

**Ontwerp
Bestemmingsplan
Boendermakerhof
Bergen**

Colofon

Dit is een uitgave van BGSV, Bureau voor Stedebouw uitgevoerd in samenwerking met de gemeente Bergen in opdracht van Kennemer Wonen.

BGSV Bureau voor Stedebouw
Boompjes 55
3011 XB Rotterdam
Telefoon : 010 2400540
Fax : 010 4135574
Email : bgsv@bgsv.nl

Rotterdam, 19 augustus 2010

Inhoudsopgave

Deel I - Toelichting 5

1. Inleiding
2. Analyse van het plangebied
3. Beleidskader
4. Milieu aspecten en onderzoeken
5. Planbeschrijving
6. Juridische planbeschrijving
7. Uitvoerbaarheid

Deel II - Planregels 29

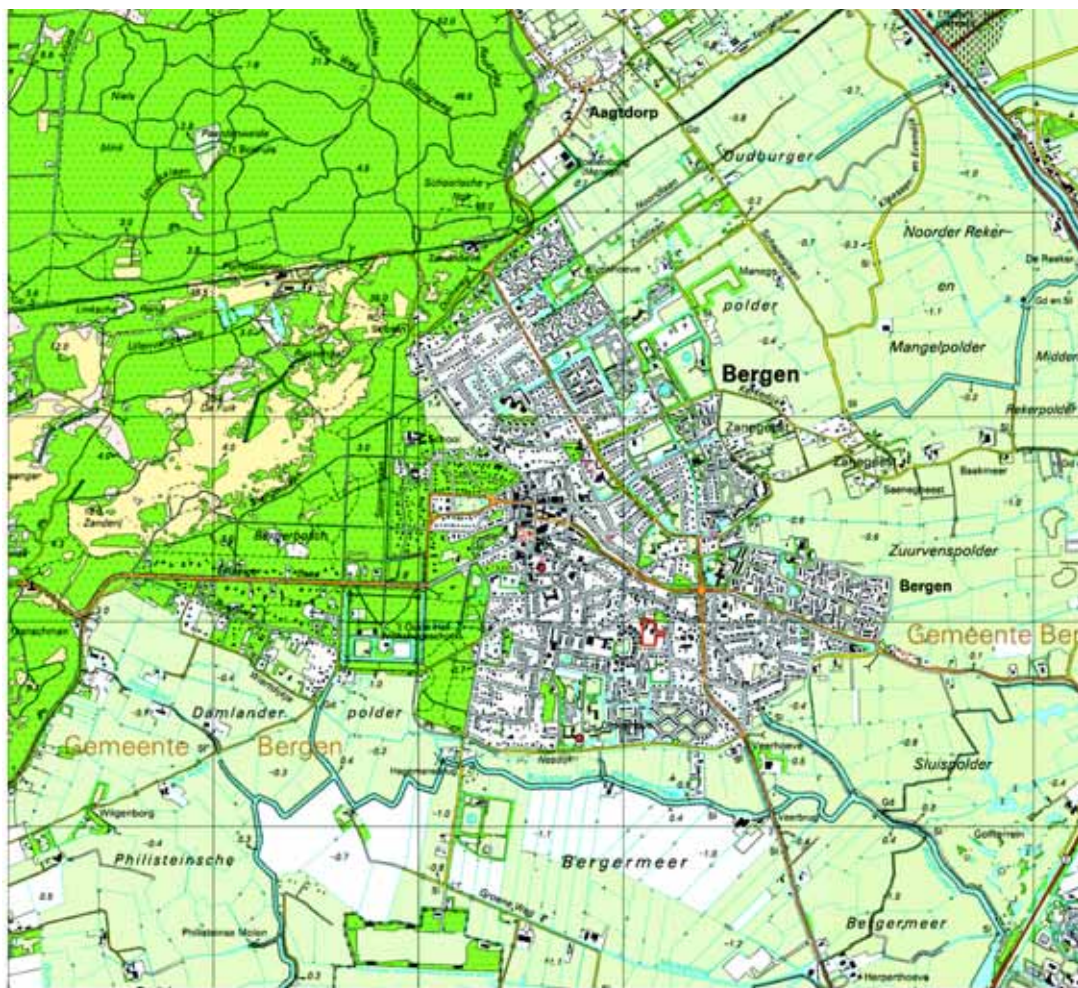
1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Deel I – Toelichting

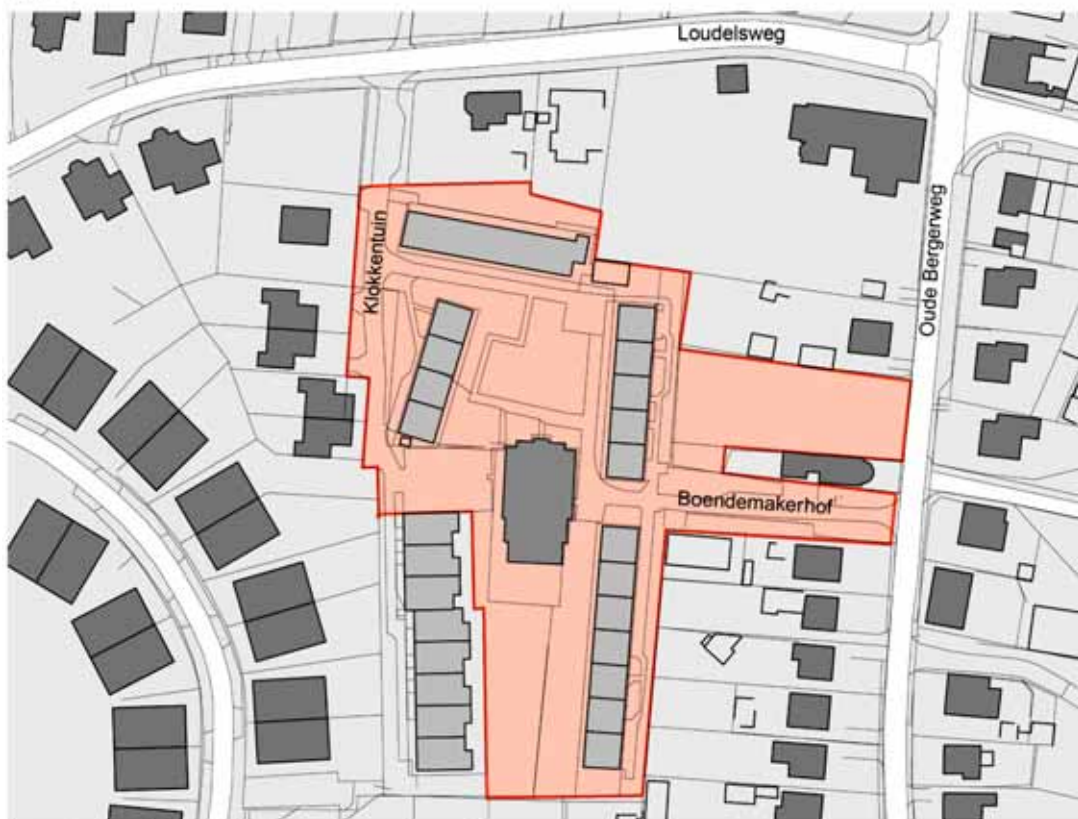
Deel I - Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	
1.2 Ligging en begrenzing	
1.3 Vigerend bestemmingsplan	
1.4 Leeswijzer	
2. Analyse van het plangebied	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis	
2.2 Ruimtelijke karakteristiek	
3. Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Gemeentelijk beleid	
3.4 Wet- en regelgeving	
4. Milieu aspecten en onderzoeken	17
4.1 Wegverkeer	
4.2 Milieuzonering	
4.3 Externe veiligheid	
4.4 Luchtkwaliteit	
4.5 Bodem	
4.6 Archeologie	
4.7 Flora en fauna	
4.8 Watertoets	
5. Planbeschrijving	20
5.1 Inleiding	
5.2 Bebouwing	
5.3 Groenstructuur	
5.4 Verkeer en parkeren	
6. Juridische planbeschrijving	23
6.1 Inleiding	
6.2 Opzet van de regeling	
6.3 Bestemmingen	
6.3.1 Inleidende regels	
6.3.2 Bestemmingsregels	
6.3.3 Algemene regels	
6.3.4 Overgangs- en slotregels	
7. Uitvoerbaarheid	27
7.1 Economische uitvoerbaarheid	
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	



figuur 1



figuur 2, plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Een deel van de bebouwing aan de Boendermakerhof in de kern Bergen is verouderd en wordt binnenkort gesloopt. Kennemer Wonen is voornemens op deze plek nieuwbouw te realiseren. Als voorbereiding hierop is in opdracht van Kennemer Wonen een stedenbouwkundige schets opgesteld welke het kader vormt voor deze ontwikkeling. Om de nieuwbouw juridisch mogelijk te maken moet voor het terrein het bestemmingsplan worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan wordt opgesteld op basis van de hierboven genoemde stedenbouwkundige schets en zal voldoen aan de algemene bepalingen voor alle bestemmingsplannen in Bergen zoals in de gemeenteraad in 2006 is vastgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

