



Wijzigingsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland;

gelezen het verzoek van de gemeente Koggenland, Postbus 21 te Avenhorn, ten behoeve van het wijzigen van de bestemming voor Hofland II fase 2 te Obdam in Woondoeleinden (hv);

overwegende,

dat, het gebied Hofland II fase 2 in het bestemmingsplan Obdam Hensbroek de bestemming Bedrijfsdoeleinden heeft;

dat, ons college ingevolge artikel 26 lid 1 van de bestemmingsplanvoorschriften bevoegd is de bestemming Bedrijfsdoeleinden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (hv), mits wordt voldaan aan de in dit artikel genoemde voorwaarden;

dat, de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan;

dat, het gewenst is de vigerende bestemming te wijzigen;

dat, voor de overwegingen die aan dit oordeel ten grondslag liggen kortheidshalve wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage;

dat, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening tegen deze wijziging geen overwegende bezwaren bestaan;

dat het ontwerp-besluit in het kader van deze procedure gedurende 2 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat, tijdens deze periode de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te brengen;

dat, tijdens deze periode geen zienswijzen zijn ingebracht;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

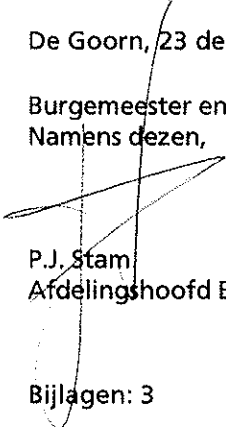
B E S L U I T E N:

de bestemming Bedrijfsdoeleinden voor Hofland II fase 2 te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (hv), een en ander zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart met de bijbehorende voorschriften.



De Goorn, 23 december 2008.

Burgemeester en wethouders van Koggenland.
Namens dezen,



P.J. Stam
Afdelingshoofd Bouwen en Milieu

Bijlagen: 3

Bijlage behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland d.d. x tot vaststelling van het bestemmingsplan Obdam Hensbroek 2006, wijzigingsplan Hofland II fase 2 te Obdam.

Algemeen

Bij besluit van 14 november 2006 heeft de gemeenteraad van Obdam het bestemmingsplan Obdam Hensbroek 2006 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd bij besluit van 08 april 2008 en van kracht geworden op 10 juli 2008.

In dit bestemmingsplan zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Aanleiding

Directe aanleiding voor dit besluit is het concrete verzoek van de gemeente Koggenland voor het wijzigen van de bestemming Bedrijfsdoeleinden naar de bestemming Woondoeleinden (hv) voor Hofland II fase 2 te Obdam.

Dit omdat gebleken is dat de behoefte aan vestiging van een bedrijf met een bedrijfswoning op deze locatie niet groot is. Er blijkt wel vraag te zijn naar woningbouw in dit gebied. De bestemming Woondoeleinden (hv) houdt in dat er (half)vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd.

Een dergelijke ontwikkeling past prima in dit gebied waar wonen en werken (kleinschalige bedrijvigheid) gecombineerd is. Het bestemmingsplan biedt daarvoor mogelijkheden in artikel 26. Daarin staat dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd zijn de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' als bedoeld in artikel 5 te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden'.

Flora en Fauna

De nodige onderzoeken zijn bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan reeds gedaan en er kan dan ook daarnaar verwezen worden.

Milieuaspecten

Er is geen sprake van aan activiteit waarvoor een meldingsplicht of vergunningplicht op grond van de wet Milieubeheer van toepassing is.

Luchtkwaliteit

Door Goudappel Coffeng is in 2006 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Conclusie is dat de luchtkwaliteit (zowel NO₂ als fijnstof) voor het plangebied voldoet aan de daarvoor gestelde eisen.

Besluit externe Veiligheid Inrichtingen

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen of aanwezigheid van risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Ook is er geen spraken van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

Geografische aspecten

In het kader van de procedure dient er onderzocht te worden of de locatie valt binnen waardevolle gebieden op grond van de historische geografie, archeologie en historische(steden) bouwkunde en bodem- en grondwaterbescherming. De provincie Noord-Holland heeft Cultuurhistorische waardenkaarten (CHW-kaarten) ontwikkeld met het doel te stimuleren, dat men bij planvorming op het gebied van ruimtelijke inrichting, op een creatieve wijze met deze waarden rekening houdt.

