

Wijzigingsplan Oosteinde 4 Berkhout

Gemeente Koggenland

14 augustus 2019

Toelichting

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.1598.BPLG.KGLOosteinde4-va01



Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Huidige situatie.....	4
1.2	Toekomstige situatie	4
2.	Geldende planologische situatie	6
2.1	Bestemmingsplan	6
3.	Planbeschrijving.....	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Planomgeving	8
3.3	Verkeer en Parkeren.....	9
4.	Beleid.....	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	10
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Structuurvisie 2009-2020'</i>	12
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	13
5.1	Cultuurhistorie.....	13
5.2	Archeologie.....	13
6.	Watertoets	14
6.1	Water.....	14
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	14
6.1.2	<i>Watervisie 2021</i>	14
6.1.3	<i>Waterprogramma</i>	14
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	14
7.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	16
7.1	Algemeen.....	16

7.1.1	<i>Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018</i>	16
7.2	Ecologie	16
7.2.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	16
7.2.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	16
7.2.3	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
7.2.4	<i>Houtopstanden</i>	19
7.3	Bodem	19
7.4	Geluid	20
7.5	Luchtverontreiniging	20
7.6	Externe veiligheid	20
7.7	Kabels en leidingen.....	21
7.8	Bedrijven en milieuzonering.....	22
7.9	Duurzaamheid	22
8.	Juridische aspecten	23
8.1	Algemeen.....	23
8.2	Verbeelding	23
8.3	Planregels	23
8.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	23
8.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	24
8.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>	25
8.3.4	<i>Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels</i>	26
8.4	Handhaafbaarheid	26

Bijlagen:

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Verkennend onderzoek natuur

1. Inleiding

1.1 Huidige situatie

Op het perceel aan Oosteinde 4 in Berkhout is een woning met een langgerekte schuur aanwezig. Opvallend is dat de schuur aan de voorzijde van de woning is gerealiseerd.

Aan de voor- en achterzijde is de bebouwing omgeven door grasland.

De woning en schuur zijn zeer ver vanaf de weg Oosteinde gelegen op een afstand van circa 40 meter (schuur) en circa 80 meter (woning).

De planlocatie wordt omsloten door waterlopen, waarbij de zeer brede Oostermelksloot aan de oostzijde opvalt in het landschap.

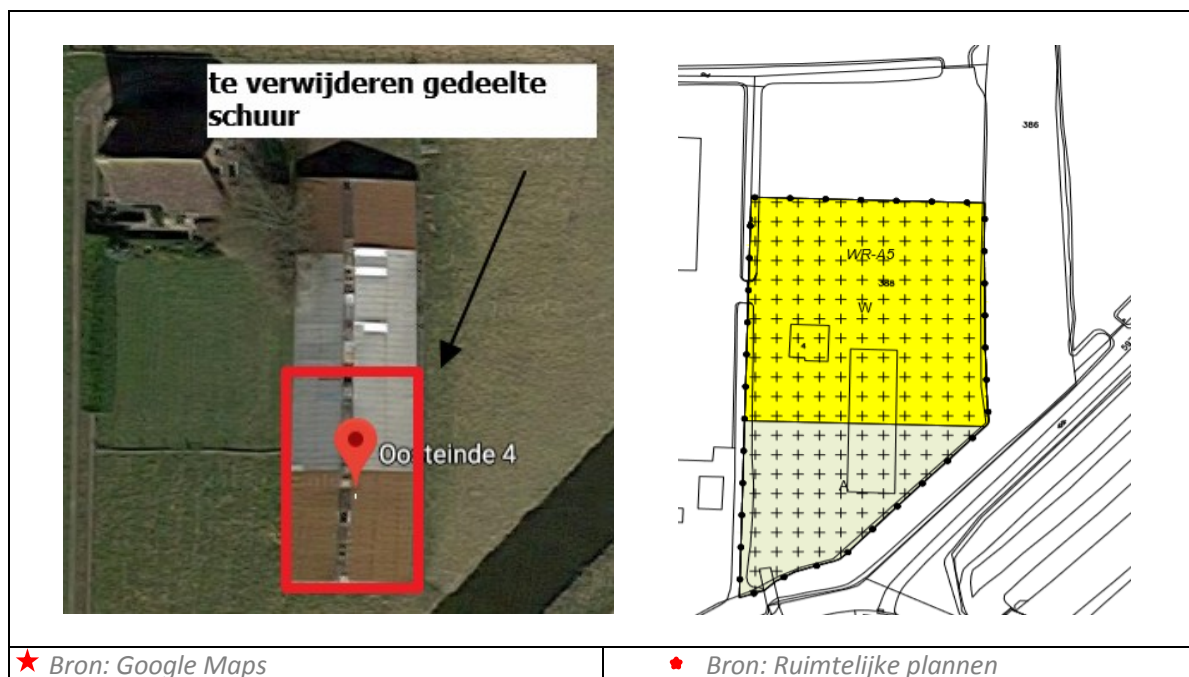
Aan de zuidzijde van het perceel loopt de Rijksweg A7 langs het plangebied.