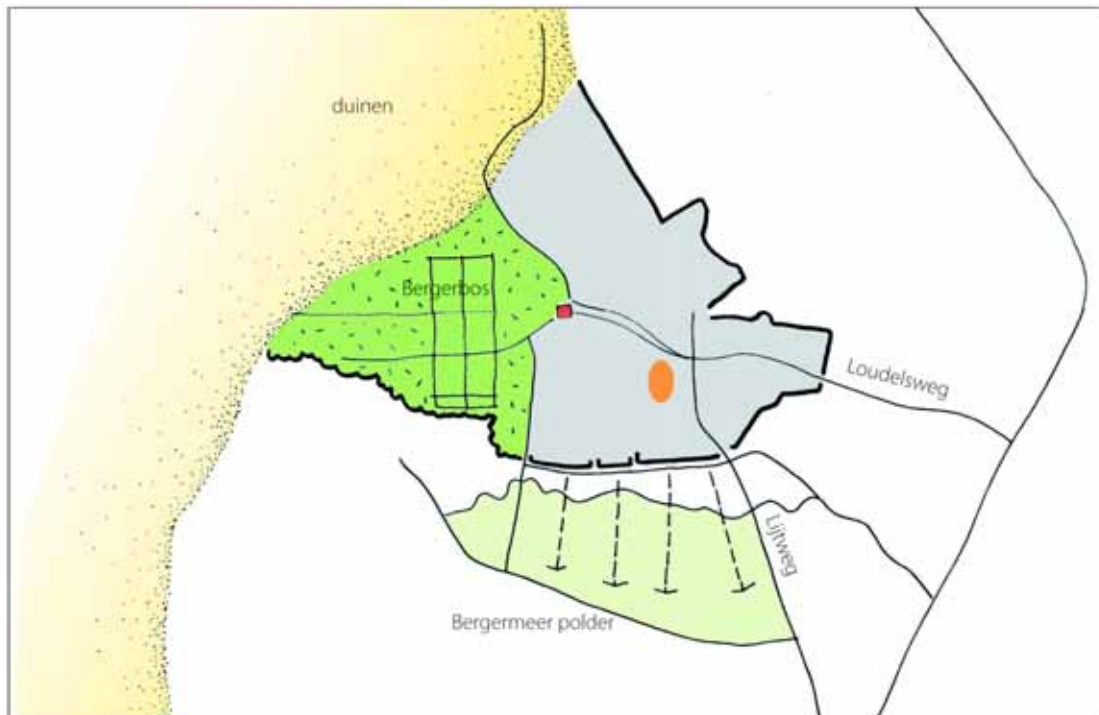
Het plangebied is gelegen in de oksel van de Oude Bergerweg en de Loudelsweg, maar achter de bebouwing langs de straten. De bebouwing ligt aan de Boendermakerhof en aan de Klokketuin. Centraal op de locatie is de 'Kunstzaal' gelegen. Aan de voorzijde daarvan ligt een plantsoen, aan de achterzijde een boomgaard. Behalve de bebouwing rondom de Kunstzaal maken ook twee kavels aan de Oude Bergerweg onderdeel uit van het plangebied. In figuur 2 zijn de situering en de plangrenzen aangegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-zuid. Het bestemmingsplan is in de gemeenteraad vastgesteld op 24 maart 2009. In dit bestemmingsplan zijn op de locatie de bestemmingen wonen, groen, tuin en verkeer van kracht. De Kunstzaal heeft een maatschappelijke bestemming en is daarnaast een rijksmonument. Omdat binnen de in het vigerende bestemmingsplan aangegeven bebouwingsvlakken de voorgenomen nieuwbouw niet mogelijk is en daarnaast de aangegeven maximale bouwhoogte wordt overschreden, zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het bestemmingsplan heeft het karakter van een projectbestemmingsplan: een gedetailleerd plan voor een specifieke bouwplanontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt allereerst een analyse van het plangebied aan de orde, waarbij de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur wordt beschreven. Het beleidskader komt beknopt aan bod in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt milieuaspecten en de uitkomsten van onderzoeken naar archeologie, flora en fauna en water. Op basis van de voorgaande hoofdstukken worden in hoofdstuk 5 de planuitgangspunten geformuleerd. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk is uiteengezet op welke wijze de uitgangspunten vertaald zijn naar de juridische regeling die gevormd wordt door de plankaart en de planregels. Tot slot is in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.



figuur 3, de kern Bergen



figuur 4, ruimtelijke analyse

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

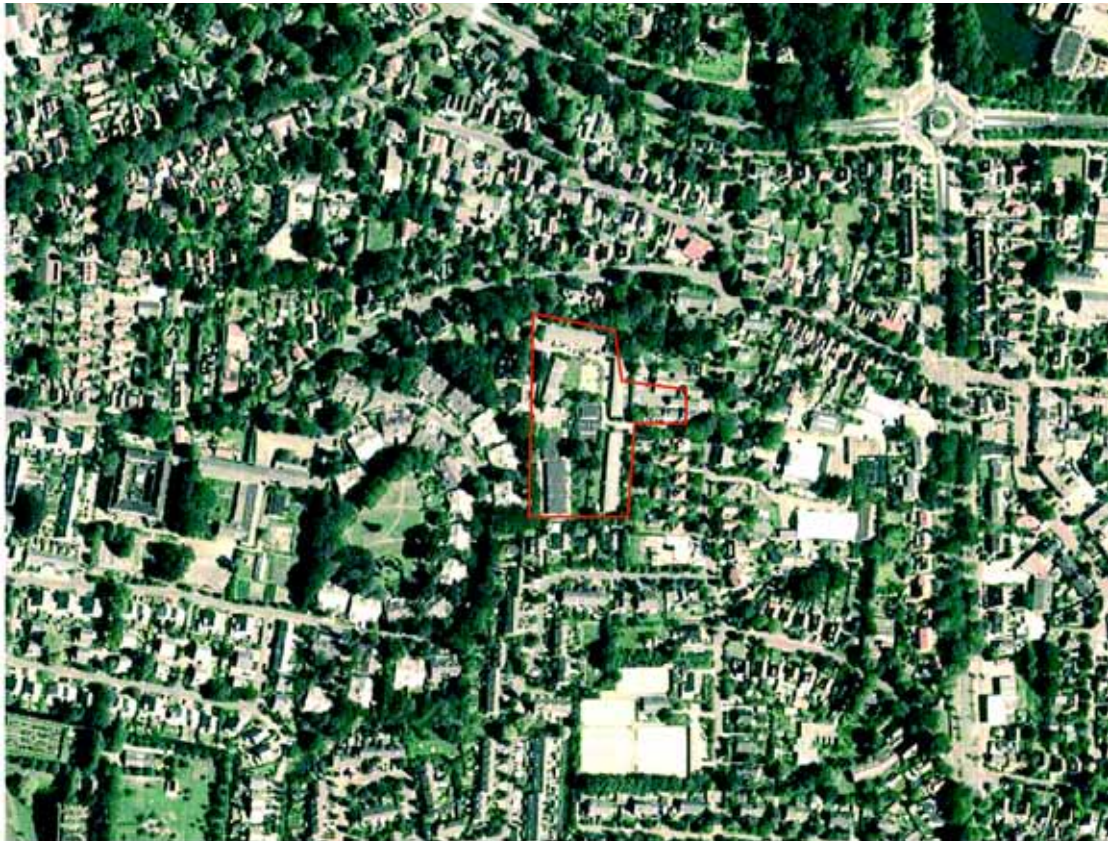
Het dorp Bergen is gelegen op zeekelegronden aan de rand van het duingebied. Rond 1900 bestond Bergen uit een aantal straten rondom de kerk en bebouwing langs uitvalswegen. De Lijtweg, nu bekend als de Oude Bergerweg, is de uitvalsweg naar Alkmaar. De Loudelsweg stamt eveneens uit de 19e eeuw en verbindt de Hof te Bergen met het gehucht Oudorp, gelegen ten zuid oosten van Bergen (figuur 3). De huidige Boendermakerhof ligt in de oksel van de Oude Bergerweg (Lijtweg) en de Loudelsweg, maar achter de bebouwing langs de straten. Centraal in de "Hof" staat de Kunstzaal. Dit markante gebouw, het voormalig woonhuis en atelier van de kunstenaar Lucebert is een rijksmonument. Vier blokjes met woningen voor ouderen stammen uit de jaren 1955-1960. De Hof werd toen volledig ontsloten vanaf de Oude Bergerweg en grensde aan de noordzijde aan een open, parkachtig gebied. In een latere fase, eind jaren '80 is een ontsluiting vanaf de Loudelsweg gerealiseerd en is er aan de zuidzijde een woonblok toegevoegd, evenals een drietal (half) vrijstaande woningen aan de Klokketuin tegenover de bebouwing van de Hof. De bebouwing aan het Loudelspark en de Kloosterlaan, is eveneens van rond 1990. De Boendermakerhof is binnen in een bouwblok komen te liggen. Aan alle zijden enigszins verscholen achter vrijstaande bebouwing.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