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie Noord-Holland valt de locatie niet binnen een van deze gebieden. De locatie ligt ook niet in een bodem- en grondwaterbeschermingsgebied.

Motivatie wijzigingsprocedure

Gelet op de volgende aandachtspunten:

- de aanvraag middels een procedure als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening planologisch kan worden ingepast;
- dat de gevraagde wijziging noodzakelijk kan worden geacht voor de verdere ontwikkeling en verkoop van Hofland;
- belangen van omwonenden zijn afgewogen en niet zullen worden geschaad;
- ten aanzien van de milieuaspecten geen belemmeringen ontstaan;

zijn wij bereid medewerking te verlenen aan de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan Obdam Hensbroek 2006.

Koggenland,

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders d.d. 23 DEC 2008
secretaris



N. Swellendrecht



N. Swellengrebel

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 4 - Woondoeleinden

Doeleindenomschrijving

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Woondoeleinden' zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. bijzondere woonvormen voor onder andere verstandelijk – en lichamelijk gehandicapten;
- d. beroepsmatige activiteiten zulks met een maximum van 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 45 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'schoonheidssalon' op de plankaart een schoonheidssalon;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in artikel 21;
- h. bescherming van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als bedoeld in artikel 22;
- i. het obstakelvrij houden van een straalverbinding als bedoeld in artikel 23;
- j. de daarbij behorende voorzieningen.

Strijdig gebruik

Lid 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 29 wordt in elk geval gerekend het gebruik ten behoeve van:

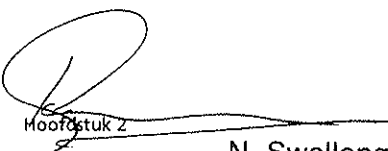
- a. wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. bedrijfsmatige activiteiten;
- c. detailhandel.

Bouwvoorschriften

Lid 3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:

- a. op de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht die ten dienste staan van de bestemming;
- b. daar waar op de kaart de gronden zijn aangeduid met 'erf onbebouwd' mogen geen bouwwerken worden opgericht.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders d.d. 23 DEC 2008
De secretaris



Hoofdstuk 2

N. Swellengrebel

Hoofdgebouwen

- Lid 4. Voor het oprichten van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart, alsmede de volgende bepalingen:
- hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van aanbouwen als bedoeld in lid 6;
 - de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
 - per bouwvlak op de plankaart aangeduid met:
 - (v) mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
 - (hv) mogen zowel vrijstaande als halfvrijstaande en geschakelde woningen worden gebouwd;
 - (gs) mogen alleen woningen in gesloten bebouwing worden gebouwd;
 - (a) mogen alleen appartementen worden gebouwd;
 - voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

Hoofdgebouwen	Eis
minimaal aan te houden afstand tot beide zijdelingse perceelsgrens bij woningtype (v)	2 m ¹
minimaal aan te houden afstand tot één zijdelingse perceelsgrens bij woningtype (hv)	2 m ¹
maximale goothoogte woningtype (v), (hv), (gs)	6 m ¹
maximale bouwhoogte woningtype (v), (hv), (gs)	10 m ¹
maximale bouwhoogte woningen (a1)	6 m ¹
maximale bouwhoogte woningen (a2)	10 m ¹
maximale bouwhoogte woningtype (a3)	12 m ¹
maximale bouwhoogte woningtype (a4)	12 m ¹

Stolpen

- Lid 5. Voor de op de kaart met 'Stolp' en/of 'karakteristieke gebouwen' aangeduide gebouwen geldt, in afwijking van het bepaalde in lid 4, dat de ruimtelijke verschijningsvorm, bepaald door grondvlak, goot- en bouwhoogte, kapvorm en dakhelling in overeenstemming moet blijven met de situatie ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, als omschreven in het bij deze voorschriften als bijlage 1 opgenomen overzicht.