De bebouwing langs het Oosteinde is in een dicht lint gelegen en de planlocatie ligt aan het einde van dit dorpslint.



1.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de langgerekte schuur op het perceel gedeeltelijk te slopen, waarbij de schuur in de lengterichting wordt verkleind. De huidige schuur heeft een afmeting van circa 45 meter en dit wordt teruggebracht naar circa 20 meter.



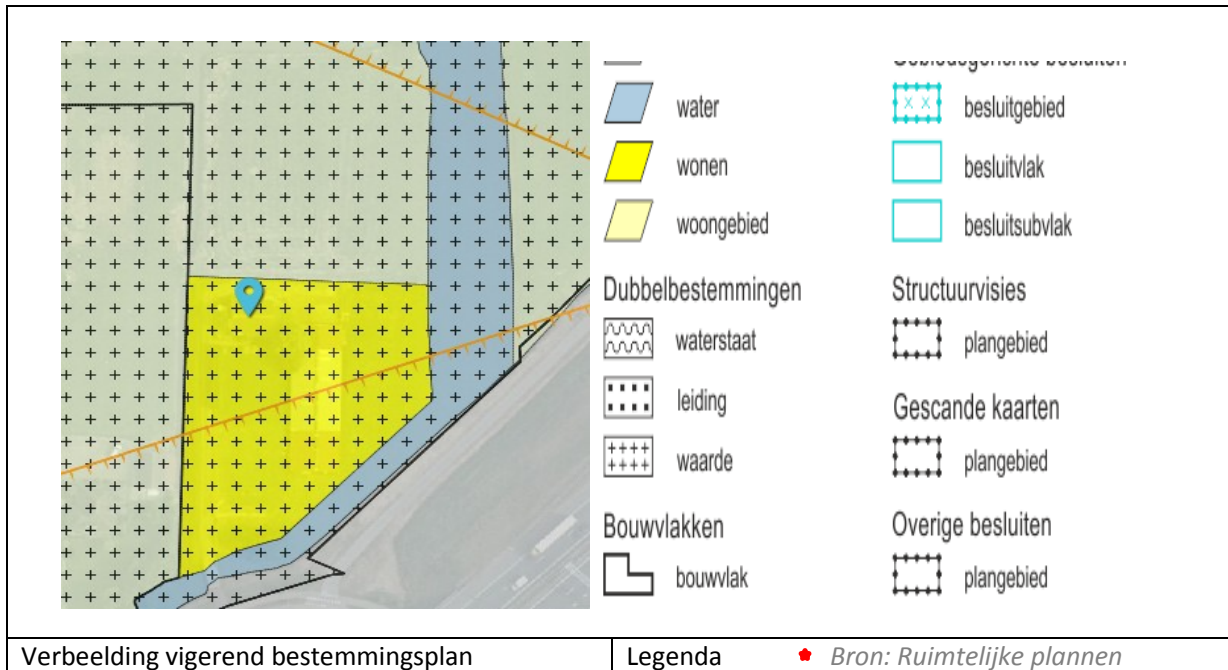
Om de bebouwingsmogelijkheden aan de achterzijde van de woning te vergroten, is het plan om het bestemmingsvlak voor de bestemming 'Wonen' te verschuiven. De voorgrens van dit bestemmingsvlak komt gelijk te liggen met de voorgevel van de verkleinde schuur. De achterste grens van het bestemmingsvlak ligt op een afstand van circa 39 meter uit de achtergevel van de woning.

