

---

# GEMEENTE KOGGENLAND

## BESTEMMINGSPLAN

### HENSBROEK – OUDELANDSDIJKJE 16

Status: Ontwerp

Datum: 15 januari 2014



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	2
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	3
2. 3. Ruimtelijke inpassing	5
2. 4. Planuitgangspunten	7
<b>3. BELEID</b>	<b>8</b>
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>10</b>
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	11
4. 3. Water	12
4. 4. Milieuzonering	13
4. 5. Bodem	14
4. 6. Geluid	14
4. 7. Luchtkwaliteit	14
4. 8. Externe veiligheid	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>17</b>
5. 1. Algemeen	17
5. 2. Toelichting op de bestemming	18
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>19</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Grondexploitatie	19
<b>7. OVERLEG</b>	<b>21</b>

**BIJLAGE**

Bijlage 1 Overlegreacties

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Op het perceel Oudelandsdijkje 16 in Hensbroek ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Op het perceel staat op dit moment een stolp, een stal en een schuur. Agrarische activiteiten worden al enige tijd niet meer uitgeoefend. De huidige stolp heeft, afgezien van de karakteristieke bouwvorm, geen zeer grote cultuurhistorische waarde. Het betreft een vrij eenvoudig gebouwde stolp. De wens is om de bestaande bebouwing te slopen en elders op het perceel een nieuwe stolp terug te bouwen.

De gemeente Koggenland heeft in principe positief gereageerd op de ontwikkeling. Volgens het gemeentelijke beleid mogen stolpen in principe niet gesloopt worden; om zo de karakteristieke bouwvorm te beschermen. Met het project wordt echter een ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd. Naast de bestaande stolp wordt nog andere voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Zoals aangegeven wordt elders op het perceel een nieuwe stolp teruggebouwd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



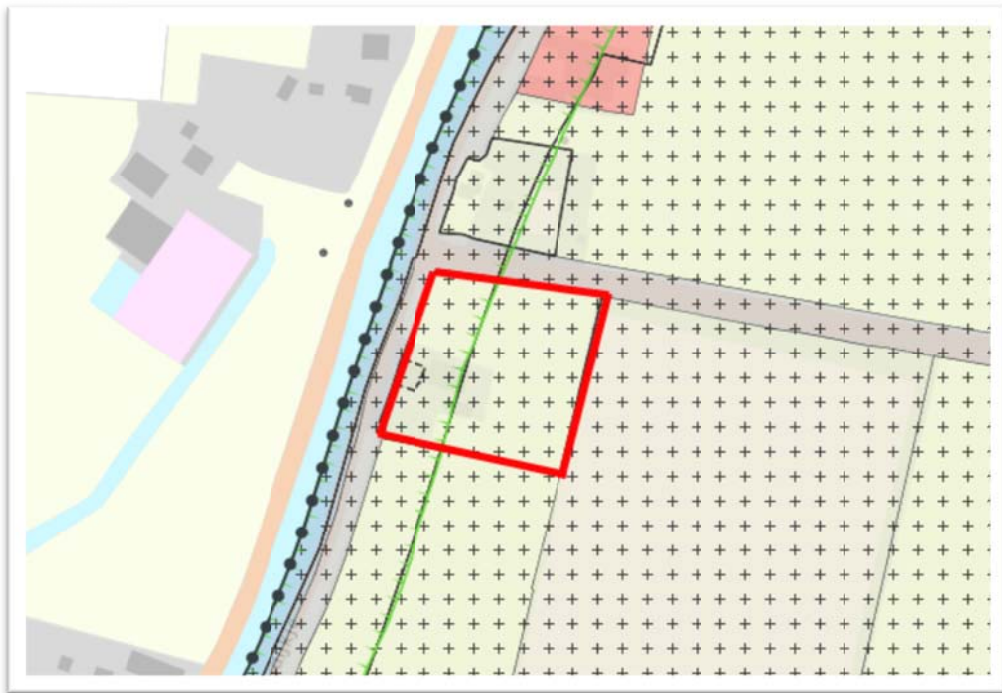
*Figuur 1. De globale ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)*

## 1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is *Landelijk gebied* (vastgesteld 27 juni 2013). Voor het perceel geldende de volgende (dubbel)bestemmingen:

- bestemming “Agrarisch” met bouwvlak. De stolp is vastgelegd met “specifieke bouwaanduiding - stolp”;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologie 5;
- vrijwaringszone - dijk.

Een fragment van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2. Het plangebied is hierin rood omkaderd.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan

## 1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals archeologie en ecologie. Gevolgd door een toelichting op het juridische systeem in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen zowel de maatschappelijke uitvoerbaarheid als de economische aan de orde, evenals het aspect grondexploitatie. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitkomsten van het wettelijk verplichte vooroverleg.

## 2. PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en gewenste situatie. De huidige situatie wordt beschreven omdat deze het kader vormt voor de gewenste ontwikkeling. Deze moet daarin worden ingepast. De gewenste ontwikkeling wordt beschreven omdat dit het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is.

### 2. 1. Huidige situatie

Op het perceel is momenteel een (voormalig) agrarisch bedrijf aanwezig. De bedrijfswoning is gevestigd in een stolp. Deze stolp staat dicht op de dijk, namelijk ongeveer 2 meter. De stolp zelf is eenvoudig qua opbouw. In de stolp zijn weinig (extra) elementen verwerkt. Gekoppeld aan de achterzijde van de stolp is een stal gebouwd. Tot slot staat in het plangebied nog een berging annex schuur. Het erf zelf is aan de noordzijde begrensd door een erfsingel. De overige zijden van het perceel door een open groenstructuur begrensd en daardoor zijn relatief open.