De Boendermakerhof onderscheidt zich van zijn omgeving, zowel in bebouwing als in openbare ruimte. Bergen is een groen dorp door de aanwezigheid van voornamelijk vrijstaande woningen met grote (groene) tuinen, ook aan de voorzijde. Daarnaast hebben een groot aantal wegen smalle rijlopers met aan weerszijden groene bermen met (grote) bomen. De Oude Bergerweg is hier een prachtig voorbeeld van. De Boendermakerhof kenmerkt zich juist door het bijna geheel ontbreken van privé groen (tuinen). Aan beide zijden van de Kunstzaal bevinden zich echter semi-openbare plantsoenen. Aan de zuidzijde bestaat deze uit een restant van een boomgaard, waarin deels de tuin van de Kunstzaal gelegen is. De ruimte is een kleine groene oase tussen de bebouwing. De overgang naar de (meer recent gerealiseerde) bebouwing aan de westzijde is informeel en met lage beplanting vormgegeven. Aan de oostzijde wordt de bebouwing afgeschermd en aan het zicht onttrokken door een haag en hoge beplanting. Hoewel in opzet (plattegrond) symmetrisch, bestaat er ruimtelijk een scheiding tussen beide zijden. Ten noorden van de Kunstzaal is er sprake van een plantsoen met een meer openbaar karakter. Toch zijn de entrees van de woningen ook hier niet aan het plantsoen, maar aan de andere zijde gelegen. (figuur 4)

Naast de beide groene ruimten zijn er twee elementen die de stedenbouwkundige opzet van de Hof bepalen: de Kunstzaal als het centrale element, de blikvanger en twee ruimtelijke assen die elkaar ter plekke van de Kunstzaal snijden. De Boendermakerhof wordt ontsloten vanaf twee zijden: de Loudelsweg (Klokketuin) en de Oude Bergerweg. Beide zijn voor het autoverkeer niet gekoppeld. De Hof heeft een positie binnen in een "bouwblok". De locatie wordt omgeven door de achtertuinen van de bebouwing aan de straten rondom en de voortuinen van de bebouwing aan de klokketuin. (figuur 4)

De bebouwing van de Boendermakerhof wijkt sterk af van wat over het algemeen in Bergen voorkomt, zoals ook de omringende bebouwing. Deze bestaat voornamelijk uit (half)vrijstaande villa's, voorzien van een kap. De huidige bebouwing van de Boendermakerhof daarentegen, inclusief de Kunstzaal, heeft platte daken en bestaat uit aaneengesloten bebouwing. Door de beperkte bouwhoogte, de eenvoud en (voor de oudere bebouwing) de kleurstelling van zowel de Kunstzaal als de overige bebouwing, harmonieert zij met de omgeving. (figuur 4)



figuur 5, ontwikkelingsgebied

3. Beleidskader

Voor het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Dit hoofdstuk geeft op hoofdlijnen de beleidskaders aan die relevant zijn voor deze ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- sterk sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting;
- ruimte voor de recreatiesector om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen; tevens vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als nevenactiviteit op agrarische bedrijven;
- bescherming van de duinen en het kustgebied.

Het rijksbeleid geeft geen specifieke informatie over het plangebied. De voorgestelde ontwikkeling past goed in het streven naar efficiënt ruimtegebruik.

Nota Belvédère (1999)

In 1999 heeft het Rijk met de Nota Belvédère het beleidsuitgangspunt vastgesteld dat cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend dienen te zijn bij de ruimtelijke inrichting van Nederland om daarmee het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op terrein van archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

Bij de ontwikkeling wordt de cultuurhistorische waarde van de Boendermakerhof als vertrekpunt genomen. De Kunstzaal blijft daarin een prominente plaats innemen.

3.2 Provinciaal beleid

Voor Noord-Holland ligt een structuurvisie ter inzage. Totdat deze wordt vastgesteld zijn het streekplan, Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, van toepassing.

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004) en PRVS

In het streekplan staat aangegeven dat open gebieden die een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke en cultuurhistorisch bepaalde structuren niet bebouwd mogen worden. Nieuwbouw en herstructurering moet de bestaande ruimtelijke kwaliteit behouden of versterken.

De op de locatie aanwezige groengebieden, de boomgaard en het plantsoen voor de Kunstzaal, worden ook in de nieuwe ontwikkeling opgenomen.

Ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2009)

In de structuurvisie wordt nadrukkelijk ingegaan op de gevolgen die verdere globalisering en klimaatverandering hebben voor Noord-Holland. Daarnaast zijn er veranderingen en trends op nationaal en

lokaal niveau, met name demografische veranderingen, met een ruimtelijke impact die leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes. De provincie kiest er in de structuurvisie voor in te spelen op de opgave door te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder uit te bouwen. Hierbij krijgt vooral de metropoolregio Amsterdam de aandacht, maar ook de grote variatie aan bijzondere landschappen en het contact met het water. In de structuurvisie worden drie belangen genoemd die bij nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden afgewogen. Het betreft ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaat bestendigheid.

De provincie wil bijdragen aan het realiseren van voldoende en op de behoefte afgestemde huisvesting, waarbij het uitgangspunt is deze zoveel mogelijk binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te realiseren. De ontwikkeling aan de Boendermakerhof sluit goed aan op deze wens.

Nota Cultuurhistorische regioprofielen (2003)

Deze nota bevat zeven cultuurhistorische regioprofielen in Noord-Holland, zoals deze door GS voor de periode 2004-2007 zijn vastgesteld. Bergen vormt samen met de gemeenten Alkmaar, Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Heiloo en Uitgeest de regio Noord-Kennemerland. Een deel van de regio is, dankzij de unieke stapeling van archeologische, historisch-geografische en stedenbouwkundige waarden, aangewezen tot Belvédèregebied.