Het gedeelte van het perceel tussen de schuur en het Oosteinde krijgt een agrarische bestemming.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan

Het perceel Oosteinde 4 in Berkhout is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, wat is vastgesteld op 27 juli 2013 door de gemeenteraad van Koggenland.



Het verschuiven van het bestemmingsvlak voor ‘Wonen’ is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Door de verschuiving komt een gedeelte van het bestemmingsvlak op de bestemming ‘Agrarisch’ te liggen, terwijl een gedeelte van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ moet worden gewijzigd naar de bestemming ‘Agrarisch’.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is in artikel 3.7.11 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn, om de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen naar ‘Wonen’ ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de bestemming ‘Wonen’ van overeenkomstige toepassing zijn;
- het voormalige bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’, waarna voor deze gronden de regels van de bestemming ‘Agrarisch’ van overeenkomstige toepassing zijn;
- de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de gronden op een goede wijze landschappelijke worden ingepast;

- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bij de verplaatsing van het bouwvlak wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden.

Om deze wijziging mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk.

In het voorliggende wijzigingsplan “Oosteinde 4 Berkhout” wordt aangetoond dat het mogelijk is om het huidige bestemmingsvlak te verschuiven.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan Oosteinde 4 staat de schuur aan de voorzijde van de woning. Een gedeelte van de schuur wordt gesloopt en het resterende gedeelte wordt gerestaureerd. Aan de voorzijde van de woning is een siertuin aanwezig, maar het overige deel van het perceel bestaat uit grasland.

Het perceel wordt ontsloten door middel van een lang pad op het Oosteinde. Aan de situatie op het erf wordt, met uitzondering van de sloop van de schuur, verder niets gewijzigd.



Bron: Google Streetview

3.2 Planomgeving

Het perceel aan Oosteinde 4 in Berkhout is gelegen binnen de polder Westerkogge. De Westerkogge is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland en bouwland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de spoorlijn Hoorn-Heerhugowaard, Rijksweg A7 en de Provincialeweg N243.

De polder wordt doorsneden door de wegen Westeinde, Oosteinde en Bobeldijk en deze wegen zijn zeer herkenbaar in het landschap.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen binnen de kernen Berkhout, Avenhorn, De Goorn en Spierdijk is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

Het Markermeer- en IJmeer zijn aangewezen als Natura 2000 gebied en de planlocatie is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer.

3.3 Verkeer en Parkeren

Het Oosteinde speelt een belangrijke rol als ontsluitingsweg, maar ook voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt 60 kilometer per uur.

De bestaande uitrit van het perceel Oosteinde 4 wordt niet gewijzigd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.

Het perceel aan Oosteinde4 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd, maar op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

In de nabijheid van de planlocatie is de Rijksweg A7 gelegen. Door het verplaatsen van het bouwvlak zal de afstand tot aan de A7 worden vergroot. Dit heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat aan de achterzijde van de woning.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De [Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte \(SVIR\)](#) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Conclusie: Voor het plan heeft de SVIR geen directe consequenties.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het [Besluit algemene regels ruimtelijke ordening \(Barro\)](#) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Conclusie: De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende wijzigingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland [de Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid"](#) vastgesteld (in werking getreden op 1 november 2010) en is op 28 september 2015 geactualiseerd.