Aanbouwen en
bijgebouwen

- Lid 6. Voor het oprichten van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
- a. uitgezonderd het bepaalde onder g en h mogen aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en op het 'erf';
 - b. bebouwing van het 'erf' met aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan tot maximaal 50% van de totale oppervlakte, met dien verstande dat:
 - 1. het maximale oppervlak aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen tot 300 m², maximaal 50 m² bedraagt voor middenwoningen, maximaal 70 m² bedraagt voor eindwoningen en maximaal 80 m² bedraagt voor vrijstaande woningen;
 - 2. het maximale oppervlak aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen groter dan 300 m², maximaal 50 m² bedraagt voor middenwoningen, maximaal 70 m² bedraagt voor hoek/eindwoningen en maximaal 80 m² bedraagt voor vrijstaande woningen, vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het perceel groter is dan 300 m², zulks met een absoluut maximum van 250 m²;
 - c. de minimaal aan te houden afstand van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevellijn bedraagt 0,5 m¹;
 - d. de goothoogte van aanbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m¹. De maximale bouwhoogte bedraagt 6 m¹;
 - e. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3 m¹. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 m¹;
 - f. daar waar op de kaart de gronden zijn aangeduid met 'schoonheidssalon' is maximaal één schoonheidssalon toegestaan, met een maximale oppervlakte van 100 m², een maximale goothoogte van 3 m¹ en een maximale bouwhoogte van 5 m¹;
 - g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'voortuin bebouwd' zijn aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevellijn toegestaan, volgens de maatvoeringseisen zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

'Voortuin be-
bouwd'

Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen 'voor voorgevellijn'	Eis
maximaal oppervlak	50% van het oppervlak voor de voorgevel, met een maximum van 20 m ²
maximale goothoogte vrijstaande bijgebouwen en van overkapte bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m ¹
maximale goothoogte aanbouw	eerste bouwlaag hoofdgebouw + 0,25 m ¹
maximale bouwhoogte aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen	5 m ¹

Erkers

- h. in afwijking van het bepaalde onder a en g mag voor de voorgevellijn worden gebouwd ten behoeve van de bouw van een erker volgens de maatvoeringseisen zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

Erkers	Eis
maximale bouwhoogte	eerste bouwlaag hoofdgebouw + 0,25 m ¹
maximale diepte	1,5 m ¹
minimale afstand tot openbaar gebied	2 m ¹
maximale breedte	75% breedte gevel
maximaal oppervlak	10 m ²

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- Lid 7. Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Eis
erfafscheidingen:	
- maximale bouwhoogte op of achter de voorgevellijn	2 m ¹
- maximale bouwhoogte voor de voorgevellijn, uitsluitend haaks op de voorgevellijn en over de helft van de diepte van voortuin:	2 m ¹
- maximale bouwhoogte overige erfafscheidingen	1,5 m ¹
maximale bouwhoogte palen en masten	7 m ¹
maximale bouwhoogte overige bouwwerken	3 m ¹