In figuur 3 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



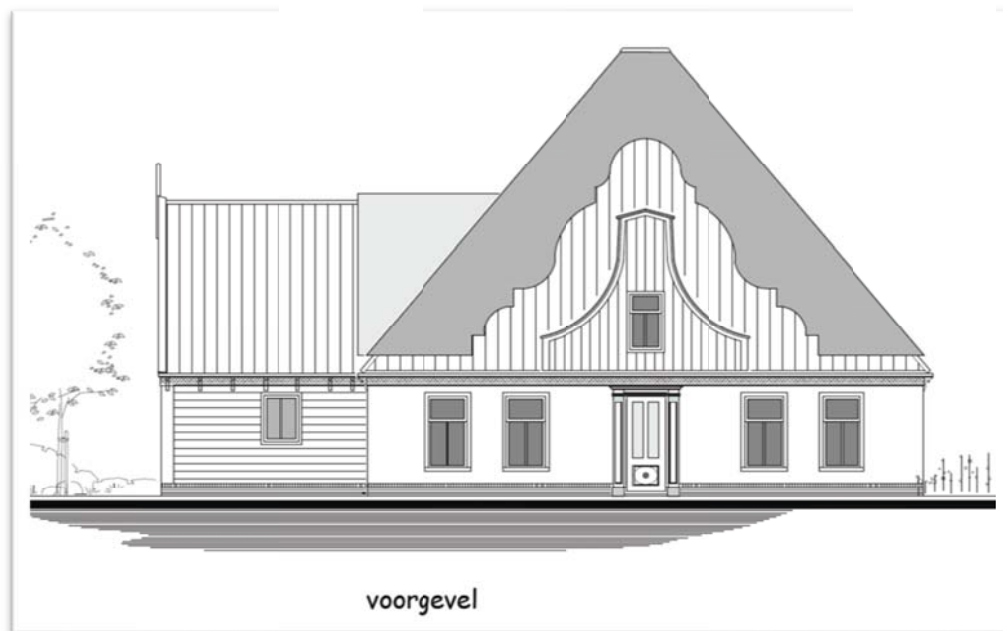
*Figuur 3. De huidige situatie van het plangebied*

### 2. 2. Gewenste ontwikkeling

De wens is om op het perceel een nieuwe stolp te realiseren. Alle nu aanwezige bebouwing, inclusief de bestaande stolp, wordt hiervoor gesloopt. De nieuwe stolp wordt als burgerwoning in gebruik genomen. Wel verschuift de nieuwe stolp, ten opzichte van de huidige locatie, naar het noordoosten. Tot het Oudelandsdijkje wordt een afstand van ongeveer 15 meter aangehouden. De erfontsluiting wordt ook verplaatst. Nu is het erf ontsloten op het Oudelandsdijkje. In de

toekomstige situatie is dit op de Molendijksweg aan de noordzijde van het plangebied. Hiermee is het plangebied goed en snel te bereiken vanaf een doorgaande route.

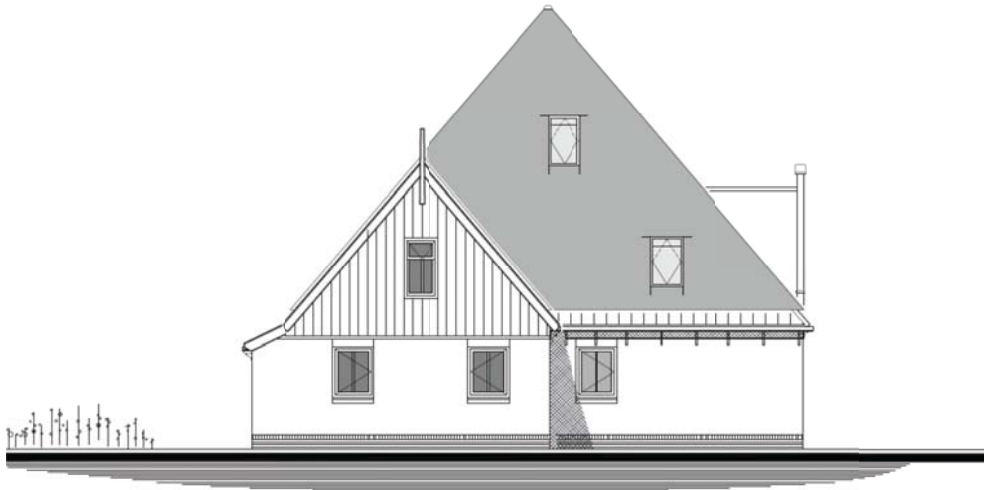
Het vierkant van de nieuwe stolp is ongeveer 13 bij 13 meter. Dit is vergelijkbaar met de huidige stolp en een gangbare maat voor (nieuwe) stolpen. Als goot- en bouwhoogte worden hoogten van ongeveer 3,00 en 12,00 meter aangehouden. Hoewel de ontsluiting verplaatst wordt naar de Molendijksweg, blijft de bebouwing wel georiënteerd op het Oudelandsdijkje. Deze oriëntatie is gebruikelijk bij de bebouwing langs het Oudelandsdijkje. Aan deze zijde wordt een duidelijke voorgevel (voorkant) van de nieuwe stolp gecreëerd door een halstopgevel aan te brengen. Door het gebruik van verschillende dakbedekking, namelijk riet en pannen, wordt een zogenaamde dakspiegel gerealiseerd. Bij oude stolpen had deze dakspiegel vooral een statussymbool. Een fraai vormgegeven dakspiegel gaf blijk van meer vermogen. De vorm van de dakspiegel is daarom nooit gelijk. Bij de nieuwe stolp wordt de rand ervan met ronde vormen gerealiseerd. In figuur 4 is een impressie van de voorgevel weergegeven.



*Figuur 4. Impressie voorgevel (zicht vanaf het Oudelandsdijkje)*

Aan de noordzijde van de stolp wordt een aanbouw gerealiseerd die bedoeld is als garage. De vormgeving van de bebouwing past bij de uitstraling van de stolp. De goothoogte van de garage is gelijk aan de goothoogte van de stolp. De bouwhoogte is echter lager, zodat het gebouw ondergeschikt blijft aan de stolp zelf. In figuur 5 is een impressie van de (noordelijke) zijgevel van de stolp weergegeven.

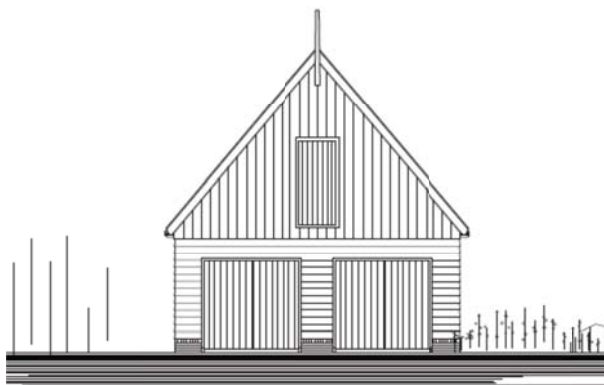




linker zijgevel

*Figuur 5. Impressie (noordelijke) zijgevel*

Tot slot wordt noordelijk van de nieuwbouw op het erf een vrijstaande berging gebouwd. Ook dit gebouw krijgt een passende uitstraling. Een aanzicht op deze berging is weergegeven in figuur 6.