De locatie aan Oosteinde 4 bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor grootschalige landbouw.

De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- Schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied;
- de trend naar schaalvergroting en specialisatie zal zich voortzetten vanuit een economisch perspectief. Deze trend brengt ook de behoefte aan grote bouwpercelen met zich mee. In dit gebied zijn agrarische bouwpercelen van 2 hectare mogelijk.
- Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden. Het Markermeer- en IJmeer zijn aangewezen als Natura 2000 gebied en het gebied ten zuiden van het Oosteinde langs de Tocht maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Conclusie: *Het verschuiven van het bestemmingsvlak 'Wonen' op het perceel Oosteinde 4 zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken. Het planvoornemen is niet in strijd met provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De [Provinciale Ruimtelijke Verordening](#) is vastgesteld op 12 december 2016 door Provinciale Staten en is na diverse partiële herzieningen op 23 april 2018 opnieuw integraal vastgesteld en op 2 mei 2018 in werking getreden. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Het plangebied ligt binnen wat in de verordening is gedefinieerd als een gebied voor grootschalige landbouw. Binnen de gebieden met grootschalige landbouw heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de verschuiving van het bestemmingsvlak zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. De huidige langgerekte schuur is in vervallen staat en deze wordt sterk verkleind en gerestaureerd. Hierdoor wordt aan de voorzijde een doorzicht gerealiseerd naar de achtergelegen polder. Weliswaar wordt het door de verschuiving van het bestemmingsvlak mogelijk om aan de achterzijde van de woning bebouwing op te richten of een tuin aan te leggen, maar het bestemmingsvlak wordt in zijn totaliteit niet vergroot. Daarnaast wordt de oppervlakte bijbehorende bebouwing beperkt door de voorwaarde in het vigerende bestemmingsplan dat er maximaal een oppervlakte van 250 m² bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd of de bestaande bebouwing indien deze meer bedraagt.

De planlocatie is gelegen binnen 'Weidevogelleefgebied'. Weidevogelleefgebieden worden beschermd via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Ruimtelijke ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van een dergelijk gebied aantasten zijn niet toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn het oprichten van nieuwe bebouwing, aanleg van infra

en het aanleggen van houtopstanden. Op de planlocatie wordt de huidige bebouwing verkleind door de sloop van een gedeelte van de schuur. Het bestemmingsvlak blijft in omvang gelijk en wordt alleen verschoven. De verschuiving van het bestemmingsvlak heeft geen negatief effect op het 'Weidevogelleefgebied'.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de verplaatsing van het bestemmingsvlak uit te voeren.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2009-2020'

Het doel van de structuurvisie is om aan te geven wat in de toekomst de balans moet zijn tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van kernen én het landelijk gebied. Voor de kernen betekent dit een toekomstbeeld van wonen, werken, voorzieningen en recreatie. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie. Het lint van Berkhout is structuurbepalend in het landschap van Koggenland. De doorzichten en de karakteristieke bebouwing met stolpboerderijen zijn zeer waardevol. Op verrommelde plekken is er ruimte voor woningbouw, recreatie en bedrijvigheid die past in het lint. Een goede ruimtelijke inpassing is daarbij van belang. Door het slopen van een gedeelte van de schuur en het verplaatsen van het bestemmingsvlak zal het doorzicht over de achtergelegen polder worden verbeterd waardoor de kwaliteit van het landschap omhoog gaat. Het perceel Oosteinde 4 is gelegen aan het begin van de lintbebouwing en door de schuur voor een groot gedeelte te verwijderen en het overige deel van de schuur op te knappen zal dit een positieve bijdrage leveren aan de lintbebouwing van Berkhout.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Het landschap van de gemeente Koggenland is een typisch cultuurlandschap. Het gebied bestaat uit veenontginningen en droogmakerijen.