Vrijstelling bedrijfsmatige activiteiten

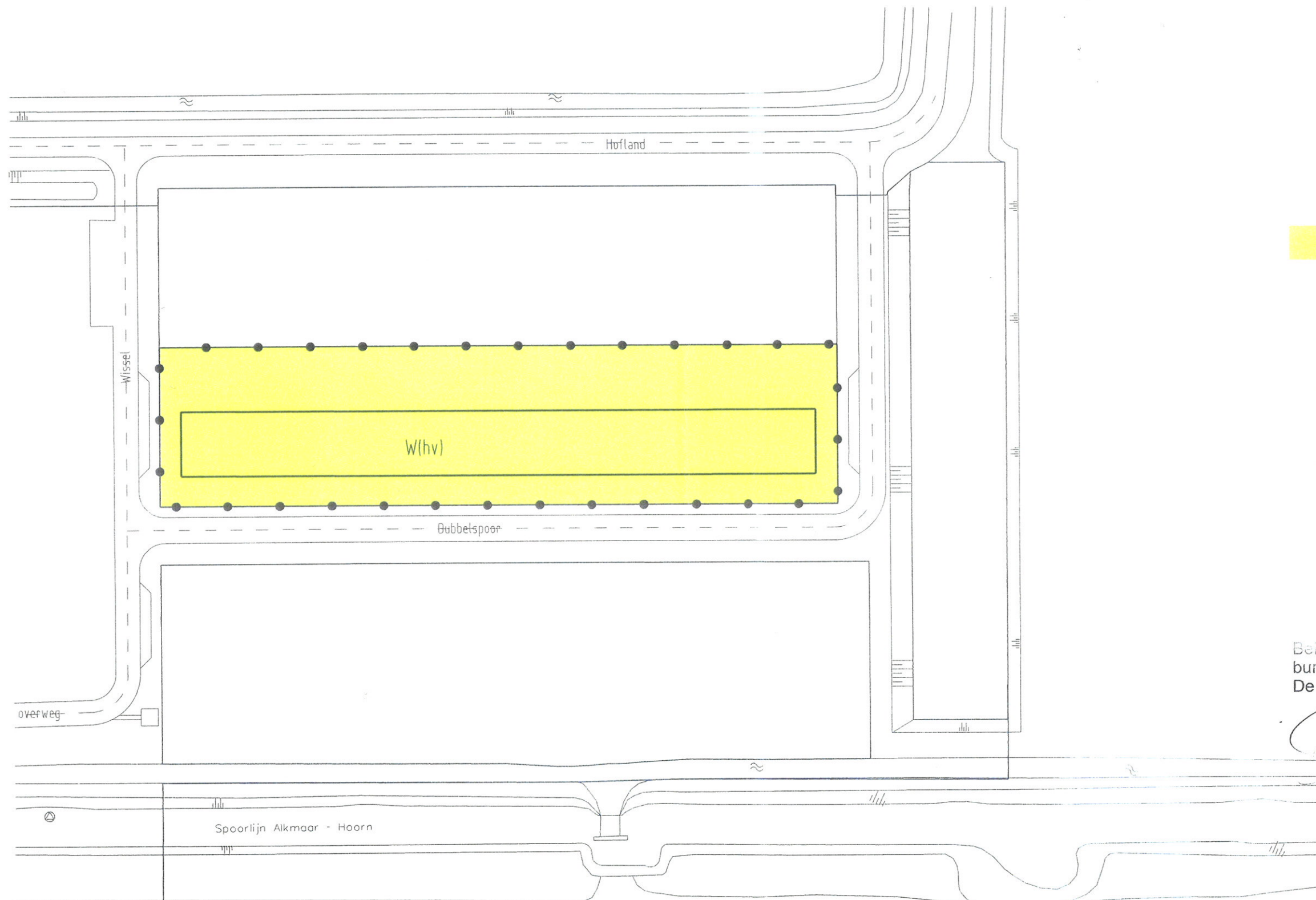
- Lid 8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 1 en 2 overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, lid 8.

Vrijstelling inwoning	Lid 9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, lid 2.
Vrijstelling bedrijfsmatig nachtverblijf	Lid 10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 1 en 2 voor het realiseren van bedrijfsmatig nachtverblijf, overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, lid 3.
Vrijstelling Stolp	Lid 11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 4 en 5 overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, lid 1.
Vrijstelling kapverplichting	Lid 12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, onder b en d overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, lid 4.
Vrijstelling hoogte	Lid 13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6, onder e overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, lid 5.
Vrijstelling erker	Lid 14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6, onder h overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 lid 6.
Vrijstelling bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Lid 15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7 overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 lid 9.
Aanlegvergunning	Lid 16. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de gronden gelegen binnen de op de kaart aangeduide gronden met 'erf onbebouwd' de navolgende werken, of werkzaamheden uit te voeren: a. het ophogen van gronden; b. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande begroeiing; c. het verharden van gronden. Lid 17. Het in lid 16 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

Toelaatbaarheid

Lid 18. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 16 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de doorzichten naar het achterliggend agrarisch gebied niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.



Legenda

Bestemmingen

W WOONDOELEINDEN

Aanduidingen

—●— PLANGRENS
 ——— BESTEMMINGSGRENS

Aanduidingen bestemmingen

W(hv) WONEN HALFVRIJSTAAND

Bekrachtigd besluit van
 burgemeester en wethouders d.d. 23 DEC 2008
 De secretaris

N. Swellengrebel



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

PROJECT : Bestemmingsplan Obdam - Hensbroek 2006

PROJECT NR. :

ONDERWERP : Wijzigingsplan Hofland

DATUM : 6 oktober 2008

SCHAAL : 1:1000

TEKENING NR.:

GETEKEND : M.Stroet

FORMAAT : A3

STATUS :

REVISIE :