

MEMO

datum : 1 oktober 2009
aan : de raadscommissie
van : het college
kopie aan : -
onderwerp : Herinrichting Herenweg 53-57 te Bergen

Inleiding

In de commissievergadering van 8 september jl. is de herinrichting van het perceel Herenweg 53-57 aan de orde gekomen. Dit bouwplan betreft de herbouw van een stolpboerderij en de splitsing daarvan in twee wooneenheden en de bouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. Het bouwplan behelst tevens het gedeeltelijk verleggen van de bestaande ontsluitingsweg.

Dit bouwplan is door ons als één agendapunt / voorstel aan uw raadscommissie voorgelegd, terwijl het in feite twee verschillende zaken betreft, namelijk (I) het nemen van een voorbereidingsbesluit, dat een raadsbevoegdheid is, en (II) het horen van uw commissie inzake het voornemen van het college vrijstelling te verlenen ex artikel 19 lid WRO (oud) om voornoemd bouwplan mogelijk te maken.

I Voorbereidingsbesluit

Aangezien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan 'Weidegebied', is het noodzakelijk hiervoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) te voeren. Het college heeft op 27 januari 2009 besloten hieraan medewerking te verlenen. Aangezien het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar dient tevens een voorbereidingsbesluit te worden genomen. Het nemen van een dergelijk (procedureel) besluit is een raadsbevoegdheid. Voor wat betreft het voorbereidingsbesluit verwijzen wij u naar separaat raadsvoorstel met bijlage.

II Gelegenheid tot horen

Het nemen van een vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 1 WRO is een collegebevoegdheid. In het delegatie- en mandaatbesluit 2006 is bepaald, dat de raadscommissie ten aanzien van besluitvorming over de toepassing van artikel 19 lid 1 WRO procedures dient te worden gehoord. In de vergadering van 8 september jl. bleek, zoals in de inleiding al gezegd, dat het agendapunt / voorstel niet duidelijk door ons geformuleerd was en uw commissie wat dat betreft onbedoeld in verwarring gebracht. Het college betreurt dat. Daarnaast (en wellicht daarom) riep de toelichting op het bouwplan nog een aantal vragen op. Hieronder zullen wij u nader informeren over het bouwplan alsmede de procedure, waarbij tevens een reactie op de gestelde vragen gegeven wordt.

voorgeschiedenis

Aanvrager is in 1985 in het Woud komen wonen. Sinds zijn komst heeft hij het achterstallig onderhoud van zijn perceel en vervolgens het jaarlijks onderhoud hiervan – met ondersteuning van deskundigen – ter hand genomen. Ook zijn vele honderden bomen door hem geplant. Daarnaast is door hem 5 ha bollenland in de Filistijnse polder aangekocht en omgevormd naar weiland. Tegen deze achtergrond is in 2006 ook het buurperceel aangekocht om aan de reeds vele jaren bestaande en groeiende verwaarlozing en overlast een einde te maken, te saneren

en weer in de staat brengen die in deze prachtige omgeving past. Sinds 2006 is daarover overlegd met de gemeente, hetgeen geresulteerd heeft in voorliggend plan.

Huidige situatie/het bouwplan

Op deze percelen staat een in zeer slechte staat verkerende stolp alsmede een dubbel woonhuis. Daarnaast stonden er verschillende legale en illegale bouwwerken die in 2007 deels zijn verwijderd c.q. gesloopt om te voorkomen dat ze zouden worden gekraakt en opnieuw (illegaal) zouden worden gebruikt. Deze bouwwerken zijn daarom met toestemming van het college, uit het oogpunt van veiligheid, goede volkshuisvesting en ruimtelijke ordening alsmede met het oog op de geplande herinrichting, gesloopt.

Totaal wordt 655 m² bebouwing gesloopt (de oppervlakte van het dubbel woonhuis (162 m²) en de stolp (349 m²) niet meegerekend). Het gaat hierbij om acht bouwwerken, waarvan er zes positief zijn bestemd en dus legaal. Zie daarvoor de bestemmingsplankaart, waarop ze alle zes zijn ingetekend (bijlage 1). Twee bouwwerken staan niet op de plankaart en zijn derhalve niet positief bestemd. Het betreft hier twee bouwwerken met een totale oppervlakte van (27 + 42 =) 69 m². Of deze ooit middels een vrijstelling en bouwvergunning zijn gerealiseerd is niet (meer) te achterhalen. We vermoeden echter dat ze illegaal zijn geplaatst. We nemen ook aan, dat de andere bouwwerken allemaal illegaal werden *gebruikt*, namelijk ten behoeve van woondoeleinden, terwijl ze ingevolge de bestemmingsplanvoorschriften alleen mogen worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Het is ons in ieder geval niet bekend, dat in het verleden vrijstelling voor een zodanig gebruik is gevraagd en / of is verleend.

