



# Bestemmingsplan

---

Kantbeugel 1 te De Goorn,  
gemeente Koggenland



augustus 2014, versie vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Algemeen	3
1.2. Ligging van het plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	5
1.4. Inhoud van de toelichting	5
<b>2. Beleidskaders</b>	<b>5</b>
2.1. Rijksbeleid	6
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3. Gemeentelijk beleid	9
2.4. Conclusie	9
<b>3. Bestaande situatie</b>	<b>10</b>
3.1. Ruimtelijke structuur	10
3.2. Ontsluiting en parkeren	10
<b>4. Milieugegevens en onderzoek</b>	<b>11</b>
4.1. Hinder bedrijvigheid	11
4.2. Luchtkwaliteit	13
4.3. Bodemonderzoek	13
4.4. Waterparagraaf	15
4.5. Flora en fauna	15
4.6. Archeologie	17
4.7. Externe veiligheid	18
4.8. Kabels en leidingen	20
4.9. Wet geluidhinder	21
<b>5. Uitvoerbaarheid</b>	<b>22</b>
5.1. Inleiding	22
5.2. Economische uitvoerbaarheid	22
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22



# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het wijzigen van het gebruik van de eerste verdieping van het kantoorgebouw aan de Kantbeugel 1 in De Goorn naar vijf woningen. De begane grond is en blijft een maatschappelijke functie (bank en kinderdagverblijf). Er vinden enkele bouwkundige wijzigingen plaats. Zo wijzigt de begane grond in die zin dat bergingen worden toegevoegd voor de woningen en wordt het dak van de eerste verdieping gewijzigd door het toevoegen van dakramen. Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Koggenland.

De gemeente Koggenland wenst mee te werken aan onderhavig planvoornemen door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel.



## 1.2 Ligging van het plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.



***Figuur 1: ligging perceel***



***Figuur 2: foto aanzicht plangebied***

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Komplan 2008” waarin het perceel een maatschappelijke bestemming heeft. Het wijzigen van het gebruik in appartementen is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan omdat de maatschappelijke bestemming geen bewoning toestaat. Het bestemmingsplan kent wel een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming geheel te wijzigen naar wonen maar van deze wijzigingsbevoegdheid kan voor onderhavig plan geen gebruik worden gemaakt omdat het kantoor en het kinderdagverblijf aanwezig blijven.

### 1.4 Inhoud van de toelichting

Deze toelichting beschrijft in hoofdstuk 1 de inleiding, de ligging van het projectgebied en het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven, voor zover dit relevant is voor onderhavig plan. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke structuur en de ontsluiting van het project. Hoofdstuk 5 geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden van het project weer en hoofdstuk 5 beschrijft de haalbaarheid op het gebied van milieuaspecten en planschade.

## 2. Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is verder op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het betreft het wijzigen van een stedelijke functie (maatschappelijk) in een andere stedelijke functie (wonen) binnen het stedelijke bebouwde gebied.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Het streekplan (uit de WRO) is vervangen door de provinciale structuurvisie. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, een daarvan is de provinciale ruimtelijke verordening.

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 1 november 2010 is de structuurvisie in werking getreden. In februari 2014 is een wijziging gekomen op de Verordening naar aanleiding van het uitvoeringsprogramma. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de gewijzigde Verordening beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De woningopgave wordt vooral gezocht binnen bestaand stedelijk gebied.

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Dit is niet gewijzigd in de Verordening van 2014.

De Prvs is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten op hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De verordening geldt alleen voor plannen en besluiten die na 1 november 2010 worden ingediend. Het plangebied blijkens de structuurvisie is gelegen binnen het Bestaand bebouwd gebied. Het wijzigen van de ene stedelijke functie in een andere stedelijke functie is niet in strijd met het provinciale beleid.