*Figuur 6. Aanzicht op berging*

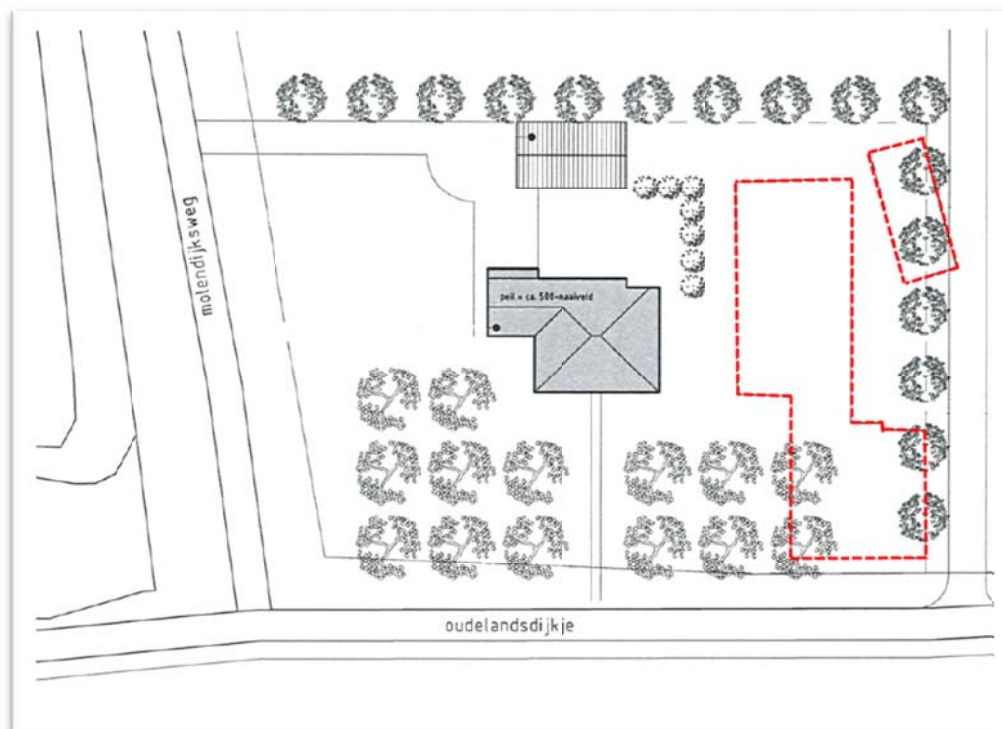
### **2. 3. Ruimtelijke inpassing**

De nieuwe stolp komt, ten opzichte van de huidige situatie, verder van het Oudelandsdijkje te liggen. Deze ligging komt voort uit de gebruikelijke plaatsing van stolpen op een erf. Op percelen waar stolpen aanwezig zijn, is het hoofdgebouw altijd het meest prominente gebouw. Een meer centrale ligging op het erf past hier goed bij.

Voor de ligging en afmetingen van de bijgebouwen is rekening gehouden met een logische inrichting van het perceel. De nieuwe stolp is duidelijk gericht op het Oudelandsdijkje. Aan deze zijde van de stolp is een duidelijke voorgevel beoogd. De bijgebouwen worden achter deze voorgevel gerealiseerd. Hiermee ontstaat een logische ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw.

Het perceel heeft in de huidige situatie, met name rond de bestaande bebouwing, een groen karakter. In de nieuwe situatie wordt het nieuwe erf op een heldere manier ruimtelijk begrensd. Aan de zuid- en oostkant van het perceel worden nieuwe bomen geplant. De grens aan de zuidkant van het perceel ligt ter hoogte van de bestaande inrit. Er ontstaat met de nieuwe singel een groene aankleding van het nieuwe erf, waarmee de nieuwe bebouwing ingepast wordt. Mogelijk wordt er in de voortuin aan het perceel, aan de zijde van het Oudelandsdijkje, een boomgaard aangelegd. Dit is nu nog niet helemaal duidelijk. De nieuwe erfsingels in de vorm van de nieuw aan te planten bomen worden in ieder geval geplant. Langs de Molendijksweg staan bomen. Deze staan niet op gronden die betrokken zijn bij de herontwikkeling van het perceel. De bomen blijven dan ook gehandhaafd.

In figuur 7 is de nieuwe inrichting weergegeven. De rode stippellijn geeft de locatie van de huidige bebouwing weer.



Figuur 7. Beoogde inrichting perceel

Tot slot blijft een deel van het huidige agrarische bouwperceel onbebouwd. In het geldende bestemmingsplan zijn hier wel bouwmogelijkheden voor opgenomen. Met dit bestemmingsplan worden deze bouwmogelijkheden weggenomen. Daarmee is vastgelegd dat dit gedeelte van het perceel niet bebouwd kan worden.

#### **2. 4. Planuitgangspunten**

Dit bestemmingsplan legt de beoogde situatie vast. Daarbij is de ligging en afmeting van de nieuwe stolp in de regels en op de verbeelding vastgelegd. De juridische regeling en systematiek is afgestemd op het bestemmingsplan *Landelijk gebied*.

### **3. BELEID**

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Daarom wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een directe relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

#### **3. 1. Provinciaal beleid**

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening.

Voor dit bestemmingsplan zijn artikel 9 'Aanwijzing bestaand bebouwd gebied) en artikel 13 'Nieuwe woningbouw' van de verordening relevant. De bestaande woning is aangewezen als bestaand bebouwd gebied, de locatie voor de nieuwe woning niet en ligt dus in het landelijk gebied.

Een bestemmingsplan mag op grond van artikel 13 niet voorzien in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Onder 'nieuwe bebouwing' is het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter begrepen. In dit geval gaat het om het vervangen van een woning. Het bestaande agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen volledig worden gesaneerd en vervangen door een nieuwe stolp met bijbehorende bouwwerk(en). Het plan is dus niet in strijd met artikel 13 van de verordening.