Het bouwplan ziet op de herbouw van de stolp en splitsing daarvan in twee wooneenheden en de bouw – na sloop van het dubbele woonhuis en de resterende bebouwing – van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. Tevens zal de bestaande ontsluitingsweg gedeeltelijk worden verlegd. Voor wat betreft een overzicht van het bouwplan met bouwtekeningen alsmede de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwingen verwijzen wij u naar het raadsinformatiesysteem (RIS). Een situatieschets van de bestaande alsmede de toekomstige situatie treft u bij deze memo als bijlage 2 en 3 aan.

Inspraakprocedure

Op 27 januari 2009 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO ten behoeve van de herinrichting van onderhavig gebied is de in dat kader voorgeschreven inspraakprocedure opgestart. Er zijn in het kader van de inspraakprocedure vier zienswijzen ingediend. Voor de inhoud en de reactie op de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de 'nota van beantwoording inspraakreactie Herenweg 53-57' (te vinden op het raadsinformatiesysteem (RIS)). De conclusie van de nota van beantwoording is dat de zienswijzen geen aanleiding geven het bouwplan aan te passen. Wel wordt de verlegging van de ontsluitingsweg – die eerder niet in de plannen was vermeld – en waarvoor (tevens) vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is, meegenomen in de te volgen vrijstellingsprocedure voor het herinrichtingsplan, zodat één integrale afweging kan worden gemaakt. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing van 17 juli 2009 en voornoemde nota van beantwoording (ook te vinden op het raadsinformatiesysteem (RIS)).

Provincie

Er is inmiddels overleg geweest met de provincie, die de voor de vrijstelling noodzakelijke verklaring van geen bezwaar dient af te geven. Ambtelijk is daar het plan positief ontvangen.

Conclusie

De totale bebouwing zal, ten opzichte van hetgeen aanwezig was, substantieel afnemen. Daarnaast zal het gebied in planologisch en ruimtelijk opzicht aanzienlijk verbeteren door de verwijdering van alle, al dan niet illegaal gebouwde opstallen. Het bouwplan zal leiden tot een betere verkaveling en de herbouw van een beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle stolp op de oorspronkelijke locatie.

Reactie op vragen

Hieronder volgt een reactie op de, tijdens de vergadering van 8 september jl, gestelde vragen.

1. Ten aanzien van de ontsluitingsweg; waarom juist deze wijze van ontsluiten?

Reactie:

Zoals gezegd voorziet het plan tevens in het gedeeltelijk verleggen van de bestaande ontsluitingsweg. Een kaartje waarop de nieuwe situatie is ingetekend treft u bij deze memo aan als bijlage 3 aan.

Van de bestaande ontsluitingsweg wordt gebruik gemaakt door verschillende percelen. Het betreft hier verkeer van en naar agrarische bedrijven, paardenpensionstal, paarden weidestalling, muziekstudio en diverse aanwonenden. De bestaande ontsluitingsweg heeft ernstig te lijden – en geleden – van de afwikkeling van met name het steeds zwaarder wordende agrarisch verkeer en is hiervoor feitelijk niet (meer) geschikt. Daarnaast is het in het algemeen niet wenselijk dat zwaar agrarisch verkeer wordt afgewikkeld langs burgerwoningen en/of (dwars over) de erven daarvan. Vandaar dat er voor gekozen is een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen. De herinrichting van het gebied is daarvoor een uitgelezen moment.

De huidige ontsluitingsweg, beginnend bij de percelen Herenweg 59 en 61, meandert door het agrarisch landschap. Aankomend bij de sloot op het perceel Herenweg 57 loopt de weg langs de zuidzijde van dit perceel tot aan het perceel Herenweg 53 / 55, buigt vervolgens af en doorsnijdt dan het perceel Herenweg 63 om uiteindelijk te ontsluiten op de Herenweg zelf.

In de nieuwe situatie buigt de ontsluitingsweg af bij de sloot en volgt, parallel daaraan, zijn weg door het agrarisch landschap richting de Herenweg. Het deel van de ontsluitingsweg tot aan het perceel Herenweg 63 blijft bestaan; de percelen Herenweg 53a,57,57a en de nieuw te bouwen woningen maken hiervan gebruik voor hun ontsluiting. Het deel van de oorspronkelijke ontsluitingsweg dat dwars over het perceel Herenweg 63 loopt, wordt na realisatie van de nieuwe weg afgesloten.

De nieuwe ontsluiting op de Herenweg ligt circa 80 meter richting Bergen ten opzichte van de bestaande ontsluitingsweg. De totale lengte van de ontsluitingsweg, gerekend vanaf het begin ongeveer 900 meter, wordt in de nieuwe situatie circa 100 m langer. Voor de agrarische percelen betekent de nieuwe situatie een evidente verbetering: een bredere weg, in twee richtingen berijdbaar, die niet meer langs burgerwoningen leidt. Omgekeerd betekent dit ook een evidente verbetering voor de bestaande en nieuw op te richten burgerwoningen. Deze verbetering, met name van zowel verkeersveiligheid als verkeersafwikkeling, is een doorslaggevende overweging geweest om medewerking te verlenen aan dit deel van het project.