De Boendermakerhof maakt geen onderdeel uit van de in de nota genoemde cultuurhistorische basisstructuren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergen (1992)

In deze visie wordt de gewenste ruimtelijk-functionele indeling van Bergen weergegeven.

Naoorlogse woonwijken

De meest recente uitbreidingen van Bergen aan de zuid-, oost- en noordkant van het plangebied zijn aangeduid als naoorlogse woonwijk. In deze gebieden staat een duurzaam beheer van woningen en woonomgeving voorop.

Dorpsbebouwing

Het centrale deel van het plangebied (met name rond het centrum) met voornamelijk vooroorlogse bebouwing is aangeduid als dorpsbebouwing. Het beleid is hier gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische en karakteristieke stedenbouwkundige structuur. Verdichting is hier mogelijk indien de ruimtelijke karakteristiek niet wordt aangetast. Daarnaast dient het profiel van oude karakteristieke dorpswegen beschermd te worden. Bedrijvigheid moet voldoen aan de milieueisen voor een hoofdzakelijk woongebied.

Solitaire gebouwen en groen

Het landgoed en het westelijk daarvan gelegen groengebied, alsmede diverse kleinere groengebieden met op zichzelf staande gebouwen, zijn aangewezen als solitaire gebouwen en groen. Verbetering van de onderlinge samenhang wordt hier nagestreefd. Inbreiding is alleen incidenteel en in beperkte mate mogelijk.

Extensief woongebied

Het westelijke deel van het plangebied is aangemerkt als extensief woongebied. De rust en het groene karakter van deze vooroorlogse gebieden vereisen grote zorgvuldigheid als het gaat om intensivering en gebruik. Intensivering is mogelijk indien de ruimtelijke karakteristiek niet wordt aangetast.

De Boendermakerhof maakt deel uit van de naoorlogse woonwijken. De Oude Bergerweg is een karakteristieke dorpsweg.

Woonbeleidsnota, van woonwens tot maatwerk (2005)

Belangrijke speerpunten in het woonbeleid zijn huisvesting voor starters en senioren. Starters hebben een zwakke positie op de woningmarkt en er is grote vraag naar seniorenhuisvesting in combinatie met welzijn en zorg. Om goed aan te kunnen sluiten bij de woningbehoefte, houdt de gemeente rekening met de kwalitatieve woningbehoefte per kern, de spreiding over de kernen en spreiding in de tijd. Dit wordt uitgewerkt in een woningbouwprogramma per kern.

Bij de ontwikkeling van de Boendermakerhof zullen vooral seniorenwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen worden gerealiseerd.

Groenstructuurplan (1994)

Het gemeentelijke beleid aangaande de groenstructuur is opgenomen in het Groenstructuurplan. Het Groenstructuurplan geeft een totaalvisie op het groen met als doel de kwaliteit van de openbare ruimte, toegespitst op het openbaar groen, te behouden en te verbeteren. Om dit doel te kunnen bereiken wordt gewerkt met een vijftal doelstellingen. Ten eerste wordt er gewerkt aan intern en extern draagvlak. Daarnaast is een visie op beheer en een visie op de bomen ontwikkeld. Bij het groenbeheer wordt onderscheid gemaakt tussen gangbaar, milieuvriendelijk en natuurvriendelijk beheer. Ook de sfeer en de samenhang van de architectonische kwaliteit moeten worden verbeterd. De architectonische kwaliteit bestaat in Bergen uit de laanbomen met de grasbermen. Als laatste wordt ingezet op een verhoging van de ecologische kwaliteit. In de visie worden de verschillende onderdelen van de groenstructuur beschreven: het ecologische raamwerk, de verbindende lijnen en lommerrijke lanen, de plekken om bij stil te staan en het groen in de wijken.

De Oude Bergerweg wordt in het Groenstructuurplan aangemerkt als lommerrijke laan.

Nota cultuurhistorie (2009)

In de nota is het cultuurhistorisch beleid van de gemeente verwoord. Daarin wordt de essentie van de cultuurhistorische samenhang tussen de gebouwde objecten en de openbare ruimte/structuur aangegeven en instrumenten gegeven om die in de toekomst veilig te stellen en te behouden. Een van deze instrumenten is de Cultuurhistorische Verkenning (CHV), een ander is het monumentenbeleid.

In de bebouwing van Bergen is sprake van een mengeling van woningen voor agrariërs, overige oorspronkelijke én nieuwe dorpsbewoners, forensen en kunstenaars, eenvoudig én rijk. De gemengde bevolkingssamenstelling alsmede het latere toerisme leidde tot zeer diverse bouwtypes. De bebouwing van Bergen wordt gekenmerkt door een relatief rijke architectuur (villawijken) en door de situering in een groene omgeving, met dorpsachtige straatprofielen.

De bebouwing rondom de Boendermakerhof illustreert de hierboven genoemde mengeling. Deze blijft bij de voorgestelde ontwikkeling behouden.

Welstandsnota (2004)

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad (juni 2004) een Welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota worden, na een hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Bergen, de welstandscriteria besproken. Allereerst komen de algemene welstandscriteria aan de orde, vervolgens de "relatieve" welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. Tot slot komen de "absolute" criteria aan bod voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken. De vooroorlogse monumentale uitbreidingen van Bergen (Tuindorp, Westdorp, Van Reenenpark, Geestbuurt), de dorpskern en de lintbebouwing, hebben een bijzonder welstandsniveau toegekend gekregen. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang gehandhaafd,

hersteld of zelfs versterkt worden. Het welstandstoezicht dient een bijdrage te leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. In de overige gebieden geldt een regulier welstandsniveau en ligt het accent op handhaven van de basiskwaliteit.

Voor de Boendermakerhof is het reguliere beleid van toepassing.

3.4 Wet- en regelgeving

Cultuurhistorie en archeologie

Monumentenwet

Het doel van de Monumentenwet 1988 is om monumenten van bouwkunst en archeologie te behouden. Voor wijzigingen van een beschermd monument moet vergunning worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders. Centraal in de Hof staat de zogenaamde 'Kunstzaal'. Dit gebouw bood in de jaren '50 en '60 onderdak aan de kunstenaar Lucebert. Tegenwoordig draagt dit gebouw de status van Rijksmonument (nummer 520727).

Provinciale monumentenverordening

De provinciale monumentenverordening bevat de door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aangewezen beschermde monumenten. Deze telt momenteel circa 550 monumenten. Voor het onderhoud of restauratie van deze monumenten kan onder bepaalde voorwaarden subsidie worden verleend. Bij restauratiewerkzaamheden aan een erkend monument moet de eigenaar een vergunning aanvragen bij de provincie.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007)

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2007 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van Onderwijs Cultuur en Welzijn (OC&W) aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Wet op de Archeologische Monumentenzorg en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Ecologie

Huidige situatie

In Bergen zijn een tweetal natuur- en groengebieden gesitueerd met een beschermde status. Het gaat om een speciale beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn die tevens deel uitmaakt van een beschermd natuurmonument. Het ontwikkelingsgebied ligt niet in deze gebieden en heeft hier ook geen invloed op.

Flora- en faunawet

Binnen de Flora- en faunawet heeft een groot aantal planten- en diersoorten een beschermde status. Voor alle ruimtelijke ingrepen, die mogelijk leiden tot verstoring of vernietiging van beschermde soorten, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (LNV) stelt eventueel aan ontheffingen nadere eisen. Daarvoor en voor het al of niet verlenen van de ontheffing is het criterium: de gunstige staat van instandhouding van de soorten.

4. Milieu aspecten en onderzoeken

4.1 Wegverkeer

Van de 33 bestaande woningen worden er 25 gesloopt. Er worden 33 nieuwe woningen gebouwd. Per saldo komen er dus 8 nieuwe woningen bij. Deze woningen genereren 50 motorvoertuigbewegingen per gemiddelde werkdag. Net als in de huidige situatie sluit het nieuwe plan via de Klokketuin op de Loudelsweg aan, alsmede via de Boendermakerhof op de Oude Bergerweg. De extra voertuigen leveren nauwelijks extra verkeersdruk op voor de bestaande wegen. Voor het drukste uur gaat het om 5 voertuigen extra.