De totale oppervlakte van de bebouwing en erfverharding zal afnemen, hetgeen, in combinatie met de voorgestelde landschappelijke inpassing, zal leiden tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Hierop is in hoofdstuk 2 uitgebreid ingegaan en dit wordt in de overlegreactie van de provincie erkend. Daarmee past het plan goed binnen de beleidsambities die de provincie voor het landelijk gebied nastreeft.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **3. 2. Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie 2009 - 2020**

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is gericht op de formulering van een ontwikkelingsrichting voor de kernen en de polders.

De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Daarbij wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Incidentele ontwikkelingen in de vorm van het herontwikkelen van bijvoorbeeld vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties is onder voorwaarden mogelijk. Het project past dan ook binnen de gemeentelijke beleidskaders.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

### 4. 1. Ecologie

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

#### **Gebiedsbescherming**

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als (onderdeel van de) Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Eilandspolder' op ongeveer 7 kilometer afstand. Dit gebied is grotendeels aangewezen als EHS. Gezien de afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de aard van de ontwikkeling, wordt geen invloed verwacht.

#### **Soortenbescherming**

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen niet verstoord worden. Onder voorwaarden is onthefing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

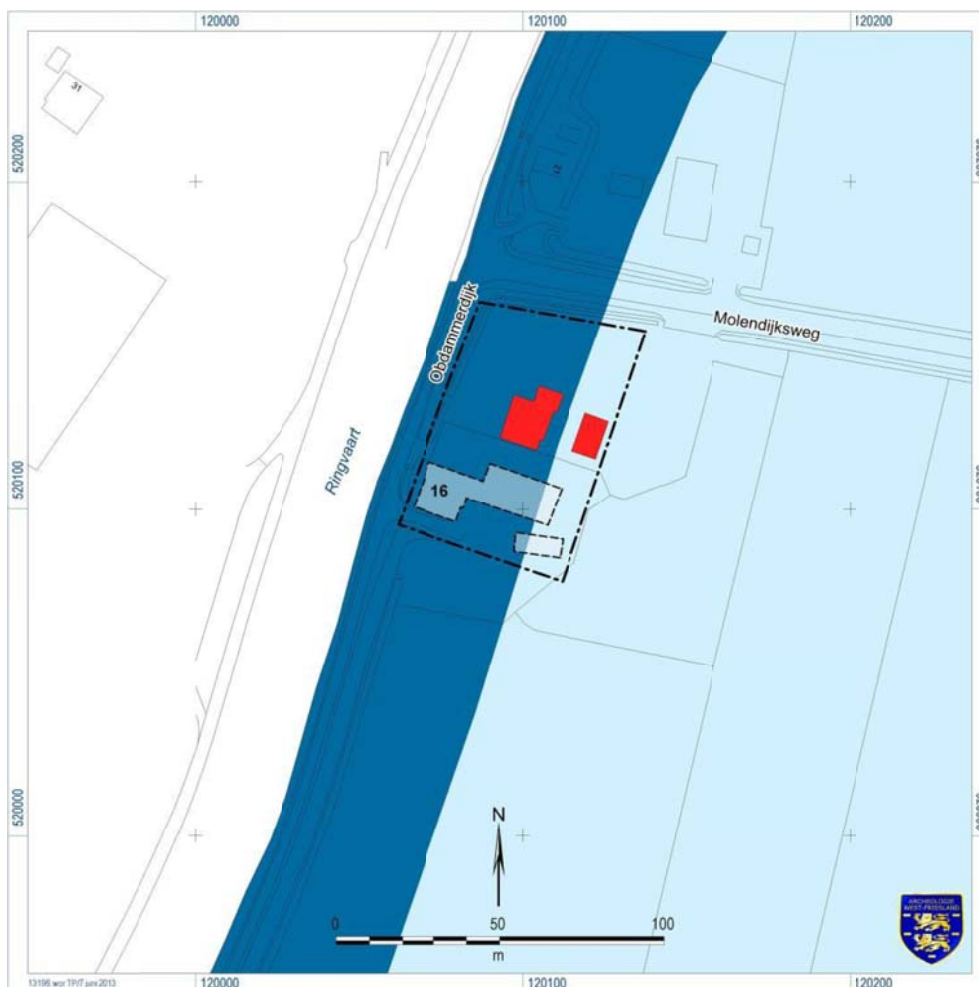
Een ecologisch onderzoek moet uitgevoerd worden, omdat sprake is van sloop van de bestaande bebouwing. In deze bebouwing zijn mogelijk (zwaar beschermde) soorten aanwezig. Deze wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. De soortenbescherming geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

## 4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, moet gekeken worden naar de archeologische waarden in het plangebied. Door de gemeente Koggenland is, in samenwerking met Archeologie Westfriesland, een eigen archeologische beleids- en verwachtingskaart opgesteld.



Figuur 8. Fragment archeologische beleids- en advieskaart

Het plangebied kent volgens de gemeente beleids- en advieskaart voor de gehele strook langs het Oudelandsdijkje een hoge archeologische verwachtingswaarde. In figuur 8 is een fragment van de kaart weergegeven. De zwarte stippellijn geeft de plangrens van dit bestemmingsplan weer. In rood is de ligging van de nieuwe stolp en het nieuwe bijgebouw weergegeven. Bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm in het gebied met een hoge archeologische waarde (donkerblauw)

moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Het overige deel van het plangebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde (lichtblauw). Hier moet bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Door Archeologie Westfriesland is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bestaande te slopen stolp mogelijk nog waardevolle (bouwhistorische) elementen heeft. Voor de sloop moet daarom een inventarisatie van de stolp plaatsvinden. Aan de hand van deze inventarisatie wordt bepaald wanneer de stolp gebouwd is, welke houtsoorten gebruikt zijn, etc. De stolp wordt in principe tot op het maaiveld gesloopt. Funderingen en kelders moeten bewaard blijven, zodat eventuele archeologische resten behouden blijven. Wanneer het behoud van deze elementen niet nodig is, dan moeten deze bij een archeologisch onderzoek uit de grond verwijderd worden.