Daarnaast zijn wij van mening dat het verleggen van de ontsluitingsweg ook ruimtelijk gezien aanvaardbaar is, omdat de weg aansluit bij (parallel loopt aan) een reeds bestaand, natuurlijk landschapselement, namelijk de aanwezige sloot. Ook de 'nieuwe' aansluiting op de Herenweg is acceptabel, omdat hiervoor gebruik wordt gemaakt van een reeds bestaande ontsluiting, die bovendien overzichtelijker en daardoor veiliger is dan de bestaande situatie.

2. Hoeveel agrarische bebouwing is er gesloopt en hoe staat dat in relatie met ons agrarisch beleid?

Reactie:

Het agrarische bedrijf dat op deze locatie gevestigd was, is reeds vele jaren beëindigd. De bebouwing die in 2007 is gesloopt betrof een groot aantal, al dan niet vergunde, opstallen in de

vorm van schuren, stacaravans en zomerhuisjes, veelal in erbarmelijke staat. De meeste opstallen werden, onder de vorige eigenaar, illegaal en permanent bewoond. Voor zover ons bekend had geen van de reeds gesloopte dan wel verwijderde opstallen een agrarische functie meer.

Voor onderhavig bouwplan wordt een beroep gedaan op de zogenaamde 'ruimte voor ruimte regeling' van de provincie Noord-Holland (te vinden op het raadsinformatiesysteem (RIS)), de opvolger van het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing). De 'ruimte voor ruimteregeling' is minder strikt; het ziet bijvoorbeeld niet alleen op 'agrarische bebouwing', maar ook op andere 'hinderlijke en/of niet passende' bebouwing en/of functies in het buitengebied. Ook het 1000 m² sloopvereiste is losgelaten, omdat dit in de praktijk te vaak een belemmering is gebleken.

De 'ruimte voor ruimte regeling' is – kort gezegd – gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies met als tegenprestatie planologische medewerking verlenen aan de nieuwbouw van (een) woning(en) om zodoende een ruimtelijke winst te verkrijgen. In dit geval zijn de storende opstallen verwijderd en wordt per saldo één woning toegevoegd in het landelijk gebied. Met de realisering van de voorgestelde herinrichting van het gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeterd.

3. Hoe wordt er omgegaan met zittende huurders?

Reactie:

Bij de beoordeling of al dan niet medewerking wordt verleend aan een vrijstellingsprocedure op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen – in beginsel – slechts planologische aspecten worden meegewogen. Zoals gezegd vinden wij de herinrichting van het gebied uit planologisch oogpunt wenselijk. De vraag hoe wordt omgegaan met de zittende huurders is, ons inziens, (planologisch) dan ook niet relevant. Ten overvloede merken wij hierover echter op dat de huurovereenkomst met de zittende huurders in 2006 door de verhuurder c.q. initiatiefnemer is opgezegd. Initiatiefnemer heeft daarbij aangegeven dat de huuropzegging geëffectueerd zal worden op het moment dat het bouwplan definitief doorgang vindt. De huurders zijn destijds ook geïnformeerd over de plannen.

4. Inzicht in handhaving door jaren heen/hoeveel illegale bebouwing is er bijgekomen sinds 1994?

Reactie:

Handhaving illegale bouwwerken

Zoals gezegd bevinden en bevonden zich op het terrein in kwestie een groot aantal bouwwerken in de vorm van stacaravans, schuren en zomerhuisjes, die illegaal worden of werden gebruikt en / of illegaal zijn opgericht. Door de gemeente is hier jarenlang niet handhavend tegen opgetreden, waardoor een soort vrijstaat is ontstaan. Het bouwplan van de nieuwe eigenaar biedt een gelegenheid de planologische kwaliteit van het gebied structureel te verbeteren.

Handhaving aanleg ontsluitingsweg

In april 2008 heeft initiatiefnemer bij de gemeente de wens kenbaar gemaakt om de reeds aanwezige ontsluitingsweg te verleggen wegens de in punt 1 genoemde redenen. Daarop werd initiatiefnemer, van gemeentezijde, abusievelijk meegedeeld dat de aanleg van de weg niet in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. Er waren op dat moment dan ook geen bezwaren tegen de aanleg daarvan. Op grond van deze informatie heeft initiatiefnemer de werkzaamheden ten aanzien van de ontsluitingsweg aangevangen. Naderhand bleek de door de gemeente verstrekte informatie echter onjuist. De ingang van de ontsluitingsweg ligt binnen de bestemming 'natuurgebied' en is hiermee in strijd. Begin augustus 2008 heeft, naar aanleiding van een handhavingsverzoek van omwonenden, een handhavingsactie

plaatsgevonden, waarbij de reeds aangevangen werkzaamheden onmiddellijk en op vrijwillige basis zijn gestaakt. Wij willen graag benadrukken dat initiatiefnemer in deze niets valt te verwijten en wij betreuren het, indien door deze actie, een onjuiste beeldvorming is ontstaan.