Het gebied bestaat voor een deel uit een open landschap, waar de oorspronkelijke landschappelijke kavelstructuur nog zeer herkenbaar is. Daarnaast is er een overgangsgebied met een verscheidenheid aan functies, op de overgangen naar het stedelijk gebied van respectievelijk Heerhugowaard en Hoorn. De kavelstructuur is gekoppeld aan de bebouwingslinten van waaruit het landschap ontgonnen is.

De Westfriese Omringdijk en de spoorlijn Hoorn-Heerhugowaard vormen belangrijke landschappelijke dragers in het landschap. Zowel cultuurhistorisch als landschappelijk is de de Westfriese Omringdijk van groot belang.

Binnen Koggenland komen veel cultuurhistorisch waardevolle objecten voor en dit zijn voornamelijk stolpen.

Conclusie: *Op het perceel Oosteinde 4 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het wijzigingsplan.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Westerkogge die rond 1541 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor de planlocatie is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen een licht archeologisch beschermingsregime aanwezig.

Het is niet toegestaan om bouwwerken op te richten met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en een diepte van meer dan 0,35 meter onder het maaiveld.

Door de verplaatsing van het bestemmingsvlak zullen eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De bestaande schuur wordt gedeeltelijk gesloopt, maar hiervoor zal de grond niet dieper worden ontgraven dan 0,35 meter. Overigens is de verwachting dat de grond op de locatie van de schuur al is geroerd tijdens de bouw.

Conclusie: *Op het perceel Oosteinde 4 is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Het verplaatsen van het bestemmingsvlak heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden op het perceel.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de [Europese Kaderrichtlijn Water](#) van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben op 16 november 2015 het provinciaal waterplan, [Watervisie 2021](#), vastgesteld. De Watervisie 2021 beschrijft de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.3 Waterprogramma

In het [Waterprogramma 2016-2021](#) (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan Oosteinde 4 in Berkhout (bijlage 1).

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er een afname is van verharding door de gedeeltelijke sloop van de schuur. Dit is de reden dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

7. Milieu- en omgevingsaspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

In het [Provinciaal Milieubeleidsplan \(PMP\)](#) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt beschreven hoe die milieudoelen moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

7.2 Ecologie

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

7.2.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 5 september 2018 een Quickscan Natuur uitgevoerd op het perceel Oosteinde 4 in Berkhout.

7.2.2 Gebiedsbescherming

De planlocatie aan de Oosteinde 4 te Berkhout is gelegen aan de zuidzijde van een weidevogelleefgebied. Het erf maakt zelf geen deel uit van het weidevogelleefgebied, echter zal een verplaatsing van het bouwblok moeten worden getoetst in het kader van de gebiedsbescherming als onderdeel van de Wet Natuurbescherming.

De verplaatsing van het bouwblok is kleinschalig van aard en zal met name een herinrichting van het bestaande erf inhouden. Met de herinrichting wordt de aanwezige schuur grotendeels gesloopt. Een kleiner deel zal worden verbouwd ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Het is de wens om aan de noordzijde van de woning het bouwblok te verruimen zodat hier een paardenbak gerealiseerd kan worden. Met de voorgenomen plannen zal het bebouwd areaal worden verkleind en een deels van het grasland achter de woning worden omgezet naar een paardenbak.

De verkleining van het oppervlak aan bebouwing heeft een gunstig effect op het weidevogelleefgebied aangezien bebouwing als een verstorende factor wordt gezien. De voorgestane verschuiving van het bouwblok valt tevens binnen de zogeheten verstoringszone van de reeds bestaande bebouwing. Rondom de aanwezigheid van bebouwing kan namelijk een verstoringszone van 200-300 meter worden gehanteerd en bij bomen een verstoringszone van 150-250 meter, waarbinnen geen of beperkt weidevogels (zullen) broeden. De verplaatsing van het bouwblok vindt plaats binnen de verstoringszone van de eigen woning, maar ook binnen de verstoringszone van een naburige schuur, behorend bij Oosteinde 5, zie onderstaande figuur.