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

## 2.3 Gemeentelijk beleid Structuurvisie Koggenland 2009-2020



De Structuurvisie Koggenland 2009-2020 is opgesteld ter vervanging van het Structuurplan uit 2005 van de drie OWO-gemeenten Obdam, Wester-Koggenland en Opmeer. In deze structuurvisie zijn de oude beleidsnota's geïntegreerd tot één strategisch beleidsdocument waarin de visie van de gemeente is gegeven voor de periode 2009-2020. In de Structuurvisie wordt per gebied aangegeven welke doelstellingen hiervoor zijn opgenomen. Voor de kern De Goorn gelden de volgende bepalingen:

### Kernen | Avenhorn / De Goorn

#### Kwaliteiten

Avenhorn/De Goorn heeft een aantal kwaliteiten die de kern tot prettige woonplek maken:

- Groot voorzieningenaanbod
- Divers woningaanbod
- Goede ontsluiting
- Ligging nabij recreatieve voorzieningen (Ursemmerplas, Ursemmervaart, polder Mijzen etc)
- Aanwezigheid van werkgelegenheid (bedrijventerrein Vredemaker)

#### Geplande ontwikkelingen

Op dit moment is het uitbreidingsplan Burghtlanden in ontwikkeling. De ontwikkeling van de locatie loopt de komende jaren door. Daarna volgt de uitbreiding van Buitenplaats de Burgh (300 woningen). Zie voor de overige ontwikkellocaties de kaart op de linkerpagina. Er worden in de structuurvisie geen nieuwe uitbreidingen aangewezen. Verdere groei van het bebouwde gebied is in noordelijke richting niet wenselijk, omdat dat afbreuk doet aan de openheid van het landschap. In Avenhorn-West is ruimte gereserveerd voor mogelijke ontwikkeling op de lange termijn. Gelet op de woningmarkt en demografische ontwikkeling is het ontwikkelen van dit gebied vooralsnog niet aan de orde.

#### Mogelijke ontwikkelopgaven

De entrees Avenhorn/De Goorn dreigen met name aan de oostkant onder de druk van uitbreidende bedrijventerreinen te verrommelen. Met name de entree vanaf de Westfrisiaweg met aan de noordzijde het bedrijventerrein is een verrommelde zone.

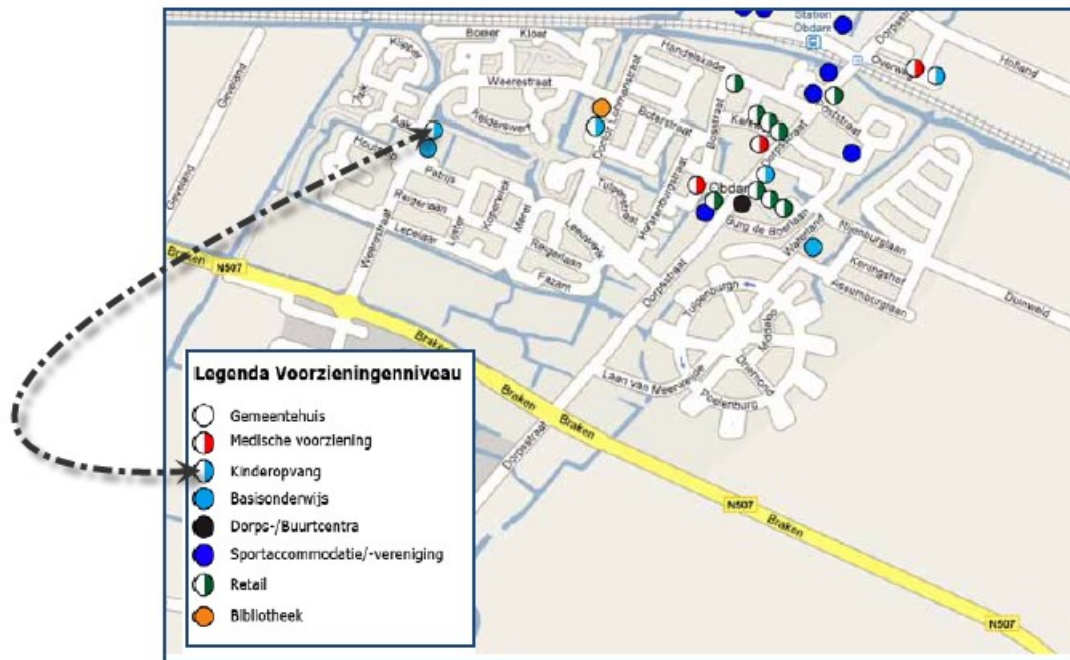
Ook de entree vanaf Kathoek is de afgelopen jaren verrommeld met de aanleg van de provinciale weg en het ontstaan van bedrijvigheid. Er moet voor worden gewaakt dat deze entree niet verder verrommelt, en gekeken moet worden naar kansen om de kwaliteiten van de entree te versterken. Het vrije doorzicht over de polder richting Grosthuisen zou in ieder geval open moeten blijven.