5. Juridische spanning status bestemmingsplan (vermeende onthouding goedkeuring provincie).

Reactie:

Van onthouding van goedkeuring van de provincie voor delen van het bestemmingsplan en/of relevante (onderdelen van de) voorschriften voor de gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd is geen sprake. Overigens, al zou dat wel het geval zijn, is dat niet van belang: er wordt immers vrijstelling verleend van het bestemmingsplan. Dat betekent dat alle voorschriften waarmee het bouwplan in strijd is voor dit bouwplan niet van toepassing zijn¹. In casu bepalen de voorschriften dat de betreffende gronden en daarop op te richten bebouwing alleen mogen worden gebruikt ten behoeve van agrarisch doeleinden. Evenwel, na het verlenen van vrijstelling mogen daarop dan *wel* de geplande burgerwoningen worden gebouwd. Dat geldt evenzeer voor de aanleg van de weg, die overigens alleen voor het stukje dat is gelegen op gronden met de bestemming 'natuurgebied' in strijd is met de voorschriften.

Op de gronden met de bestemming 'natuurgebied' mag ingevolge de voorschriften geen ontsluitingsweg worden aangelegd. Daarover is door juristen van de gemeente opgemerkt, dat dit onlogisch en feitelijk 'niet juist' in het bestemmingsplan is geregeld vanwege twee redenen. Op de eerste plaats staat het bestemmingsplan wel toe dat een ontsluitingsweg op gronden met een agrarische bestemming – bij recht – kan worden aangelegd. Het aanleggen van het laatste stukje naar de (Heren)weg toe – daar waar de gronden de bestemming 'natuurgebied' hebben – is echter in strijd met het bestemmingsplan. Dat is op z'n minst opmerkelijk te noemen. Op de tweede plaats lopen er tientallen ontsluitingswegen over de als 'natuurgebied' bestemde gronden, namelijk de ontsluitingswegen van alle woningen gelegen aan de Herenweg. Juridisch gezien zijn al deze ontsluitingswegen dus 'wegbestemd' en zullen ze op enig moment moeten worden gesaneerd. Daarmee wordt de bereikbaarheid van de woningen onmogelijk; dat kan nooit de bedoeling van de planwetgever (in casu: de raad) zijn geweest.

6. Precedentwerking gedogen?

Reactie:

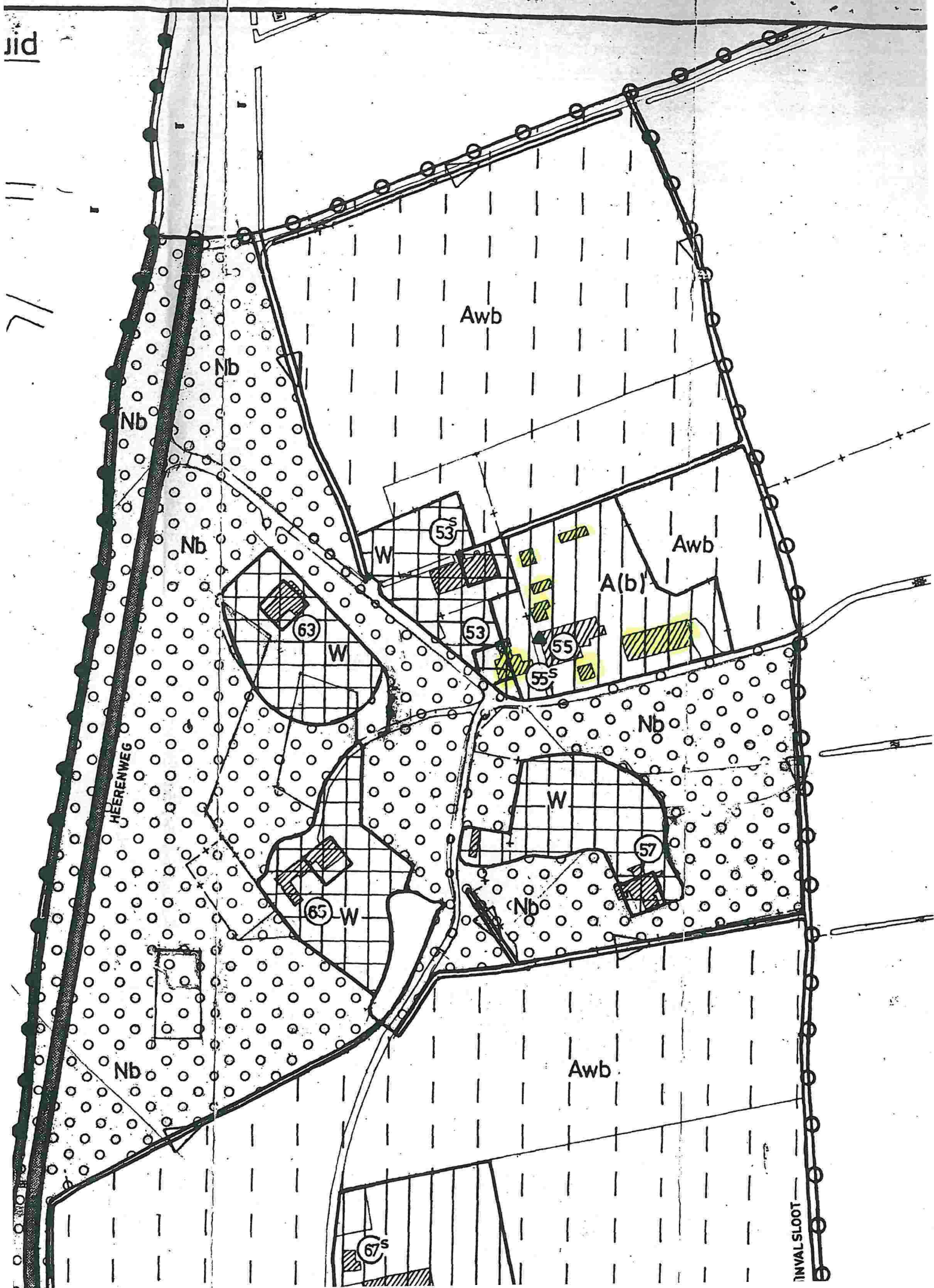
Zie hiervoor allereerst onze reactie op vraag 4.