Deze ligt ten noordwesten van de projectlocatie op een afstand van 75 meter. De realisatie van een paardenbak aan de noordzijde van de woning en de ten gunste hiervan aangevraagde wijziging van het bouwblok, is danig gesitueerd dat dit geen direct gevolg heeft op de aanwezigheid van weidevogels in het gebied.

Daarbij past het (hobbymatig) houden van paarden bij agrarische doelstelling in het gebied en zal eraan bijdragen dat het aanwezige graslandperceeltjes rondom het woonhuis behouden blijven. Als laatste kan worden gesteld dat er in dit deel van de Polder de Westerkogge geen actief beheer wordt gevoerd ten behoeve van weidevogels. ANV Hollands Noorden heeft in de omgeving van de betreffende locatie geen afspraken gemaakt ten behoeve van het weidevogelbeheer.

Verder wordt de bestemming van het bouwblok niet gewijzigd en is er geen sprake van het bedrijfsmatig houden van paarden of oprichting van een manege, waardoor extra effecten van het gebruik van het erf niet (moeten) worden getoetst. Gezien de weidevogel doelstelling in het gebied wordt afgeraden om aan de rand van de nieuwe erfgrans bomen aan te planten of de paardenbak te voorzien van op lichtmasten geplaatste schijnwerpers.

7.2.3 Gebiedsbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten.

Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Conclusie: *Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.*

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie.

Met de voorgenomen herinrichting van de projectlocatie wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Tevens wordt niet verwacht dat met de voorgenomen herindelings van de projectlocatie de landelijke staat van instandhouding ten aanzien van in het gebied aanwezige vogelsoorten in het geding is. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) deze soorten is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht binnen de projectlocatie. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en/of bestendig beheer. Aangezien opgaande landschapselementen of groenstructuren grotendeels ontbreken binnen en rondom het plangebied, wordt er vanuit gegaan dat de projectlocatie een beperkte functie heeft voor beschermde grondgebonden zoogdiersoorten.

Andere, zwaardere beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, worden dan ook niet verwacht op de projectlocatie. Ook met betrekking tot de deels te slopen en te verbouwen schuur zijn geen aanwijzingen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van zwaar

beschermde kleine marterachtigen. Met betrekking tot zwaar beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde. Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan verder worden verwacht dat het projectgebied beperkt van belang is voor vleermuizen. De deels te slopen en te verbouwen schuur, als ook de aanwezige bomen op het erf, bevatten geen potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Voor de verdere invulling van de plannen worden landschappelijk structuren niet verstoord of onderbroken, waarmee een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk is.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in Wet Natuurbescherming.

Gezien de voorgenomen plannen wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand van recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in Polder de Westerkogge. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

7.2.4 Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

7.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Het bestemmingsvlak voor de bestemming wonen wordt verschoven, zodat het vlak meer aan de achterzijde van de woning met schuur wordt gesitueerd dan aan de voorzijde. De huidige bebouwing wordt binnen het bestemmingsvlak wonen gehandhaafd. Doordat de functie wonen niet wijzigt, ontstaat er geen verschil met betrekking tot de vereiste bodemkwaliteit.

Het is niet nodig om de bodemkwaliteit te onderzoeken bij de verplaatsing van het bestemmingsvlak.

Om daadwerkelijk aan te kunnen tonen of de locatie voldoet aan het beoogde gebruik kan alleen een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitsluitsel geven. Een dergelijk bodemonderzoek wordt dan ook wel geadviseerd (is geen verplichting).