De mogelijke opwaardering van de Westfrisiaweg biedt kansen om alle entrees van de dorpen aan de weg een kwaliteitsimpuls te geven. De gemeente heeft de ambitie om de ontwerp mogelijkheden hiervan te onderzoeken.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijke bebouwde gebied dat is bedoeld als ruimtelijke reservering voor wonen en voorzieningen:



Voorts is van belang dat het plangebied is aangeduid als voorziening voor kinderopvang:



Het kinderdagverblijf blijft gehandhaafd, slechts de eerste verdieping wijzigt van maatschappelijke functie naar wonen. Voor wonen is het woonbeleid van belang:



#### Woonbeleid

Het woonbeleid van de gemeente Koggenland geeft voor de kernen Obdam, Avenhorn en De Goorn aan dat een aantal uitbreidingen zijn gepland. Wel dient hierbij te worden beschouwd dat deze opgave is vastgesteld voordat de crisis in de woningbouwsector is ontstaan. Het woningbouwprogramma loopt daarom niet geheel synchroon meer met de eerdere doelstellingen. Het toevoegen van vijf appartementen is niet in strijd met de Structuurvisie van de gemeente Koggenland.

## 2.4 Conclusie Beleidskader

Het initiatief is getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid en regionale beleid. Uit de deelconclusies blijkt reeds dat het plan niet in strijd is met het beleidskader.

## 3. Bestaande situatie

### 3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt nu reeds gebruikt als stedelijke functie (maatschappelijk) als bank en kinderdagverblijf.

### 3.2 Ontsluiting en parkeren

De bestaande ontsluiting van het perceel wijzigt niet, behoudens dat de appartementen een zelfstandige toegang krijgen in het gebouw zelf. Op eigen terrein zal worden geparkeerd en hiertoe worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per appartement. Bij vijf appartementen dienen minimaal 8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze zijn aangegeven op de tekeningen die behoren bij de omgevingsvergunning.

## 4. Milieugegevens en onderzoek

### 4.1 Hinder bedrijvigheid

#### 4.1.1 Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

#### 4.1.2 Beoordeling

Onder de appartementen is een kinderdagverblijf met buitenspeelplaats gesitueerd. Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering bedraagt de richtafstand voor een kinderdagverblijf<sup>1</sup> bij gebiedstype rustig buitengebied 30 meter. De dichtstbijzijnde woningen van derden zijn op een afstand van ca. 0.5 meter uit het kinderdagverblijf (appartementen zijn direct boven het KDV gesitueerd).

Het gebied waarbinnen de appartementen zijn gesitueerd moet worden getypeerd als gemengd gebied. Bij gebiedstype gemengd gebied kan de genoemde richtafstand van 30 meter met één stap worden verlaagd tot 10 meter. Ook aan deze richtafstand kan niet worden voldaan.

Dit heeft als consequentie dat middels een akoestisch onderzoek moet worden bepaald of kan worden voldaan aan de het toetsingskader VNG-richtlijn Bedrijven en Milieuzonering genoemde geluidnormen voor gemengd gebied.

Uit dit akoestisch onderzoek<sup>2</sup> blijkt dat wel wordt voldaan aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) en de maximale geluidniveaus ( $L_{Amax}$ ). Uit het onderzoek blijkt verder dat ruim wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder van 50 dB(A) etmaalwaarde.

<sup>1</sup> SBI-2008: 8891, kinderopvang

<sup>2</sup> Akoestisch rapport ASP industrielawaai, 2013131v2.0 IL Kinderdagverblijf Kantbeugel 1 De Goorn d.d. 18 dec 2013

Voorwaarde hierbij is:

- de noord- en westgevel van woning 1 moeten voldoen aan de definitie van een dove gevel<sup>3</sup>
- op de dakrand van het KDV een scherm met een hoogte van 1 meter wordt geplaatst

Conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd woongebied door de aanwezigheid van diverse stedelijke functies. Er is geen bedrijvigheid aanwezig in de omgeving die de het transformeren naar wonen beperken. De woningen anderzijds beperken ook geen bedrijvigheid.

---

<sup>3</sup> Zie voor definitie dove gevel [art. 1 Wgh](#) en [art. 1b vierde lid Wgh](#)

## 4.2 Luchtkwaliteit

### Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekenende mate.

### Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Het wijzigen van een maatschappelijke stedelijke functie in enkele wooneenheden valt onder de NIBM-regeling (uitbreiden van 1.500 woningen of het uitbreiden van kantoorruimte). Door onderhavige ontwikkelingen zal de luchtkwaliteit niet significant afnemen.