Daarnaast merken wij hierover het volgende op. In het spraakgebruik bestaan er twee vormen van gedogen. Het bewust gedogen, dat wil zeggen dat een bestuursorgaan weloverwogen gedoogd en daartoe ook een schriftelijk gedoogbesluit neemt. Bijvoorbeeld het permanent bewonen van recreatiewoningen. Een dergelijk vorm van gedogen geeft rechtsbescherming en kan (daarom) ook tot precedentwerking leiden. De andere vorm van gedogen is niet alleen niet althans niet handhavend optreden, maar ook voor het overige – om welke reden dan ook, bijvoorbeeld onbekendheid van de overtreding – 'passief' blijven. Dat is wat in het verleden op de Herenweg is gebeurd. Maar dat leidt nimmer tot precedentwerking.

¹ De bij de vrijstelling vereiste goede ruimtelijke onderbouwing vervangt als het ware de bestemmingsplanvoorschriften en grijpt vooruit op het toekomstige planologisch regime.

id

11
7



HEERENWEG

INVALSLOOT

Awb

Nb

Nb

Awb

A(b)

Nb

W

Nb

Awb

67^s

65^w

63

53^s

53

55

55^s

57

W

W

W

HOOFDSTUK I. ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Plan: het bestemmingsplan "Weidegebied" bestaande uit deze voorschriften en de onder 2. bedoelde kaart(en);
2. Kaart: de van het bestemmingsplan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kaart en/of kaart(en) met bijbehorende verklaring;
3. Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
4. Bouwperceel: de feitelijke situatie van een stuk grond, waarop zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
5. Bouwvlak: een op de kaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waarop gebouwen zijn toegelaten;
6. Bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat als hoofdberoep wordt uitgeoefend en dat geheel of in overwegende mate gericht is op het houden van vee of de teelt van landbouwproducten;
8. Veeteeltbedrijf: een agrarisch bedrijf uitsluitend of in overwegende mate ingericht voor het houden en fokken van rundvee, pluimvee, paarden en schapen en daarmee gelijk te stellen dieren met de daarbij behorende cultuurgrond noodzakelijk voor beweiding of voedselproductie voor de in het bedrijf aanwezige dieren;
9. Intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf uitsluitend of in overwegende mate ingericht voor het houden en fokken van dieren zonder dat de eventueel bij het bedrijf behorende grond noodzakelijk is voor beweiding of voedselproductie voor de in het bedrijf aanwezige dieren;
10. Bloembollen-teelt bedrijf: een agrarisch bedrijf, uitsluitend of in overwegende mate ingericht voor de teelt van bloembolgewassen en daarmee gelijk te stellen tuinbouwproducten;

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 Agrarische doeleinden (A)

Lid A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Agrarische doeleinden (A)" aangewezen gronden zijn -met inachtneming van het bepaalde in artikel 3- bestemd voor de volgende doeleinden:

1. Agrarisch bedrijf met dien verstande, dat voorzover deze gronden op de kaart (mede) zijn voorzien de (sub)bestemming:
 - a. "w" : gebruik als grasland uitsluitend is toegestaan ten behoeve van veeteeltbedrijven;
 - b. "wb" : gebruik is toegestaan ten behoeve van veeteeltbedrijven akker- en tuinbouw alsmede gebruik voor bloembollenteeltbedrijven ~~voorzover deze bedrijfsvorm niet blijvend wordt uitgeoefend~~ door G.S. Goedkeuring onthouden
 - c. "bw" : gebruik is toegestaan ten behoeve van bloembollenteeltbedrijven en veeteeltbedrijven.
 - d. "(b)": gebruik en bebouwing is toegestaan ten behoeve van bloembollenteeltbedrijven en veeteeltbedrijven (Bouwperceel).
2. Behoud en herstel van de aldaar aanwezige of de aan deze gronden eigen landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.
3. Leidingen voor het transport van gassen en vloeistoffen terplaatse waarop de op de kaart(en) de aanduiding "Aardgastransportleiding", "P.W.N. transportleidingen", "Ruwwaterleiding" en "Rioolpersleiding" voorkomt.
4. Primair Waterkering voorzover het betreft de op de kaart(en) aangeduide dijken.
5. Recreatief medegebruik voorzover het betreft het plaatsen van niet-permanente kampeermiddelen binnen de op de kaart(en) aangegeven agrarische bouwvlakken.
6. Bescherming windrecht molens voorzover deze gronden zijn gelegen binnen de op de kaart als "Beschermingszone windrecht molens" aangeduide gebieden.
7. Nutsdoeleinden.

Met de bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken -geen gebouwen zijnde- open erven, ontsluitingswegen, parkeergelegenheden, sloten en watergangen en erf- en wegbeplantingen.

Lid B. Regeling rangorde belangen

Bij de toepassing van de in de lid A. genoemde voorschriften geldt de volgende rangorde van belangen:

1. transport van gassen en vloeistoffen;
2. waterkering;
3. veiligheid binnen de op de kaart(en) aangeduide veiligheidszone rond het munitieterrein;
4. agrarische bedrijfsvoering en behoud en herstel van landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden;
5. recreatief medegebruik.

Lid C. Voorschriften inzake het bouwen

1. Op de in lid A. bedoelde gronden mag uitsluitend bebouwing ten dienste van de aldaar onder 1. genoemde doeleinden opgericht worden met dien verstande, dat:
 - a. gebouwen uitsluitend opgericht mogen worden binnen de op de kaart(en) aangegeven bestemming "Agrarische bouwpercelen";
 - b. per bedrijf uitsluitend één bedrijfswoning met een inhoud van ten hoogste 450m³ mag worden gebouwd;
 - c. de goothoogte van de onder b. bedoelde woning maximaal 3,5m mag bedragen;
 - d. de goothoogte van overige bedrijfsbebouwing ten hoogste 5,5m mag bedragen;
 - e. de hoogte van bouwwerken -geen gebouwen zijnde- ten hoogste 10m mag bedragen;
 - f. de inhoud van gebouwen voor nutsdoeleinden ten hoogste 60m³ mag bedragen;
 - g. binnen een afstand van 4m uit het hart van een op de kaart aangeduide regionale aardgasleiding, respectievelijk 5m uit het hart van een hoofdtransportleiding geen gebouwen mogen worden opgericht;
 - h. geen bebouwing mag worden opgericht en geen hoogopgaande beplanting mag worden aangebracht binnen een op de kaart als zodanig aangeduide cirkel met een straal van 100m rond de windmolens welke op de plankaart zijn voorzien van een "beschermingszone windrecht molens" met dien verstande dat bebouwing buiten de cirkel met een straal van 100m, doch binnen de bovengenoemde beschermingszone niet hoger mag zijn dan de hoogte van het onderste punt van een molenwiek in laagste stand vermeerderd met 1% van de afstand van het bouwwerk tot de molenwieken.
 - i. geen kassen mogen worden opgericht [behoudens per agrarisch bouwperceel één kas met een oppervlakte van ten hoogste 50m²];
 - j. geen bebouwing mag worden opgericht op de mede als "Primair waterkering" bestemde gronden.

-vernietigt
Raad v. State
10-4-97
-goedgekeurd
12-1-99
G.S. M.U.V.
tussen [...]