Bij toekomstige sloop of nieuwbouw in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan wél een bodemonderzoek worden geëist.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie. Door de verplaatsing van het bestemmingsvlak zal de functie van de woning niet wijzigen en is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.5 Luchtverontreiniging

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang. Zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Het plan betreft alleen een verplaatsing van het bestemmingsvlak. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar, omdat de huidige schuur gedeeltelijk wordt gesloopt en de functie van de woning gehandhaafd blijft.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe

veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan Oosteinde 4 in Berkhout gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *er bevindt zich een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. Dit betreft Rijksweg A7 een weg die onderdeel uitmaakt van het Basisnet met een PAG-indicatie. Door de verschuiving komt het bestemmingsvlak verder van de Rijksweg af te liggen. Er wijzigt niets aan de bestaande bebouwing behalve dat een gedeelte van de schuur wordt gesloopt. Doordat het bestemmingsvlak grotendeels aan de achterzijde van de woning wordt gesitueerd, zal de veiligheid ten opzichte van de Rijksweg A7 alleen maar worden verbeterd.*
- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

7.7 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

7.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Oosteinde 4 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de nabijheid van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd op Oosteinde 5. In de huidige situatie wordt dit bedrijf al beperkt door de aanwezigheid van een woning (milieugevoelige functie) op het perceel Oosteinde 4. De verschuiving van het bouwvlak zal hier geen verandering in brengen, want de bestaande woning op het perceel Oosteinde 4 wordt niet verplaatst. Het is uiteraard wel mogelijk dat de bestaande woning naar de achterzijde wordt uitgebreid, maar dat is binnen het huidige bouwvlak ook al mogelijk. De afstand tussen de woning en de bedrijfsbebouwing op het perceel Oosteinde 5 is meer 60 meter, terwijl voor en dergelijk bedrijf een richtafstand van 30 meter is vastgesteld in de VNG-brochure. Dit betekent dat dit bedrijf niet wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden door de verschuiving van het bouwvlak.

Op het perceel Oosteinde 6 is een particulier woning aanwezig. Door de verschuiving van het bouwvlak op het perceel Oosteinde 4 zullen de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel Oosteinde 6 niet worden beperkt.

Conclusie: Door een verschuiving van het bouwvlak zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf en particuliere woning niet worden belemmerd.

7.9 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon staat aangegeven dat:

- duurzaamheid een leidend en verbindend principe is;
- slimme energie de toekomst heeft.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Bij dit plan betreft het alleen een bestemmingswijziging van het perceel en zal geen nieuwe woning worden ontwikkeld.

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van initiatief juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

8.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

8.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- *Wonen*
- *Agrarisch*

Binnen de regels is zowel sprake van positieve bestemmingen, als van een globale eindbestemming met uitwerkingsplicht. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. Voor de gronden waarvoor een uitwerkingsplicht geldt moet, voordat een bouwvergunning kan worden verleend, het plan worden uitgewerkt conform artikel 3.6 Wro. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Woningwet. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

De regels van het wijzigingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.
- c. de bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- d. (eventueel) een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot bouwregels;
- e. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- f. (eventueel) een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

Artikel 3: Agrarisch

De gronden aangeduid met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;

en tevens voor:

- b. cultuurgrond;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de oude droogmakerijen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- g. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- h. evenementen met een aaneengesloten periode van ten hoogste 5 dagen;

Artikel 4: Waarde – Archeologie 5

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.

Artikel 5: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen met bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt;

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. andere bouwwerken;

8.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In dit artikel is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouwgrenzen die bij de bestemmingsregels zijn aangegeven.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de gebruiksregels opgenomen geldende voor alle bestemmingen.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Middels een omgevingsvergunning kan voor kleine afwijkingen worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Artikel 10: Overige regels

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.

8.3.4 Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Bepaald wordt dat bouwwerken welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, en afwijken van het plan, mogen, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, alsmede na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan. Tevens is bepaald dat burgemeester en wethouders eenmalig ontheffing kunnen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%. De overgangsbepaling 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. Voor gebruik is de bepaling opgenomen dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Hierbij is bepaald dat het verboden is om het met het bestemmingsplan strijdige gebruik 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. Ten derde is bepaald dat indien het gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is om dit gebruik hierna te hervatten of te laten hervatten. Deze overgangsbepaling 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 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het wijzigingsplan aan.

8.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan “Oosteinde 4 Berkhout”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan “Oosteinde 4 Berkhout” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.