### Conclusie

De ontwikkeling van vijf appartementen voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

## 4.3 Bodemonderzoek

### Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### Beoordeling

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatie kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd. De wijziging vindt geheel plaats binnen de bestaande bebouwing. Uit bijgaand historisch bodemonderzoek blijkt dat bodemvervuiling niet is te verwachten:

## Gemeente Koggenland

### Bodemonderzoek

Locatie:	Kantbeugel 1
Postcode en woonplaats:	De Goorn
Type onderzoek:	Verkenkend bodemonderzoek (NEN 5740)
Onderzoeksbureau:	Landview
Rapportnummer:	2011403
Datum onderzoek:	28 juni 2011

#### **Resultaat:**

##### ***Grond***

Bovengrond:	Geen verontreiniging
Ondergrond:	Geen verontreiniging
Grondwater:	Licht verontreinigd met barium en zink

#### **Advies**

Volgens de resultaten van het onderzoek kan het verlenen van de vergunning wat de bodemkwaliteit betreft plaats vinden.

Als er grond vrijkomt wordt aanbevolen dit binnen de perceelsgrenzen toe te passen. Als dit niet mogelijk is, kan de grond op basis van het rapport worden afgevoerd naar een grondbank of depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik naar elders is eerst een keuring nodig volgens het Besluit bodemkwaliteit.

Bouwen en milieu, JB, 11 september 2014

#### **Conclusie**

Vervolg onderzoek is niet nodig.

## 4.4 Waterparagraaf

### Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

### Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld als opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998 en op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is geworden. Het Nationaal Waterplan heeft de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid en geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer.

Het plan is verder niet relevant voor de waterhuishouding omdat er geen verharding optreedt ten opzichte van de bestaande situatie. Het afvalwater van de bestaande bebouwing en de nieuwe functies wordt afgevoerd via het bestaande riool.

Via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat geen waterbelang aanwezig is.

Project: kantbeugel de goorn  
Gemeente: Koggenland  
Aanvrager: kamman  
Organisatie: pasmaat advies

Geachte heer/mevrouw kamman,

Voor het plan "*kantbeugel de goorn*" heeft u een watertoets aangevraagd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure '**Geen waterschapsbelang**' worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

### Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## 4.5 Flora en fauna

### Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora- en Faunawet.

### Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

### Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.



### Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

### Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.



### Conclusie

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden.