Voor de bouwlocatie van de nieuwe stolp geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologie Westfriesland adviseert voor dit gedeelte een archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit wordt na afronding bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### **Cultuurhistorie**

De gemeente Koggenland zet in op behoud van de stolpen in de gemeente. Sloop is in principe niet mogelijk. De bestaande stolp in het plangebied kent echter geen grote cultuurhistorische waarde met betrekking tot de karakteristieke uitstraling. Alleen de hoofdvorm is karakteristiek en beschermingswaardig. Op het perceel zelf wordt een nieuwe stolp herbouwd. De bouwplannen voor de nieuwe stolp zijn aan de Boerderijenstichting voorgelegd voor advies. In grote lijnen is de Boerderijenstichting positief over de plannen. De hoofdvorm van de nieuwe stolp heeft de juiste proporties. Op een aantal punten wordt echter geadviseerd om de uitvoering wat soberder uit te voeren. Deze punten worden op dit moment nader uitgewerkt en hebben geen gevolgen voor de regeling in dit bestemmingsplan. Daarmee is in de planvorming voldoende rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie.

### **4. 3. Water**

Water en waterbeleid zijn belangrijk bij ruimtelijke plannen. Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.



Met dit bestemmingsplan wordt geen extra verharding mogelijk gemaakt. Er is sprake van sloop en nieuwbouw van een bestaande stolp. Het verhard oppervlak neemt per saldo af, omdat meer bebouwd oppervlak wordt gesloopt dan wordt teruggebouwd.

Tijdens het voortraject zijn de plannen al voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het advies is in deze paragraaf verwerkt.

De nieuwe stolp moet buiten de kernzone en het profiel van vrije ruimte plus onderhoudsstrook van 5 meter rond de aangrenzende watergang gebouwd worden. De nieuwe woning wordt op circa 16 meter uit de teen van de huidige kade gebouwd. Met een toekomstige kadeversterking (ophogen van de kade tot +0,50 m NAP en het verflauwen van het talud tot 1:4) wordt de dijk breder. De nieuwe stolp ligt dan op 12 meter uit de teen van de kade. De woning ligt op 7 meter uit de kade (na versterkingswerkzaamheden), omdat een onderhoudsstrook van 5 meter vrijgehouden moet worden ( $12 - 5 = 7$ ). De mogelijke dijkversterkingen geven geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan Hensbroek - Oudelandsdijkje 19* via de Digitale Watertoets (code ...). Het advies wordt in het definitieve plan verwerkt.

#### **4. 4. Milieuzonering**

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet aangegeven worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Met het plan wordt de verplaatsing van de bestaande stolp mogelijk gemaakt. Dit zorgt niet voor een belemmering voor omliggende functies. Het gaat immers om een woonfunctie, die geen eigen milieucategorie en -zone heeft. De afstand tussen de woning en omliggende bedrijven is bovendien voldoende groot om een beperkende werking te voorkomen. In het plangebied is sprake van een verantwoorde milieusituatie. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

#### **4. 5. Bodem**

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, moeten bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* en vanuit een goede ruimtelijke ordening worden gesignaleerd.

In het verleden hebben op het perceel geen activiteiten plaatsgevonden die invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Het uitvoeren van een bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe stolp moet wel een bodemonderzoek overlegd worden. Dit heeft geen invloed op dit bestemmingsplan.

#### **4. 6. Geluid**

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

In het plangebied van dit bestemmingsplan is hinder van wegverkeerslawaai niet uit te sluiten. Het plangebied ligt namelijk binnen de wettelijke geluidzone van het Oudelandsdijkje. Deze weg heeft een wettelijke geluidzone omdat hierop een maximumsnelheid van 60 km/uur is toegestaan. In de *Wet geluidhinder* is opgenomen dat alleen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen wettelijke geluidzone hebben.

Volgens de gemeentelijke geluidkaart ligt de toekomstige stolp buiten de 48 dB-contour. Er kan dus voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

#### **4. 7. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland <sup>1)</sup>. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer.

Met dit bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van een stolp mogelijk gemaakt. De bestaande stolp wordt gesloopt. Per saldo worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Het plan valt dan ook onder de regeling “niet in betekenende mate”. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4. 8. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of andere transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk.

Op ongeveer 350 meter ten noordoosten van het plangebied ligt een reserveringszone voor nieuwe leidingen. Deze reserveringszone is aangewezen in de Structuurvisie Buisleidingen. Door dit bestemmingsplan vindt geen verandering in het groepsrisico plaats, omdat door de verplaatsing van de stolp de woonfunctie

---

<sup>1)</sup> Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

niet binnen het invloedsgebied van de leidingenstrook komt. Eventuele nieuwe leidingen worden niet belemmerd door de nieuwe stulp. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering en geeft geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. De nodige huisaansluitingen zijn wel aanwezig, maar deze hoeven niet expliciet beschermd te worden in dit bestemmingsplan.

## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische opzet van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt eerst een algemene toelichting op de werking van het plan gegeven. Daarna volgt een toelichting op de gehanteerde bestemmingen.

### **5. 1. Algemeen**

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

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens 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 volgens deze standaarden en voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

## 5. 2. Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

### **Agrarisch**

Een deel van het plangebied wordt in de toekomst niet bebouwd. Hiervoor is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Daarmee is de openheid gewaardborgd.

### **Wonen - Stolp**

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen - Stolp'. De begrenzing is afgestemd op het bouwvlak uit het bestemmingsplan *Landelijk gebied*. De stolp is met een bouwvlak vastgelegd. Alleen binnen het bouwvlak is het mogelijk een hoofdgebouw, in dit geval een stolp, te realiseren. Het bouwvlak is dusdanig gelegd dat belemmeringen van de waterkering (Oudelandsdijkje) en de nabij gelegen bedrijvigheid voorkomen worden. Daarnaast voorkomt dit een vergroting van het veiligheidsrisico in relatie tot de reserveringsstrook voor buisleidingen.

Per hoofdgebouw zijn twee woningen toegestaan. Voor de goot- en bouwhoogte is een maximum opgenomen van respectievelijk 3,00 en 12,00 meter. Deze afmetingen zijn afgestemd op het beoogde bouwplan. De regeling voor bijbehorende bouwwerken is afgestemd met het bestemmingsplan *Landelijk gebied*. Bijbehorende bouwwerken zijn onder andere de gewenste aanbouw en vrijstaand bijgebouw.

### **Waarde - Archeologie 2 en 5**

De archeologische verwachtingswaarden in het plangebied zijn vastgelegd met twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> is een archeologische onderzoek noodzakelijk. Voor het gebied met een lagere archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. In dit gebied is het bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren. De regeling en begrenzing van de twee archeologische dubbelbestemmingen zijn afgestemd op de gemeentelijke beleids- en advieskaart.

