.00 uur en zonsopgang;
- d. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van dichtstbijgelegen punt van de paardrijbak 50 m tot de woning).

### 5.5.5 *Kamerverhuur*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder g in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. er per hoofdgebouw kamerverhuur voor ten hoogste 8 personen wordt ingericht;



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

## **5.6 Omgevingsvergunning voor het verwijderen van een bouwwerk**

### *5.6.1 Vergunningplicht*

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van stolpen.

### *5.6.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 5.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

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

### *5.6.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stulp betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm van de stulp plaatsvindt.

## **Artikel 6      Waarde - Archeologie 2**

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 5.3.4 Waarde - Archeologie 2 in de toelichting.

### **6.1      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.

### **6.2      Bouwregels**

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

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

### **6.3      Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 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.

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

### *6.4.1 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.

### *6.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

### *6.4.3 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.

## **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Artikel 7      Waarde - Archeologie 5**

Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 5.3.5 Waarde - Archeologie 5 in de toelichting.

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

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

### **7.2 Bouwregels**

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

- a. bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of minder;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken al dan niet in combinatie met een uitbreiding, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken meer bedraagt dan 10.000 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld.

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

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

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

### *7.4.1 Vergunningplicht*

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

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

### *7.4.2 Uitzonderingen*

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

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte van niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en een diepte van niet meer dan 0,35 m betreffen.

### *7.4.3 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

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

## **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

**HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS****Artikel 8 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 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      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 10      Algemene gebruiksregels**

### **10.1      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 11      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 12**      **Overige regels**

### **12.1**      **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.

### **12.2**      **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 13      Overgangsrecht

#### **13.1**      **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.

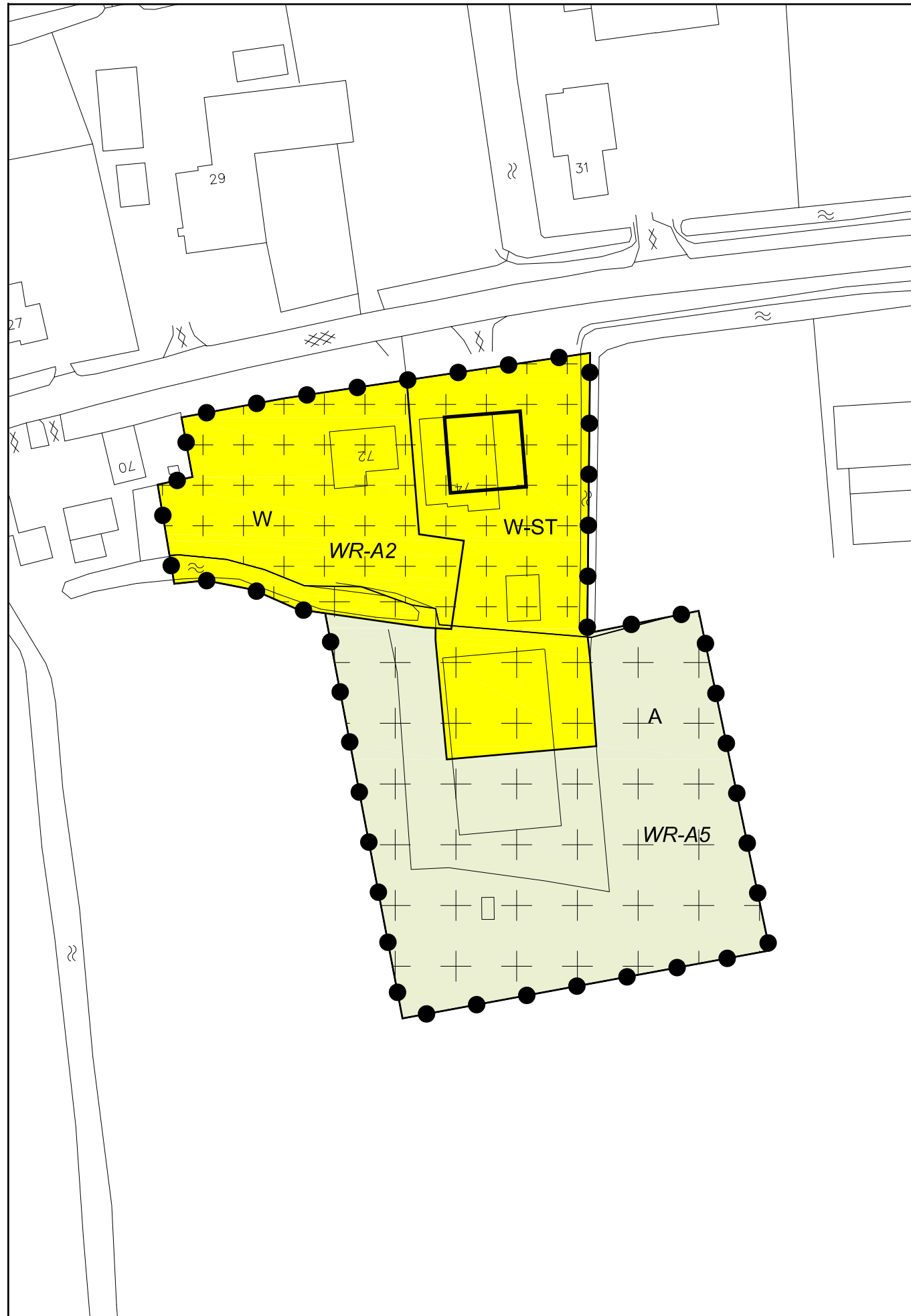
#### **13.2**      **Overgangsrecht gebruik**

- 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.

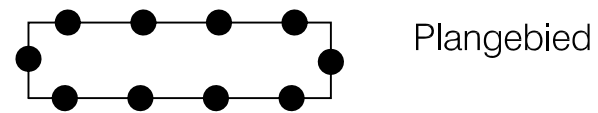
**Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan  
Noordijkerweg 74 Ursem  
van de gemeente Koggenland.**



## PLANGEBIED



Plangebied

## BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS



Agrarisch

3



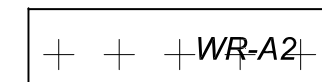
Wonen

4



Wonen - Stolp

5



Waarde - Archeologie 2

6



Waarde - Archeologie 5

7

## AANDUIDING



bouwlak

## 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.BPLGNoordijkerweg-vo01  
Status : Voorontwerp  
Besluitnummer : -

Bestemmingsplan Noordijkerweg 74 Ursem

Datum : 10-12-2014

Schaal : 1:1000

Tekening nummer:

Getekend : EV

Formaat : A3

14-99-179

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