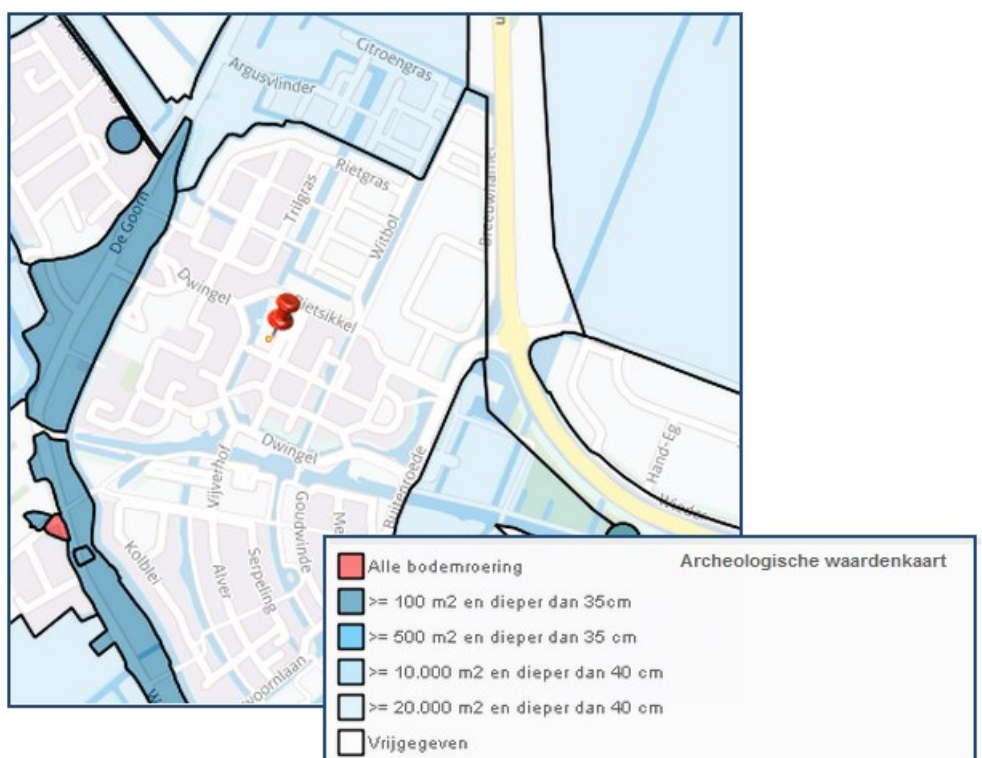
## 4.6 Archeologie

### Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming.

### Beoordeling en conclusie

De gemeente Koggenland heeft haar eigen archeologische beleid en heeft een Archeologische waardenkaart opgesteld, waarin de diverse archeologische waarden zijn vastgelegd. Onderhavig plangebied is vrijgegeven, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.



## 4.7 Externe Veiligheid

### Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

#### Toetsingskader

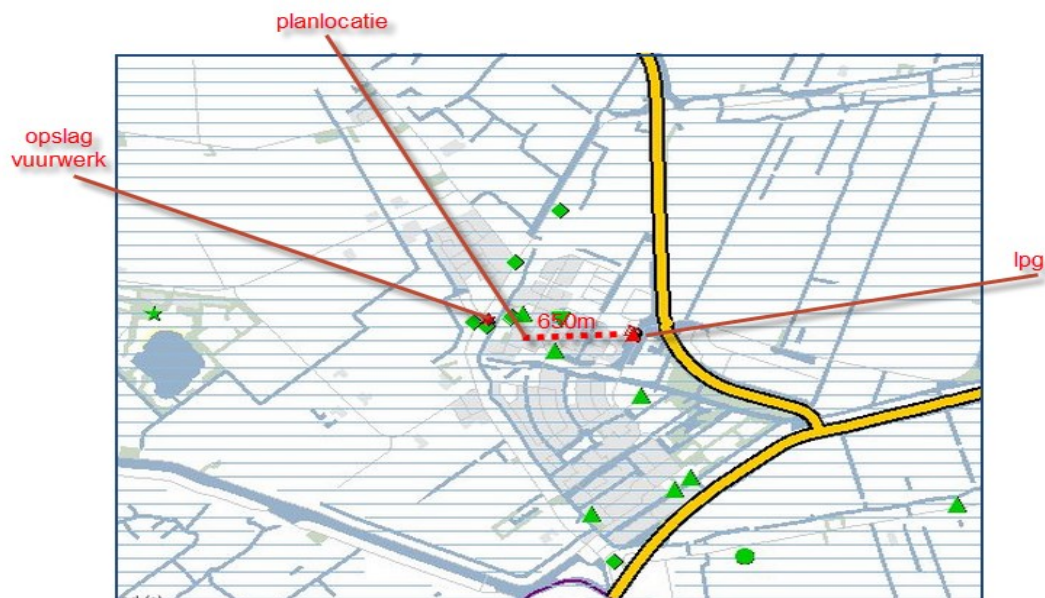
Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

### Beoordeling

#### Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting. In de omgeving is een opslag van vuurwerk gelegen maar deze is op voldoende afstand gelegen van het plangebied. De Total De Goorn met LPG is op meer dan 650 meter afstand gelegen.



### Transport en externe veiligheid

#### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10<sup>-6</sup> per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10<sup>-6</sup> per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

#### Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transport-assen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

#### Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Het plangebied is wel dichtbij de Rijksweg gelegen maar op voldoende afstand van het nieuwe hoofdgebouw.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van een dusdanige personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet worden overschreden.

#### Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

## Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Deze zit op ruim voldoende afstand (meer dan 650 meter). De opslag van vuurwerk is geen risicobron voor onderhavig plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

## 4.8 Kabels en Leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief.

## 4.9 Wet geluidhinder

### 4.9.1 Inleiding: Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer het een geluidsgevoelig object betreft dat mogelijk wordt gemaakt.

### 4.9.2 Beoordeling

Het plan voorziet in het mogelijk maken van vijf nieuwe geluidsgevoelige objecten. De te realiseren appartementen zijn niet gelegen binnen een geluidzone van een weg of een spoorweg of van een gezoneerd industrieterrein. De omliggende wegen hebben geen zone op grond van de Wet geluidhinder omdat deze vallen onder het 30km/uur-regime.