In het kader van het bestemmingsplan Dorpskern Bergen-zuid is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de bijlage van dat bestemmingsplan zijn de uitkomsten met betrekking tot de Dreef en de Bergerweg te vinden (Onderzoek geluidshinder bestemmingsplan Bergen dorpskern Zuid, Milieudienst regio Alkmaar, juli 2007). Op basis van dit onderzoek is nader onderzoek voor de ontwikkelingslocatie niet nodig.

4.2 Milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven met een hindercirkel aanwezig. Centraal in de hof is de Kunstzaal gelegen. Dit gebouw heeft een maatschappelijke bestemming en is in gebruik als woning en incidenteel als expositieruimte. De afstand van nieuwe woonbebouwing tot de Kunstzaal is kleiner dan de door de VNG aangegeven richtafstand van 10 meter, maar globaal gelijk aan de huidige situatie. Op basis van de ervaringen uit het verleden is overlast is niet te verwachten.

4.3 Externe veiligheid

Inrichtingen:

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten waar te nemen. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen te worden getoetst.

Transport gevaarlijke stoffen:

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes aanwezig waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd.

4.4 Luchtkwaliteit

De vervanging van 25 verouderde woningen door 33 nieuwe appartementen ter plaatse van de Boendermakerhof valt onder de grens van 3%, waardoor er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bodem

Op basis van de geraadpleegde bronnen is geconcludeerd dat het plangebied grotendeels onverdacht is ten aanzien van bodemverontreinigingen. De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Bergen geeft voor het onderzoeksgebied de volgende waarden:

- bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK;
- ondergrond is schoon

Delen van de locatie Oude Bergerweg 6 zijn in het verleden onderzocht op bodemverontreiniging. De conclusie uit het meeste recente onderzoek, dat heeft plaatsgevonden in 2001, is dat er vermoedelijk geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Voor de aanvraag van een bouwvergunning is een volledig verkennend en actualiserend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 noodzakelijk. Tevens is de locatie verdacht voor asbest. Voor het stellen van de juiste onderzoekshypothese zal een asbestinventarisatie van de te slopen woningen gemaakt worden.

In de nabijheid van de locatie bevindt zich een potentieel ernstige bodemverontreinigingslocatie: Oude Bergerweg 7. De grondwaterstroming in het gebied is naar het oosten dus is de kans klein dat eventuele verontreiniging op het perceel van de Oude Bergerweg 7 zich verspreidt naar het onderzoeksgebied.

4.6 Archeologie

De archeologische verwachting ziet er als volgt uit:

- Prehistorie: in de ondergrond kunnen sporen vanaf de Late IJzertijd worden verwacht. De aard van deze vondsten is onbekend. Deze sporen zullen zich in de top van de zandige strandwal bevinden. Naar verwachting is het organisch materiaal in deze zandbodemiaag vergaan.
- Romeinse Tijd en Vroege Middeleeuwen: Pal buiten het plangebied is een zogenaamde draadfibula uit de Vroeg-Romeinse Tijd gevonden. Derhalve geldt voor het plangebied dat in het plangebied vondsten uit de Romeinse Tijd aanwezig kunnen zijn. Naar verwachting is het organisch materiaal in deze zandbodemiaag vergaan.
- Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd: De kans op het aantreffen van archeologische vondsten uit de Late Middeleeuwen is groot. Deze vondsten kunnen direct onder het maaiveld aangetroffen worden. De aard van deze vondsten is onbekend. Naar verwachting is het organisch materiaal niet goed geconserveerd, organisch materiaal dat in diepere sporen wordt aangetroffen, uit niveaus onder de grondwaterspiegel, kunnen wel goed bewaard zijn gebleven.

Om de uitgesproken archeologische verwachtingen te kunnen toetsen, dient mogelijk nader onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt door Kennemer Wonen uitgevoerd voor de start van de sloop en kan in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels boringen plaatsvinden.

4.7 Flora en fauna

Uit de uitgevoerde natuurtoets blijkt dat broedvogels, zoogdieren en amfibieën binnen het plangebied kunnen voorkomen die beschermd zijn onder Flora- en faunawet tabel 2 en 3. De volgende maatregelen zijn noodzakelijk:

- Met betrekking tot de broedvogels wordt aanbevolen om verstorende werkzaamheden, zoals kapwerkzaamheden, buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen is per soort verschillend maar over het algemeen wordt de periode 15 maart tot 15 juli aangehouden.
- De bestaande bebouwing kan vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen bieden. De te slopen gebouwen worden daarom door Kennemer Wonen nader onderzocht op het voorkomen van vleermuizen. Indien uit onderzoek blijkt dat inderdaad vleermuizen verblijven binnen de bestaande bebouwing dient ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.
- Het braakliggend terrein aan de Oude Bergerweg biedt geschikt leefgebied voor de rugstreeppad. Er dient om deze reden nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van de rugstreeppad.

De zware toetsing in het kader van de Flora- en faunawet van de effecten op vleermuizen

maakt onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Het aantal bezoeken en periode van onderzoek zijn vastgesteld aan de hand van het vleermuisprotocol welke is vastgesteld door het Netwerk Groene Bureaus (NGB) en wordt ondersteund door het Ministerie van LNV en de Dienst Landelijk Gebied.

Flora en fauna zal, indien bovenstaande maatregelen in acht wordt genomen, de uitvoering van het bestemmingplan niet in de weg staan.

4.8 Watertoets

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een watertoets plaatsgevonden. De conclusies hieruit zijn:

- Het plangebied maakt onderdeel uit van de Verenigde Polders met streefpeil -1,10 m NAP.
- In verband met de grondwaterstand dient er bij de aanleg van de parkeergarage onder de appartementenvilla te worden bemalen. Tevens zullen de muren en wanden van de garage waterdicht moeten worden uitgevoerd.
- In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast. Voor de aanleg van de twee-onder-één-kapwoningen is de ontwateringsdiepte voldoende en voor de boven- en onderwoningen en de eengezinswoningen kan de huidige fundering worden gebruikt.
- De bouw van de woningen zorgt voor een toename in verhard oppervlak van circa 700 m². Deze hoeveelheid valt onder de grens van 800 m², waardoor compensatie niet nodig is. Na het opstellen van een inrichtingsplan zal de toename van verharding exact moeten worden vastgesteld.
- De toename in afvalwaterproductie bedraagt 0,3 m³. Dit afvalwater kan worden aangesloten op het gemengde stelsel, waarbij er vanuit wordt gegaan dat deze voldoende capaciteit heeft om de toename te verwerken.
- Om in de toekomst afkoppelen mogelijk te maken moeten afvalwater en regenwater gescheiden aangeboden worden op de perceelgrens.
- Het regenwater van bebouwing kan conform de huidige situatie worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Regenwater afkomstig van wegen en paden kan afstromen naar de berm en ter plekke infiltreren.

Op basis van de watertoets kan geconcludeerd worden dat het aspect water de uitvoering van het bestemmingplan niet in de weg staat.



figuur 6, stedenbouwkundige setting

5. Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Uit de analyse van de bestaande situatie (hoofdstuk 2), het beleidskader en de milieurandvoorwaarden kan worden afgeleid dat voor de ontwikkelingslocatie het behoud van de cultuurhistorische waarde richtinggevend zou moeten zijn. Bij herontwikkeling van de locatie worden de bestaande ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Dit betreft de centrale positie van de Kunstzaal (het rijksmonument) en de ruimtelijke assen en daarnaast het verschil tussen de twee groene ruimten aan beide zijden van de Kunstzaal. Ook de kwaliteit van het stedenbouwkundig ensemble, de geringe bouwhoogte en de platte daken, dienen voor de nieuwe bebouwing uitgangspunt te zijn. Ten slotte is de rust van de enigszins afgelegen situering van de bebouwing een kwaliteit die behouden moet worden.