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 1. onder a. voor het oprichten van mestsilos en van bedrijfsgebouwen buiten het aldaar bedoelde bouwvlak mits vrijstelling noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en ten aanzien van bedrijfsgebouwen -niet zijnde mestsilos- de volgende bepalingen in acht genomen worden:
 - a. niet meer dan één gebouw per agrarisch bedrijf wordt opgericht;
 - b. de afstand van een gebouw tot voor "Verkeersdoeleinden" bestemde gronden ten minste 50m zal bedragen;
 - c. de grondoppervlakte en de goothoogte van een bedrijfsgebouw niet meer bedragen dan respectievelijk 50m² en 3m zal bedragen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid C onder 1.g. voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van onderhoud en beheer van de in lid A. onder 3. bedoelde leidingen.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaatsing van de onder 1. bedoelde bebouwing indien dit om verkeerskundige redenen danwel ter bescherming van het zicht op cultuurhistorische waardevolle bebouwing danwel in verband met bestaande beplanting noodzakelijk is.

Lid D. Aanlegvergunningen

1. a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) gronden die als grasland in gebruik zijn en op de kaart(en) voorzien zijn van de letters "Aw" geschikt te maken voor bloembollenteelt of een andere vorm van bodemcultuur;
 - b. Een onder a. bedoelde vergunning mag uitsluitend verleend worden indien de desbetreffende gronden geschikt blijven voor de hervatting van de uitoefening van het veeteeltbedrijf en elders compensatie wordt geboden, danwel ter plaatse ruwvoedergewassen zullen worden geteeld uitsluitend ter voorziening in de behoefte daaraan op het desbetreffende bedrijf, danwel indien sprake is van wisselteelt waarna het gebruik als grasland hervat zal worden;
 - c. Geen aanlegvergunning is vereist voor het normaal onderhoud van grasland waaronder mede wordt verstaan het scheuren van grasland tot een diepte van maximaal 0.40m onmiddellijk gevolgd door opnieuw inzaaien.
-
2. a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de gronden die op de kaart(en) zijn voorzien van de letters "Awb" door diepploegen vermengen of anderszins tot een diepte van meer dan 1,5m beter geschikt te maken voor de bloembollenteelt;
 - b. Een onder a. bedoelde vergunning mag uitsluitend worden verleend indien de desbetreffende gronden niet blijvend ongeschikt gemaakt worden voor de

- (her)-uitoefening van het veeteelt bedrijf en indien elders ter compensatie bloembollengrond gewijzigd is of zal worden naar grasland en aan de in lid A. onder 2. bedoelde waarden niet in onevenredige mate afbreuk zal worden gedaan.
- c. Alvorens een onder a. bedoelde aanlegvergunning te verlenen wordt de gemeenteraad daaromtrent gehoord.
3. a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden te verrichten op of in gronden die overeenkomstig het bepaalde in lid A. onder 3. mede bestemd zijn voor het transport van gassen en vloeistoffen:
1. het uitvoeren van ontgrondingen;
 2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 4. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 5. het verrichten van grondophogingen;
 6. heiwerkzaamheden of op andere wijze in de grond indrijven van voorwerpen.
- b. Een onder a. bedoelde vergunning mag uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige schade of gevaar ontstaat of kan ontstaan voor de desbetreffende leiding(en);
- c. Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld onder a. te verlenen wordt door Burgemeester en wethouders advies gevraagd bij de desbetreffende leidingbeheerder(s);
- d. In geval een leiding een op de kaart aangeduide waterkering kruist en de uitvoeren werken of werkzaamheden betreffen tevens de "Primaire waterkering", wordt bovendien het advies van de desbetreffende dijkbeheerder gevraagd.
4. a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) oppervlakteverhardingen aan te brengen buiten de agrarische bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 50m²;
- b. Een onder a. bedoelde vergunning mag uitsluitend verleend worden als het aanbrengen van oppervlakteverhardingen waaronder het aanleggen van paden en wegen ter ontsluiting van percelen voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. Een aanlegvergunning is niet vereist voor ontsluitingswegen naar bouwpercelen en voor opslagplaatsen met toegangspaden e.d. voor ruwvoeder buiten de bouwpercelen.
5. a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) sloten en watergangen geheel of

Artikel 15 Natuurgebied, bos (Nb)

Lid A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Natuurgebied, bos" (Nb) aangewezen gronden zijn -met inachtneming van het bepaalde in artikel 3- bestemd voor het behoud van de aldaar voorkomende beplantingen en verder voor als bos ingerichte tuinen voorzover deze gronden behoren bij de in artikel 5 van de voorschriften bedoelde woningen.

Lid B. Voorschriften inzake het bouwen

Op de in lid A. bedoelde gronden mag geen bebouwing worden opgericht behoudens erfafscheidingen;

Lid C. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B. ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen bij de in artikel 5 van deze voorschriften bedoelde woningen met dien verstande, dat

- a. aangetoond moet zijn dat deze bebouwing niet opgericht kan worden op de voor woondoeleinden aangewezen gronden;
- b. het bepaalde in de leden B. en C. van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zal zijn.