Hierdoor is formeel geen geluidsonderzoek nodig. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de nabijgelegen 30 km-wegen. Hieruit blijkt dat slechts op twee plaatsen (woning 4 en 5) sprake is van een lichte overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Dwingel maximaal 49 dB bedraagt. Maatregelen bij de bron en in de overdracht zijn redelijkerwijs niet mogelijk. Wel dient een geluidscherm te worden opgericht tussen het kinderdagverblijf en de woningen van minimaal 10 kg/m<sup>2</sup>.

Het akoestisch klimaat ter plaatse kan worden beoordeeld als goed. Er wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het plan zal voordoen aan de eisen van het Bouwbesluit betreffende de binnenwaarde en de gevelwering. Ook zal een voorschrift worden opgenomen dat moet garanderen dat het geluidscherm wordt gerealiseerd.

### 4.9.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

## 5. Uitvoerbaarheid

### 5.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

#### 5.2.1 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of kans bestaat op planschade. Dit is niet het geval. Het kantoorgebouw en de te transformeren kantoorfunctie leverde meer verkeersbewegingen en een hogere parkeerdruk op dan de enkele woningen. Een woning wordt naast overdag ook in de avond en nacht gebruikt maar dit kan bij een kantoorgebouw ook het geval zijn, bijvoorbeeld bij een helpdesk en internationaal betaalverkeer. Uitzicht vanuit het kantoor op woningen van derden is daarom vergelijkbaar met de uitkijk vanuit de nieuwe woningen op de bestaande woningen van derden. De bouwhoogte wijzigt ook niet zodat geen sprake is van aantasting van uitzicht en dergelijke voor derden.

### 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het waterschap heeft aangegeven dat er geen waterbelang is voor het plan. De watertoets is alsnog uitgevoerd en hieruit bleek inderdaad geen waterbelang aanwezig te zijn. De provincie heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciale beleid. Wel diende het actuele beleid van 2014 te worden opgenomen. Dit is inmiddels aangepast.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en hiertegen zijn enkele zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord en het bestemmingsplan is op 8 september 2014 ongewijzigd vastgesteld.



**PLANREGELS**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Kantbeugel 1 De Goorn', van de gemeente Koggenland;

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1598.BPKherzKomplan0007-va01, met de bijbehorende regels;

**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;

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**bebouwingspercentage:**

een in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

**bedrijfsmatige activiteiten in woningen:**

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;

**beroepsuitoefening aan huis:**

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

**bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of beroepsuitoefening aan huis, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**bestaand:**

de situatie zoals die bestond ten tijde van het terinzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met éénzelfde bestemming;

**bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak over overkapping



**bijgebouw:**

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, waarmee het niet in directe verbinding staat, zoals een garage, hobbyruimte en huisdierenverblijf;

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

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

**dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**dienstverlening:**

het uitvoeren van werkzaamheden bestaande uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

**dove gevel**

bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

**erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**gebouw:**

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

**hoofdgebouw:**

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

**maatschappelijke voorzieningen**

(commerciële) dienstverlening, waaronder een bank en educatieve, verzorgings-, sociale-, (para)medische, culturele, kunstzinnige en religieuze doeleinden en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang.

**peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: de hoogte van die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: het peil overeenkomstig de bouwverordening dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

tenzij in de regels anders is bepaald;

**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, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**verbeelding:**

- a. analoog: bestaat uit de als zodanig gewaarmerkte analoge tekening (verbeelding) van het bestemmingsplan, bestaande uit één blad; tekening nummer: ;
- b. digitaal: het weergeven van alle relevante bestemmingsplaninformatie voor de raadpleger van het bestemmingsplan;

**woning:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

### 2.1 Algemeen

#### **afstand tot de perceelsgrens:**

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig grenspunt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-) gebouw, waar die afstand het kortst is;

#### **bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen;

#### **bedrijfsvloeroppervlak:**

het binnenwerkse vloeroppervlak van de ruimtes die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

#### **bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

#### **dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### **goothoogte van een gebouw:**

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

#### **inhoud van een bouwwerk:**

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

#### **oppervlakte van een bouwwerk:**

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

#### **lengte, breedte en diepte van gebouwen:**

tussen de buitenzijde van de gevel en/of de harten van scheidsmuren;

### 2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van de te bouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op de eerste bouwlaag en maximaal vijf woningen op de tweede bouwlaag zoals op de verbeelding is aangeduid met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven, verharding, evenementen van een korte aaneengesloten periode van maximaal 5 dagen. Voorzieningen ten behoeve van de woningen op de tweede bouwlaag mogen ook worden gerealiseerd op de eerste bouwlaag zoals bergingen, trappen en toegangsportalen.