5.2 Bebouwing

De twee ruimtelijke assen en de centrale ligging van de Kunstzaal worden versterkt. In noord-zuid richting is er sprake van een symmetrie-as met aan beide zijden een gelijksoortige bebouwingstypologie. De as in oost-west richting verdeelt de Hof in twee deelgebieden. Een meer formeel en openbaar plantsoen aan de noordzijde met aan beide zijden kleine appartementengebouwen. Aan de zuidzijde een informele boomgaard met kleinschalige laagbouw. De Kunstzaal ligt aan alle zijden vrij in het zicht. Een nieuw appartementengebouw aan de andere zijde van het plantsoen, tegenover de Kunstzaal versterkt de symmetrie.

In de huidige situatie bestaat de bebouwing voor 100% uit woningen voor de doelgroep ouderen. Voor de nieuwbouw geldt dat eveneens een groot deel van de woningen geschikt moet zijn voor ouderen. Totaal kunnen er 33 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Een groot aantal hiervan is geschikt voor ouderen, een deel is geschikt voor een bijzondere doelgroep (mensen met een verstandelijke beperking). Aan de boomgaard bevinden zich 8 'eengezinswoningen' met een volledig woon- en slaapprogramma op de begane grond en een extra kamer op de verdieping. Aan het plantsoen bevindt zich tegenover de Kunstzaal een villa in 3 lagen. De bovenste laag ligt minimaal 1,5 meter terug, onder het gebouw ligt een parkeerkelder. Aan beide zijden wordt deze appartementenvilla geflankeerd door korte appartementengebouwen in twee lagen. De bouwblokken volgen de richting van de omliggende bebouwing en hebben allemaal een plat dak.

Aan de Oude Bergerweg komen twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap. De bebouwing heeft een geringe goothoogte en een steile kap. Zij wordt ontsloten vanaf de Oude Bergerweg en voegt zich in het daarbij behorende bebouwingsbeeld.

5.3 Openbare ruimte en groenstructuur

Recht tegenover de Kunstzaal, aan de noordzijde, ligt centraal in de ruimte een plantsoen met een openbaar en formeel karakter. De woningen in de bebouwingsstroken hebben geen privé buitenruimte (tuin). Ze liggen aan het plantsoen, van waar ze ook ontsloten worden. Aan de zuidzijde van de Kunstzaal ligt een boomgaard. De entree van de nieuwe bebouwing ligt, net als de bestaande bebouwing, aan de buitenzijde. Ten opzichte van het plantsoen aan de noordzijde heeft de boomgaard een meer informeel karakter. De beide woonblokken grenzen met een terras aan het semi-openbaar gebied.

Meer dan in de huidige situatie zal het parkeren een claim leggen op de openbare ruimte. Twee parkeerpleintjes zijn gelegen aan beide zijden van de Kunstzaal, op de oost-west as van het plangebied. Deze pleintjes dragen bij aan het versterken van de symmetrische hoofdopzet en het centraal in de ruimte plaatsen van de Kunstzaal, waarbij het zicht op de Kunstzaal zoveel mogelijk vrij blijft.

De woningen aan de Oude Bergerweg hebben een diepe voortuin. Het karakteristieke uiterlijk van deze lommerrijke laan met laanbomen en grasbermen wordt hierdoor versterkt.

5.4 Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur verandert door de ontwikkeling niet. De nieuwe bebouwing wordt van twee zijden ontsloten vanaf de Oude Bergerweg en de Klokketuin. Voor de auto zijn deze niet via de Boendermakerhof verbonden. De Hof wordt volledig autovrij en ingericht als verblijfsgebied. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk geconcentreerd gerealiseerd en aan het uiteinde van de beide toegangswegen: de Klokketuin en de inrit vanaf de Oude Bergerweg. Aan weerszijde van de Kunstzaal bevinden zich twee parkeerpleintjes. Een tweede concentratie aan parkeerplaatsen bevindt zich tussen de bebouwing aan de Hof en de achterkant van de (nieuwe) bebouwing aan de Oude Bergerweg. Deze parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk aan het oog onttrokken. Onder de villa tegenover de Kunstzaal bevindt zich een verdiepte parkeergarage voor de bewoners van dat blok. De twee woningen aan de Oude Bergerweg parkeren naast hun woning op het eigen kavel. Ten slotte wordt langs de ontsluitingsstraat vanaf de Oude Bergerweg geparkeerd.

In het gebied worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de parkeergarage bevinden zich 5 parkeerplaatsen voor de bewoners van de erboven gelegen appartementen. Twee parkeerplaatsen bevinden zich op het eigen kavel van de woningen aan de Oude Bergerweg. De overige parkeerplaatsen liggen in het openbaar gebied en zijn bestemd voor de bewoners aan de Boendermakerhof en de Klokketuin.

Een deel van de nieuwe bewoners van de Boendermakerhof: bewoners met een verstandelijke handicap, kennen een lager autobezit dan de gemiddelde inwoner van Bergen. Het hanteren van een lagere parkeernorm voor bewoners met een verstandelijke handicap is daarom aanvaardbaar.

De beoogde nieuwe bewoners van de Boendermakerhof: ouderen en bewoners met een verstandelijke handicap, kennen een lager autobezit dan de gemiddelde inwoner van Bergen. Het realiseren van een lager aantal parkeerplaatsen dan de gemeentelijke parkeernorm voorschrijft, is daarom aanvaardbaar.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 5 zijn de planuitgangspunten voor het plangebied op basis van de ruimtelijke en functionele structuur weergegeven en heeft een afweging plaatsgevonden van eventuele tegenstrijdige belangen. Deze uitgangspunten zijn (juridisch) vertaald naar het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de doorvertaling van de planuitgangspunten naar planregels en plankaart (de verbeelding) verwoord.

6.2. Opzet van de regeling

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt een klein deel van het nog zeer recente bestemmingsplan voor de hele Dorpskern-Zuid. Gekozen is voor een min of meer gedetailleerde opzet van het plan die zo veel mogelijk overeenstemt met dit plan, maar voldoet aan de meest recente formele eisen van vormgeving volgens de nieuwe Wro. De planregels zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de regels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen (artikel 3 tot en met 8). Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen, bevat verschillende algemene regels die van toepassing zijn (artikel 9 tot en met 14). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4.

Hierna wordt allereerst ingegaan op de Inleidende regels en verschillende bestemmingen. Vervolgens wordt ingegaan op de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels.

6.3. Bestemmingen

6.3.1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel (Hoofdstuk I, artikel 1) zijn de in de regels gehanteerde begrippen verklaard.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 is vastgelegd hoe onder andere hoogte, oppervlakte en inhoud moet worden gemeten.

6.3.2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Voor een deel van de in het plangebied aanwezige groenstructuur is de specifieke bestemming Groen opgenomen. Het onderscheid met de groenvoorzieningen uit de bestemming Verkeer (zie hierna) is, dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen en de waardevolle groengebieden zijn opgenomen. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming wel voetpaden toegestaan.

Artikel 4 Maatschappelijk

Voor de Kunstzaal en woning (Boendemakerhof 10) is de algemene bestemming Maatschappelijk opgenomen, te weten bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, cultuur, religie, openbare dienstverlening en verenigingsleven. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning (bw) is wonen toegestaan. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte.

Artikel 5 Tuin

De gronden die grenzen aan de voorzijde van de bestemming Wonen-1 aan de Oude Bergerweg zijn bestemd voor Tuin. Ter plaatse is uitsluitend de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

toegestaan. In de planregels is een ontheffing opgenomen voor het realiseren van kleinschalige aan en uitbouwen zoals garages, aan de voorzijde van de woning. De tuinen bij de andere woningen zijn binnen de woonbestemming zelf geregeld.

Artikel 6 Verkeer

De wegen binnen het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer, evenals in het omringende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de verblijfsgebieden zoals plein, parkeervoorzieningen, woonerven en dergelijke.

Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

Artikel 7 Wonen-1

De bestemming Wonen-1 geldt voor woongebieden en percelen met aaneengebouwde woningen (twee-aaneengebouwde- of rijtjeswoningen) en vrijstaande woningen in een strakke stedenbouwkundige setting. Deze woningen komen veel voor in de rest van de dorpskern, en zijn daar ook zo bestemd. Rond deze woningen wordt een strak bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat het hoofdgebouw niet uitgebreid mag worden. Uitbreidingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aan- of uitbouwen. Uitbreiding van de hoofdgebouwen is niet wenselijk om dat dit doorgaans directe invloed heeft op de gebruikswaarde van naastgelegen percelen. Gestapelde woningen (appartementen) worden aangeduid met (gs). Een twee onder een kap woning wordt aangeduid met (tea). Met betrekking tot de bebouwing op het perceel met (tea) (zowel hoofdgebouwen als erfbouw), geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40% ten opzichte van het bouwperceel. Vanuit ruimtelijk oogpunt is ervoor gekozen dat aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de voorgevel moeten worden gebouwd.

Erfbouw

Gebouwen en overkappingen

Binnen de woonbestemming worden alleen bij de twee onder een kap woningen (tea) naast het hoofdgebouw erfbouw toegestaan in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (al dan niet aan het hoofdgebouw gebouwd) onder een aantal voorwaarden. De gronden bestemd voor Tuin, komen in beginsel niet voor gebouwen en overkappingen in aanmerking (zie ook kopje Tuin). Bij de overige bebouw, zowel rijbebouw als gestapelde bebouw zijn bijgebouwen en overkappingen niet toegestaan.

Hierna wordt ingegaan op een aantal aspecten met betrekking tot erfbouw.

Oppervlakte

De maximale oppervlakte van erfbouw bedraagt 50 m², mits een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit om voldoende buitenruimte te garanderen. Voor percelen vanaf 500 m² geldt voorts dat een grotere oppervlakte is toegestaan. Het betreft een gestaffelde regeling. De maximale oppervlakte mag bij percelen:

- tussen de 500 m² en 600 m² : 55 m² bedragen;
- tussen de 600 m² en 700 m² : 60 m² bedragen;
- tussen de 700 m² en 800 m² : 65 m² bedragen;
- tussen de 800 m² en 900 m² : 70 m² bedragen;
- vanaf 900 m² : 75 m² bedragen.

Overigens dient tevens het bebouwingspercentage dat geldt voor het betreffende bouwperceel in acht te worden genomen (zie onder het kopje Wonen). Het percentage heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbouw.

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de woonbestemming worden mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen. Onder een aan-huis-gebonden beroep wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing wordt uitgeoefend.

Tevens wordt toegestaan dat binnen de woonbestemming onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijvigheid kan worden uitgeoefend. Het betreft hier activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend. Het gaat hier om bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie en welke niet leidt tot aantasting van de woonkwaliteit en welke niet leidt tot parkeeroverlast. Voorbeelden van de toegestane bedrijvigheid is een kapper aan huis, bed & breakfast, een kunstenaar of een kleinschalig ambachtelijk bedrijfje (bijvoorbeeld maken van sieraden). Horeca en detailhandel worden vanwege de mogelijke negatieve effecten op de omgeving uitgesloten.

De activiteit dient te worden uitgevoerd door de bewoner van de woning. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid, is aan een maximum (25% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²) gebonden om te voorkomen dat het woonkarakter wordt verdrongen door de niet-woonfunctie.

Artikel 8 Waarde-Archeologie

De archeologische waarden in plangebied worden beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

In het plangebied komen de tweede en derde categorie voor (rekening houden met archeologie vanaf planomvang van 50 resp. 500 m² en groter, grondroerende werkzaamheden dieper dan 40, resp. 35 cm). Op deze manier is ook het plangebied gesplitst in de subbestemmingen Waarde-Archeologie -2 en -3, met de daarbij behorende regels en aanlegvergunningen.

6.3.3. Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelregel

Het doel van de antidubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Bestaande afstanden en maten

In de planregels zijn diverse regelingen opgenomen die aangeven wat maximaal of minimaal toelaatbaar is. Deze regelingen kunnen betrekking hebben op hoogten, breedten, diepten, oppervlakten, afstanden of aantallen. Ruimtelijke overwegingen hebben bepaald welke maat als maximum of minimum is aangegeven. Lang niet alle bestaande situaties voldoen echter aan de betrokken maten. Met betrekking tot de bestaande maten is als peildatum gekozen voor het moment waarop het bestemmingsplan in werking is getreden. Qua gebruik is dit het eerste moment waarop de gebruiksregels van het bestemmingsplan van toepassing zijn. Wat bouwen betreft, is dit het eerste moment waarop nog uitsluitend conform het geldende bestemmingsplan, in casu de daarin vastgelegde maxima en minima, kan worden gebouwd.

Uiteraard geldt de betrokken regeling niet indien een bestaand bouwwerk wordt afgebroken en op een andere plek wordt herbouwd. In dat geval gelden de als maximaal of minimaal gestelde maten onverkort.

Het negeren van deze bestaande maten zou betekenen dat het betrokken gebouw of het betrokken gebruik onder het overgangsrecht valt, met alle gevolgen van dien (alleen gedeeltelijk vernieuwen of veranderen, geen herbouw na calamiteit etc.). Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Overgangsrecht is

immers alleen aan de orde, wanneer te verwachten is dat het betrokken gebouw gedurende de looptijd van het bestemmingsplan zal worden gesloopt of wanneer het betrokken gebruik gedurende deze periode zal worden beëindigd.

Het onder het overgangsrecht brengen zou ook tot praktische complicaties leiden, aangezien dan onduidelijk is of bijvoorbeeld het gehele gebouw onder het overgangsrecht valt of alleen dat gedeelte waarmee de betrokken maten worden overschreden.

Om dit soort verwikkelingen te voorkomen, is in artikel 10 een regeling opgenomen die voorkomt dat overgangsrecht van toepassing is, indien de gestelde maxima of minima niet met de bestaande situaties in overeenstemming zijn.

Artikel 11 Algemene bouwregels

De op de plankaart aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de vrijstelling.

Artikel 13 Wijzigingsregel

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Bij bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouwaanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (zoals rooilijnen) niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat het bestemmingsplan met opzet meer globaal is gehouden ten aanzien van deze onderwerpen. Artikel 14 voorkomt dat bepalingen uit de bouwverordening alsnog van toepassing kunnen zijn.

6.3.4. Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 21 lid 1 Wro. Enkele bouwmogelijkheden in afwijking van de regels blijven bestaan voor gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een ontheffing van burgemeester en wethouders.

Lid 2 betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtsmacht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 16 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het onderhavige bestemmingsplan

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro staat dat de gemeente verplicht is een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro staat wat verstaan wordt onder een bouwplan. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is een aangewezen bouwplan.

De Gemeente en Kennemer Wonen hebben voor de ontwikkeling van de Boendermakerhof een samenwerkings-overeenkomst en een planschade risico-overeenkomst afgesloten. Derhalve is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan te voegen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er heeft overleg plaatsgevonden met de voormalige bewoners van de gesloopte woningen. Daarnaast zijn en worden omwonenden geïnformeerd zowel aan het begin van de bouwplanontwikkeling als bij het ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan Boendermakerhof heeft conform de inspraakverordening vanaf 11 maart 2010 gedurende vier weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de overlegpartners gezonden. In een aparte Nota inspraak inzake het voorontwerp bestemmingsplan Boendermakerhof zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord.

Deel II – Planregels

Deel II - Planregels

Inhoudsopgave

1. Inleidende regels	32
Artikel 1 Begrippen	
Artikel 2 Wijze van meten	
2. Bestemmingsregels	36
Artikel 3 Groen	
Artikel 4 Maatschappelijk	
Artikel 5 Tuin	
Artikel 6 Verkeer	
Artikel 7 Wonen-1	
Artikel 8 Waarde-Archeologie	
3. Algemene regels	43
Artikel 9 Antidubbelregel	
Artikel 10 Bestaande afstanden en maten	
Artikel 11 Algemene bouwregels	
Artikel 12 Algemene ontheffingsregels	
Artikel 13 Wijzigingsregel	
Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	
4. Overgangs- en slotregels	45
Artikel 15 Overgangsrecht	
Artikel 16 Slotregel	

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. plan

het bestemmingsplan Boendermakerhof van de gemeente Bergen.