## 6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Overleg

Het bestemmingsplan is volgens artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) verzonden naar de overleginstanties. Een verslag hiervan is opgenomen in hoofdstuk 7.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

#### Vervolg

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

### 6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe stolp, waarin een woning gerealiseerd wordt. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar te hebben. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met het project. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

### 6. 3. Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatieregeling opgenomen. Het doel daarvan is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Onderscheid wordt gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in

de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een exploitatieovereenkomst vastgelegd.

Bij dit bestemmingsplan moet in principe een exploitatieplan worden vastgesteld. De grondexploitatie-regeling is van toepassing op dit bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Dit is een bouwplan zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt ook besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Enerzijds omdat het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de verdeling van te maken kosten is geregeld. Anderzijds heeft de gemeente geen kosten aan de aanleg van wegen, riolering, etc, omdat het plangebied in bestaand bebouwd gebied ligt. In de eerder genoemde overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele plan-schade voor rekening is van de initiatiefnemer.



## 7. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan Hensbroek – Oudelandsdijkje 16 is via de e-mail op 23 september 2013 voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit in het kader van het overleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) binnen de bestemmingsplanprocedure. Beide instanties hebben een reactie gegeven. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 1.

Deze notitie heeft als doel inzicht te geven in de inhoud van de reacties en geeft de (mogelijk) gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan weer.

Door beide benaderde instanties is schriftelijk gereageerd op het bestemmingsplan. De reacties zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijk reactie voorzien. Vervolgens zijn de gevolgen voor het bestemmingsplan weergegeven.

### Provincie Noord-Holland

#### Het plan

De provincie geeft aan in principe positief te zijn over de plannen voor het perceel. Met het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt, neemt de bebouwing af door de sloop van alle agrarische bebouwing en ontstaat ruimte voor de toekomstige dijkverbreding door de verschuiving van de positie van de huidige stolpwoning.

*Reactie: De gemeente is verheugd met deze reactie*  
*Gevolgen: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### Bestaand bebouwd gebied

In de toelichting van het bestemmingsplan is een onjuiste beschrijving van het provinciaal beleid opgenomen. Aangegeven is dat het gebied als Bestaand Bebouwd Gebied (hierna: BBG) is aangemerkt. Dit is echter niet juist. De fysieke bebouwing op het perceel op kaart 2 van de verordening is geduid als BBG. Er is echter geen sprake van een toegelaten stedelijke functie of bebouwing op het perceel bij deze bebouwing, dit gebied is immers niet geduid als BBG. Dit staat beschreven in artikel 9 van de verordening.

*Reactie: De constatering dat het perceel niet bij het BBG hoort is juist.*  
*Gevolgen: De bestemmingsplantoelichting wordt aangepast, in die zin dat in paragraaf 3.1 is beschreven hoe het vervangen van de woning zich verhoudt tot de regels uit de provinciale verordening.*

### Specifiek provinciaal beleid

Uit de toelichting wordt niet duidelijk welk specifiek provinciaal beleid uit de verordening van toepassing is op het plangebied en hoe dit beleid zich verhoudt tot het plan. De provincie vraagt hierop een nadere toelichting.

*Reactie: De constatering van de provincie is juist.*

*Gevolgen: De bestemmingsplantoelichting wordt aangepast, in die zin dat in paragraaf 3.1 is aangegeven welke artikelen uit de verordening van relevant zijn voor dit plan.*

### Verbeelding

De provincie geeft aan dat in het renvooi van de PDF-versie van de ruimtelijke verbeelding van het bestemmingsplan een fout staat. Het betreft hier de naam "Wonen - Stolp" die achter het vlak met de -A- staat.

*Reactie: De constatering van de provincie is juist.*

*Gevolgen: De verbeelding wordt aangepast, in die zin dat op het renvooi "Wonen - Stolp" wordt gewijzigd in "Agrarisch".*

### **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)**

Het HHNK heeft op 4 november 2014 via een e-mail laten weten dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot reactie.

*Reactie: De gemeente is verheugd met deze reactie.*

*Gevolgen: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Bijlage 1**

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Koggenland  
Postbus 21  
1633 ZG AVENHORN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Verwindt

SVT/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4039

verwindtj@noord-holland.nl

1 | 2

**Betreft: reactie ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerp  
bestemmingsplan Hensbroek- Oudelandsdijkje 16**

Verzenddatum

**- 4 DEC. 2013**

Geacht college,

Kenmerk

251289/285445

Op 23 september 2013 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oudelandsdijkje 16' te beoordelen.

Uw kenmerk

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: verordening).

**Planinhoud**

Het plan betreft de realisatie van een burgerwoning op het perceel Oudelandsdijkje 16 te Hensbroek, ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf. Alle huidige bebouwing op het perceel wordt gesloopt.

**Reactie**

De nieuw te bouwen stolpwoning op het perceel verschuift qua positionering ten opzichte van de huidige stolpwoning. Dit is, gelet op de toekomstige dijkverbreding, wenselijk om zo een grotere afstand tot de dijk te bewaren. Met het plan neemt de bebouwing ter plaatse af doordat alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Met het plan wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. Gelet op bovenstaande aspecten, hebben wij een positieve grondhouding aangaande dit plan.

Ondanks het feit dat het plan in overeenstemming is met onze beleidsuitgangspunten, vinden wij de toelichting op het plan ontoereikend en onduidelijk.

Zo geeft u in paragraaf 3.1 van de toelichting een beschrijving van het provinciaal beleid. Naast het feit dat deze beschrijving te summier is, is

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

deze ook onjuist en onduidelijk. Anders dan u stelt, is het plangebied niet aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Artikel 9 van de verordening bepaalt wanneer er sprake is van BBG. Alhoewel de fysieke bebouwing op het perceel op kaart 2 van de verordening als Bestaand Bebouwd Gebied is geduid, is er geen sprake van een toegelaten stedelijke functie of bebouwing op het perceel zoals bedoeld in artikel 9 van de verordening. De toegelaten bestemming is in het vigerende bestemmingsplan immers 'Agrarisch'. Het plangebied is daarmee geen Bestaand Bebouwd Gebied, maar landelijk gebied. U dient de toelichting op dit punt te verduidelijken.

#### *Relevant beleid*

Verder wordt ons niet duidelijk welk specifiek provinciale beleid uit de verordening van toepassing is op het plan en hoe het plan zich dan tot dit beleid verhoudt. Wij vragen u dit nader toe te lichten.