#### 3.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### 3.2.1 Beroepsuitoefening aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis

Voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten aan c.q. bedrijfsmatige activiteiten in huis gelden onderstaande regels:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woningen bedraagt minder dan 30% van de oppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de woonfunctie dient behouden te blijven;
- c. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, is bewoner van de woning;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- e. de activiteiten mogen niet meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving mag niet onevenredig toenemen.

#### 3.3 Bouwregels

##### 3.3.1 Hoofdgebouwen

- a. de woningen dienen binnen het bestaande bouwvlak te worden gebouwd en binnen de bestaande bebouwing, uitsluitend op de tweede bouwlaag, tot maximaal vijf woningen;
- b. de gevels aan de noordzijde en westzijde dienen als dove gevel te worden uitgevoerd;
- c. de dakrand van de maatschappelijke functie dient te worden voorzien met een scherm met een hoogte van minimaal 1 meter voordat de woningen in gebruik mogen worden genomen waarbij het scherm minimaal 10kg/m<sup>2</sup> dient te bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- f. vervanging van het hoofdgebouw is slechts toegestaan binnen de bestaande bebouwingscontouren zoals oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte.

### 3.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor erfafscheidingen gesitueerd in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrens geldt een bouwhoogte van 2 m;
- b. voor erfafscheidingen gesitueerd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en haaks op de voorgevel geldt voor maximaal de helft van de diepte van de voortuin een bouwhoogte van 2 m;
- c. voor toegangspoortjes geldt een maximale bouwhoogte van 2 m;
- d. voor overige erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
- e. voor lantaarnpalen en masten geldt een maximale bouwhoogte van 5 m.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 4 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 5 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in dit artikel wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. de onbebouwde gronden als:
  1. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
  2. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
  3. uitstallings- of opslagplaats dan wel stand- of ligplaats voor onderkomens;
- b. bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:
  1. een seksinrichting en een escortbedrijf;
  2. raam- en straatprostitutie.

## Artikel 6 Algemene bouwregels

### 6.1 Maximum bouwprofiel

Waar in dit plan voor hoofdgebouwen een maximum goothoogte en een maximum dakhelling is voorgeschreven mag het hieruit voortvloeiende maximum bouwprofiel worden overschreden door antennes, schoorstenen en ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van technische installaties;

### 6.2 Overschrijding bouw- en/of bestemmingsgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van het op de verbeelding en/of in hoofdstuk 2 bepaalde, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, veranda's, en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, pilasters, plinten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

### 6.3 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt daarbij uitgegaan van de tekst, zoals deze luidt op het tijdstip waarop het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd.

## Artikel 7 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. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende bepalingen van de regels voor het bouwen van bouwwerken voor het openbare nut:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen, waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals ondergrondse en bovengrondse vuilcontainers, mits de grondoppervlakte zowel boven- als ondergronds niet meer bedraagt dan 5 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt.

### 8.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van het plan, voor:

- a. afwijkingen van de aangegeven maten, met een maximum van 10%;
- b. een afwijking op ondergeschikte punten van de begrenzing van de bestemmingen, indien zulks in het belang is van het verkeer of noodzakelijk is voor een behoorlijke inrichting van het terrein, dan wel de noodzaak daartoe blijkt bij uitzetting van het plan in het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals beeldende kunstobjecten en dergelijke tot een maximum bouwhoogte van 10 m.
- d. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals antenneinstallaties en vlaggenmasten met een maximum hoogte van 20 m.

### 8.3

Een afwijking wordt niet toegestaan indien daardoor ernstige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeers-veiligheid, de sociale veiligheid en de ingevolge de bestemming gegeven gebruiks-mogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 9 Overgangsregels

### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### 9.1.1

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 afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 9.1.2

Eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.1, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%

#### 9.1.3

Het bepaalde in lid 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## 9.2 Overgangsrecht gebruik

### 9.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

### 9.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, mits door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

### 9.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, na de 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.

### 9.2.4

Het bepaalde in lid 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.



## Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Kantbeugel 1 De Goorn' van de gemeente Koggenland.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .8 september 2014

De voorzitter,

de griffier,