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPG01001boendermak-A001.gml met de bijbehorende regels.

1.3. aanduiding

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

1.4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd (deel van het) gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, niet zijnde thuisprostitutie, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

1.7. archeologische deskundige

een deskundige met opgravingbevoegdheid of met gekwalificeerde kennis op het gebied van de archeologie.

1.8. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.9. archeologische waarde

de in een gebied aanwezige waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen in de bodem en uit het verleden.

1.10. bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.12. bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn, zullen of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.13. bestaande afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en andere maten

afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet tot stand zijn gekomen of zullen komen.

1.14. bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.15. bijgebouw

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat ten dienste van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16. bouwen

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

1.17. bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.18. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.19. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond met, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21. bouwvlak

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

1.22. bouwwerk

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

1.23. bouwwerk, geen gebouw zijnde

ieder bouwwerk dat niet kan worden aangemerkt als gebouw.

1.24. dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.25. dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.26. dakoverstek

de breedte van de dakrand (inclusief de goot) welke zich buiten de verticale projectie van de gevel bevindt.

1.27. gebouw

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

1.28. gevelopbouw

elke verhoging van de gevel boven de maximaal toelaatbare goothoogte.

1.29. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.30. kap

een constructie van dakvlakken met een helling van ten minste 30° en ten hoogste 65°.

1.31. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.32. maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.33. monument

een rijksmonument zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument zoals bedoeld in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

1.34. NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.35. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.36. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.37. platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw.

1.38. peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.39. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.40. voorgevelrooilijn

de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw alsmede de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de andere naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel.

1.41. zijerf

de gronden, niet zijnde gronden met de bestemming Tuin, die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen van het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2. bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3. bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5. dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6. goothoogte van een bouwwerk

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

2.7. inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8. oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9. vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. beplantingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. parken;
- f. voet- en fietspaden;
- g. in- en uitritten;
- h. bermen en bermsloten; alsmede voor:
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater.

3.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van 9 m voor lantaarnpalen en een hoogte van 3 m voor overige bouwwerken.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, cultuur, religie, openbare dienstverlening en verenigingsleven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.
- c. bedrijfs/dienstwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'(bw)

4.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak ten hoogste 2 m bedragen en buiten het bouwvlak ten hoogste 1 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Tuin

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waarde-Archeologie' (WR-A): archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 8.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

5.2.2. Voor het bouwen gelden de volgende regels

- a. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en elders ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en perceelafscheidings op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m moet bedragen;
 - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens tussen de 5 en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
 - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

5.3. Ontheffing van de bouwregels

5.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen bij niet-vrijstaande woningen ten hoogste 1 m mag bedragen gemeten vanuit de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw bij niet-vrijstaande woningen ten hoogste 60% mag bedragen van de breedte van het hoofdgebouw;
- c. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel bij niet-vrijstaande woningen ten hoogste 60% mag bedragen van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast door het verlenen van de ontheffing.

5.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.3.1 ten behoeve van toegangspoorten voor de voorgevelrooilijn met een hoogte van ten hoogste 2 m, met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen de toegangspoort en de straat voldoende dient te zijn voor het veilig opstellen van een auto;
- b. de volgende criteria worden afgewogen bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid:
 - de breedte van de weg (inclusief voet- en fietspaden en bermen) waarop de toegangspoort invloed heeft;
 - de breedte van de toegangspoort;
 - de mate van transparantie boven een hoogte van 1 m;
 - de mate waarin sprake is van een zorgvuldige vormgeving;

- de mate waarin de toegangspoort wordt afgeschermd door groen, dan wel de mate waarin groen rondom de toegangspoort wordt toegepast.

Artikel 6 Verkeer

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, alsmede voet-en fietspaden;
- verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- ter plaatse van de aanduiding 'waarde-Archeologie' (WR-A): archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 8;
- bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

6.2. Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde en nutsgebouwen, worden gebouwd met een maximale hoogte van 9 m voor lantaarnpalen en 2,5 m voor overige bouwwerken en nutsgebouwen.

Artikel 7 Wonen-1

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'waarde-archeologie' (WRA): archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 8;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' (tae) gelden de volgende regels:
algemeen

- de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen op het bouwperceel bedraagt ten hoogste 40%;

hoofdgebouwen

- er zijn ten hoogste twee woningen toegestaan;
- hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 - de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 1/3 van het dakvlak bedraagt;
 - de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 2/3 van het dakvlak bedraagt;

aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;

- g. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen mag ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- h. in afwijking van het bepaalde onder sub g mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen bij bouwpercelen met een oppervlakte:
1. tussen de 500 m² en 600 m² : ten hoogste 55 m² bedragen;
 2. tussen de 600 m² en 700 m² : ten hoogste 60 m² bedragen;
 3. tussen de 700 m² en 800 m² : ten hoogste 65 m² bedragen;
 4. tussen de 800 m² en 900 m² : ten hoogste 70 m² bedragen;
 5. vanaf 900 m² : ten hoogste 75 m² bedragen;
- i. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m² ;
- j. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw, en aangebouwde overkapping aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- k. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen, mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m;
- l. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- m. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub k en l, worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste 15 % van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde*
- n. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- o. in afwijking van het bepaalde in sub n. mag de hoogte van erf- en perceelafscheidings op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
- de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m moet bedragen;
 - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens tussen de 5 en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
 - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen;
- p. zwembaden zijn niet toegestaan;
- q. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

7.2.2. Ter plaatse van de overige gronden gelden de volgende regels:

hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bouwhoogte;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'(gs) mogen de woningen worden gestapeld;
- d. ter plaatse van andere gronden dan bedoeld onder sub c dienen de woningen aaneen te worden gebouwd;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m

bedragen en elders ten hoogste 2 m;

f. in afwijking van het bepaalde in sub e. mag de hoogte van erf- en perceelafscheidings op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:

- de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
- indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m moet bedragen;
- indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens tussen de 5 en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
- indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen;

g. zwembaden zijn niet toegestaan;

h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

7.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1 sub k. ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen en op bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. ontheffing uitsluitend is toegestaan indien een kap in verband met afstemming op de karakteristiek van de woning, wenselijk is;
- b. de goothoogte van de aan- of uitbouw en het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de in lid 7.2.1 sub k genoemde bouwhoogte;
- c. ontheffing niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige erven.

7.4. Specifieke gebruiksregels

7.4.1. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en de daarbij behorende bebouwing door de bewoner ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² ;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is en gelieerd aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

7.4.2. Het is verboden om:

- a. gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor het stallen van paarden;
- b. bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als slaapgelegenheid;
- c. woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning.

Artikel 8 Waarde-Archeologie (Dubbelbestemming)

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden in het plangebied zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

8.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 - c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. ter plaatse van de bestemming 'Waarde-Archeologie-2'
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
 3. ter plaatse van de bestemming 'Waarde-Archeologie-3'
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² ;
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3. Aanlegvergunning

8.3.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een grotere planomvang dan 50 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.2 Het is verboden op of in de gronden met de subbestemming 'Waarde-Archeologie-3' zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een grotere planomvang dan 500 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.3.3. Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 8.3.1 en 8.3.2. is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.4. Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. alvorens de gevraagde aanlegvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologische deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

3. Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelregel

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

Artikel 10 Bestaande afstanden en maten

10.1. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de overschrijding als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

10.2. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking, als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

10.3. Ingeval van herbouw is het bepaalde in de leden 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 11 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds ontheffing kan worden verleend, - ontheffing verlenen van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de volgens de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Wijzigingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

15.1. Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam "regels bestemmingsplan Boendermakerhof".



Ontwerp Bestemmingsplan

Boendermakerhof
Bergen







bureau voor
STEDEBOUW