#### *Verbeelding*

De verbeelding van dit plan is enigszins verwarrend. Naast de bestemming 'Wonen-Stolp' (aangeduid met W-S) geeft u aan dat er een tweede bestemming 'Wonen-Stolp' ligt (aangeduid met A). Wij gaan ervan uit dat u met de aanduiding 'A' de bestemming 'Agrarisch' bedoeld. Indien onze veronderstelling juist is, verzoeken wij u om de verbeelding aan te passen.

#### **Conclusie**

Wij verzoeken u paragraaf 3.1 van de toelichting op het plan aan te passen, het relevante provinciale beleid uit de verordening in de toelichting te verwerken en inzichtelijk te maken hoe het plan zich tot dit beleid verhoudt. Daarbij is het tevens van belang dat u het gestelde uit artikel 15 van de verordening (ruimtelijke kwaliteitseisen aangaande de landschappelijke inpassing) in de toelichting verwerkt en beschrijft hoe er met dit plan rekening is gehouden met het bepaalde uit dit artikel.

Wij gaan er vanuit dat u deze opmerkingen ter harte neemt en bij de opstelling van het ontwerp zult meenemen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen,

sectormanager Interbestuurlijk Toezicht  
mw. mr. H.W. Verschuren

## Roelf van der Woude

---

**Van:** Bruin-Baerts, Karel <K.Bruin-Baerts@hhnk.nl>  
**Verzonden:** maandag 4 november 2013 16:03  
**Aan:** Roelf van der Woude  
**Onderwerp:** RE: Voorontwerp Hensbroek-Oudelandsdijkje 16

Beste Roelf,

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Hensbroek – Oudelandsdijkje 16'. De inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Koggenland' geeft ons geen aanleiding om te reageren.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

K.S. (Karel) Bruin-Baerts  
Regioadviseur West-Friesland  
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Werkdagen: ma | di | wo | do

Bezoekadres:  
Bevelandseweg 1  
1703 AZ Heerhugowaard  
Postadres:  
Postbus 250  
1700 AG Heerhugowaard

t. 072 - 582 7214  
e. k.bruin@hhnk.nl  
w. [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)

**Van:** Roelf van der Woude [<mailto:R.vanderWoude@koggenland.nl>]

**Verzonden:** maandag 23 september 2013 11:26

**Aan:** 'ro-info'; Bruin-Baerts, Karel

**Onderwerp:** Voorontwerp Hensbroek-Oudelandsdijkje 16 (Geregistreerd in MyCorsa: 13.0042369) (Geregistreerd in MyCorsa: 13.0042370)

L.S.;

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg, doe ik u hierbij toekomen het voorontwerp bestemmingsplan Hensbroek – Oudelandsdijkje 16.

Uw reactie zie ik graag op korte termijn, bij voorkeur binnen zes weken, van u tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Roelf van der Woude,  
Afd. Bouwen en Milieu  
Gemeente Koggenland.

## **Inhoudsopgave**

<b>REGELS</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Wonen - Stolp	12
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	18
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	21
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>24</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	24
Artikel 8	Algemene bouwregels	25
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 12	Overige regels	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>30</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	30
Artikel 14	Slotregel	31





## **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hensbroek - Oudelandsdijkje 16 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLGOudelandsdij16-on01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 ander bouwwerk:

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

1.7 archeologisch waardevol terrein:

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.9 bed and breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte, toeristische activiteit. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan een overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.10 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;

1.11 bestaand:

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 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;

1.22 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

### 1.23 fruitteelt:

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

### 1.24 gebouw:

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

### 1.25 hoofdgebouw:

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

### 1.26 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

### 1.27 inwoning:

het wonen, niet zijnde logeren, bij anderen;

### 1.28 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;

### 1.29 kleinschalige duurzame energiewinning:

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

### 1.30 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

### 1.31 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;

### 1.32 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

### 1.33 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

### 1.34 ondersteunend glas:

kassen waarbij het agrarisch product in ondergeschikte mate een bijdrage levert aan de teelt(en) van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf en/of bollenteeltbedrijf en waarbij de glasopstanden beperkt deel uitmaken van de bedrijfsvoering van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf;

### 1.35 overkapping:

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

### 1.36 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;

### 1.37 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

### 1.38 prostitutie:

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

1.39 recreatief verblijf:

het verblijf dat plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.40 recreatieverblijf:

een verblijf bedoeld en ingericht ten behoeve van het recreatief verblijf, zoals een stacaravan, een chalet, een recreatiewoning, en naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieverblijven;

1.41 seksinrichting:

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

1.42 stacaravan:

een zelfstandig verrijdbaar recreatieverblijf, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.43 stolp:

een voor Noord-Holland karakteristieke boerderij gekenmerkt door een vierkante constructie van gebinten, waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis;

1.44 verkoopvloeroppervlakte

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

1.45 wonen:

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

1.46 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.47 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

**2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**2.6      de afstand tot de (bouw)perceelgrens:**

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

## **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3 Agrarisch**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van de houtteelt en de fruitteelt; met daaraan ondergeschikt:
  - b. water;
  - c. de waterhuishouding;
  - d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- met de daarbijbehorende:
- e. 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*

Op of in deze gronden mogen geen overige bouwwerken worden gebouwd.

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

##### *3.3.1 Vergunningplicht*

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.

##### *3.3.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 3.3.1 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.

### 3.3.3 *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 - Stolp**

### **4.1      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. 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    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 bouwgrans 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
		min	max	
	max	min	max	max
Hoofdgebouw	3,00	30	80	12,00
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 het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

#### 4.2.2 *Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak 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 het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. 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;
- d. 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 meter;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 meter bedragen;
- f. 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 overige andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

#### 4.3.2 *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

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 4.1. onder a, b en c genoemde bedrijvigheid;
- b. 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;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- e. het gebruik van het hoofdgebouw voor meer dan twee woningen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- h. 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 bestemmingsvlak 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 gebouw in combinatie met het wonen wordt gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. er per bestemmingsvlak ten hoogste 6 logieskamers ten behoeve van de recreatieve bewoning worden ingericht;
- b. de oppervlakte per logieskamer ten hoogste 30 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- c. er in of nabij de logieskamers geen zelfstandige kookruimtes worden aangebracht;
- d. er een nachregister 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 g 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 h 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.