Artikel 19 Gebruiksbepalingen

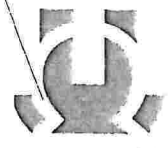
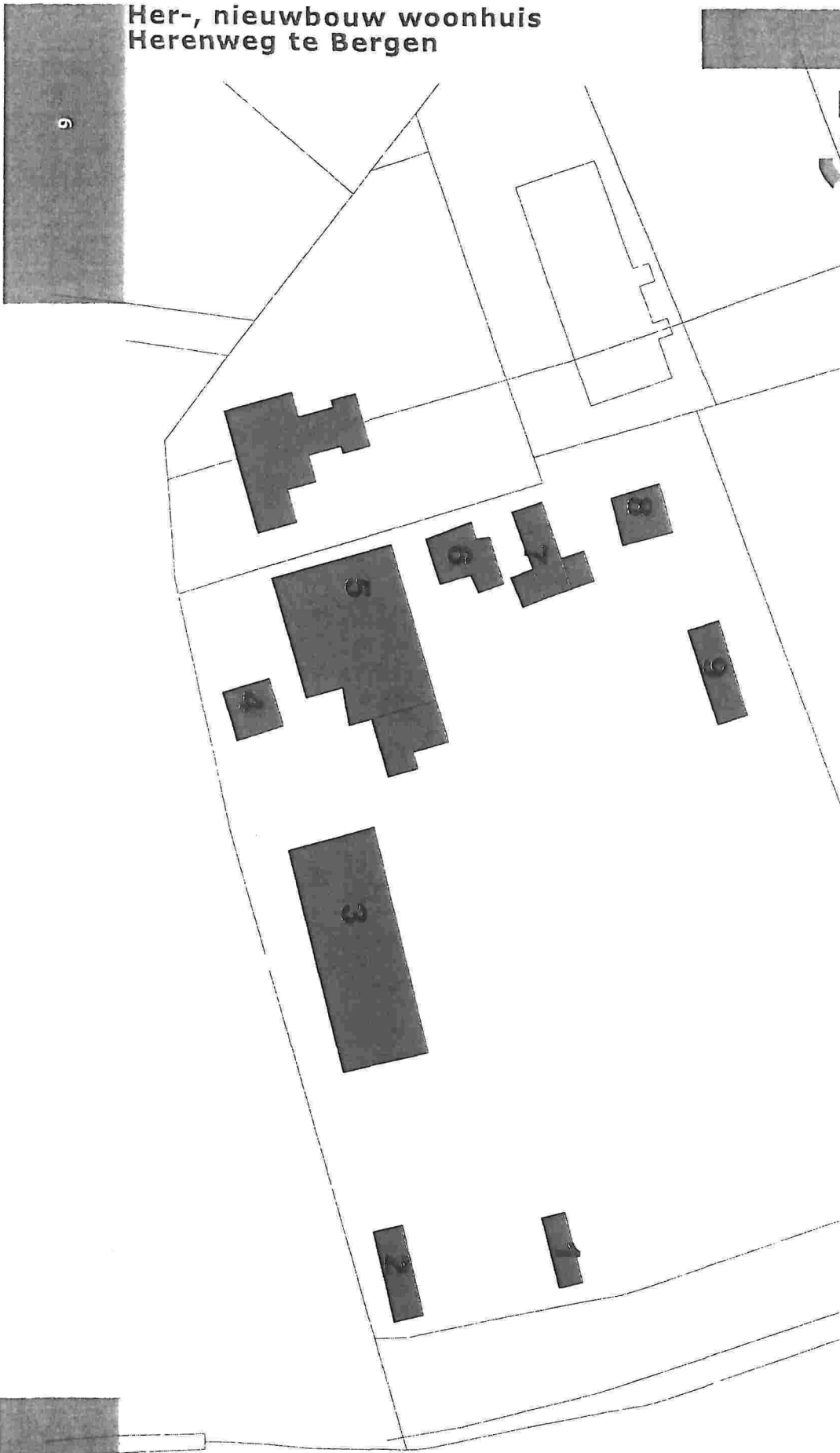
1. Verbodsbepalingen

- a. Het is verboden gronden en bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de ingevolge het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. tot een gebruik van gronden strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik als opslag-, stort- of bewaarplaats al dan niet ter verkoop van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden, danwel past binnen de toegelaten bedrijfsvoering;
- c. tot een gebruik dat tevens in strijd is met de bestemming wordt gerekend het gebruik van gebouwen voor detailhandelsdoeleinden behoudens het bepaalde in artikel 8 lid A onder c (natuurvoedingswinkel), en voor de verblijfsrecreatie, behoudens het bepaalde in artikel 4 lid E onder a (kamperen bij de boer).

2. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Her-, nieuwbouw woonhuis
Herenweg te Bergen



Situatie bestand

Situatie nieuw totaal



LEEUWENKAMP
ARCHITECTEN
 ontwerpers
 adviseurs
 bouwmarktadviseurs

131882
 06037962945/078LP
 22-07-2019
 Gebouwt