## **4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *4.6.1 Vergunningplicht*

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van stolpen.

### *4.6.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 4.6.1. 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.

### *4.6.3 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 stomp betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm van de stomp plaatsvindt.

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie 2**

### **5.1      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.

### **5.2      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.

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2 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.

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

### *5.4.1 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.

### *5.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 5.4.1 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.

### *5.4.3 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.



## **5.5 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 6      Waarde - Archeologie 5**

### **6.1      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.

### **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 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.

### **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 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 10.000 m<sup>2</sup> en een diepte van niet meer dan 0,35 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 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 7    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bouwregels in de 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 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      Gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 10      Algemene aanduidingsregels**

### **10.1    vrijwaringszone - dijken**

#### *10.1.1 Aanduidingsomschrijving*

De voor 'vrijwaringszone - dijken' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkeringen.

#### *10.1.2 Bouwregels gebouwen en andere bouwwerken*

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding.

#### *10.1.3 Bouwregels overige andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken, ten behoeve van deze aanvullende bestemming, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

#### *10.1.4 Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1.2 in die zin dat in de daar voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

#### *10.1.5 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone - dijken' ter plaatse wordt verwijderd, mits:

- het definitieve tracé van de reserveringszone is vastgesteld en de algemene aanduidingsregel aan dit tracé wordt aangepast.



**Artikel 11      Algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.

## **Artikel 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 13.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 onder a met maximaal 10%.
- c. 13.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.2    Overgangsrecht gebruik**

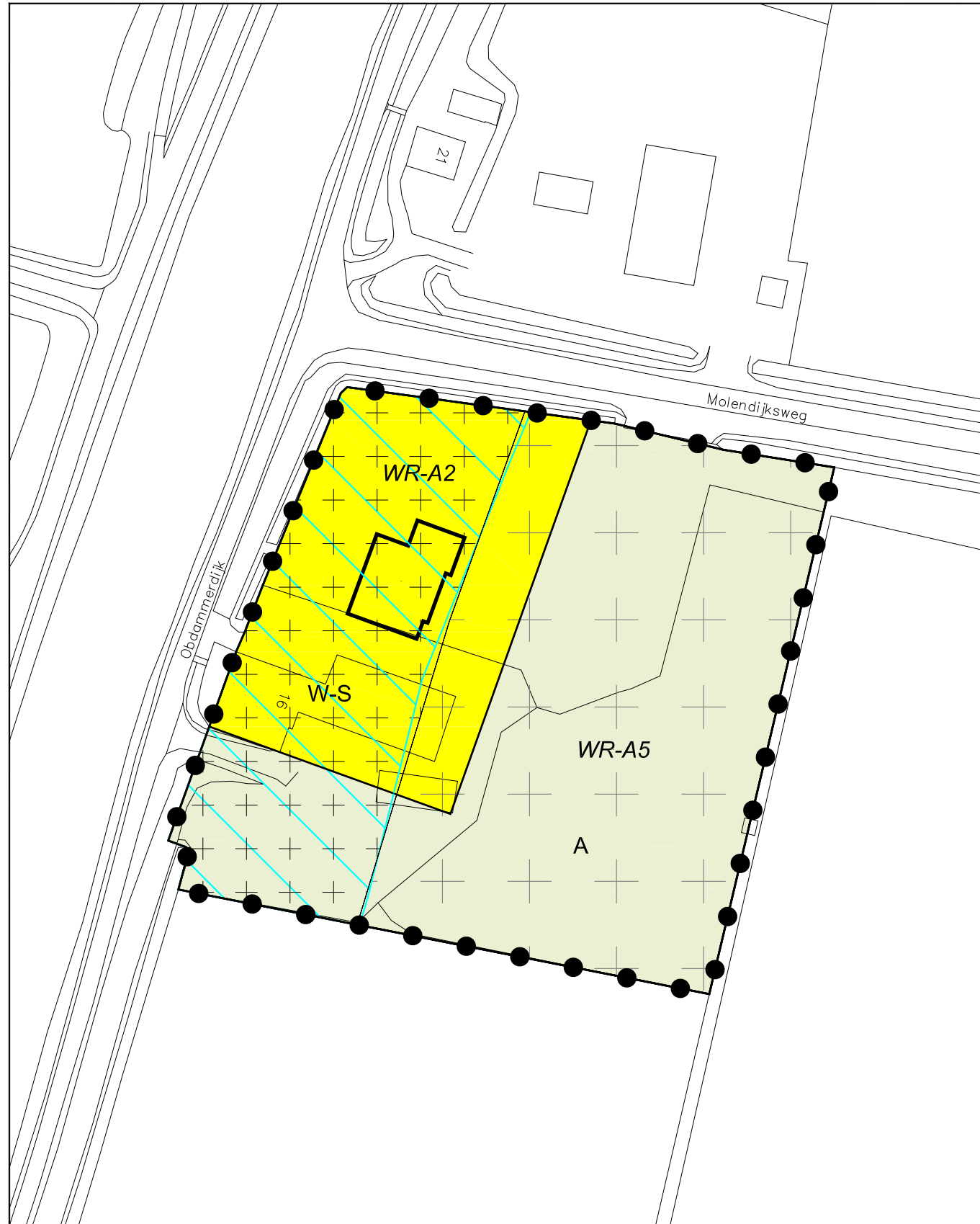
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiend ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 13.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 13.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
Bestemmingsplan Hensbroek - Oudelandsdijkje 16  
van de gemeente Koggenland.**

Behorende bij het besluit van .....



## BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS

	Agrarisch	3
	Wonen - Stolp	4
	Waarde - Archeologie 2	5
	Waarde - Archeologie 5	6

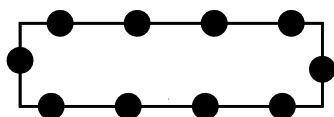
## AANDUIDINGEN

	vrijwaringszone - dijk
	bouwwlak

## VERKLARING

	ondergrond ontleend aan de gbkn
--	---------------------------------

## PLANGEBIED



Plangebied



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.BPLGOudelandsdij16-on01  
Status : Ontwerp  
Besluitnummer : -

Bestemmingsplan Hensbroek - Oudelandsdijkje 16

Datum : 15-01-2014

Schaal : 1:1000

Tekening nummer:

Getekend : EV

Formaat : A3

13-99-90

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

