Bestemmingsplan De Bedriegertjes

ONTWERP

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Bedriegertjes

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:
- Ecologisch onderzoek
- Vleermuizenonderzoek
- Nota Inspraak en Overleg
- Nota Zienswijzen

22 juli 2011
Projectnummer 022.11.50.00.04

Ideeën voor een plek

T o e l i c h t i n g

I n h o u d s o p g a v e

1 Inleiding 5

2 Planbeschrijving 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Het plan 8

3 Beleidskader 11
3.1 Provinciaal beleid 11
3.2 Regionaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 13

4 Milieu- en andere afwegingsaspecten 15
4.1 Water 15
4.2 Cultuurhistorie en archeologie 17
4.3 Ecologie 19
4.4 Externe veiligheid 21
4.5 Luchtkwaliteit 22
4.6 Wegverkeerslawaai 23
4.7 Bodem 24
4.8 Bedrijven en wonen 25

5 Juridische toelichting 27
5.1 Algemeen 27
5.2 Bestemmingsplanprocedure 28
5.3 Toelichting op de bestemmingen 29

6 Uitvoerbaarheid 33
6.1 Economische uitvoerbaarheid 33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

1 Inleiding

Segesta Groep is voornemens 26 woningen te bouwen op de locatie van het voormalige tennispark De Bedriegertjes aan de Pinksterbloemweg te Bergen. Het betreft hier een herontwikkelingslocatie. Het plan behelst een combinatie van vrijstaande, rijen- en dubbele woningen. Tevens zullen enkele (starters)-appartementen worden gerealiseerd. Navolgende afbeelding geeft de ligging van de locatie weer.

Figuur 1. Ligging plangebied

AANLEIDING

Eén van de redenen om het tennispark te beëindigen en hieraan een andere invulling te geven, is dat op de huidige locatie niet kan worden uitgebreid en dat geen adequate verlichting kan worden gerealiseerd. Met deze beperkingen aan de locatie kan in de nabije toekomst geen sluitende exploitatie van het tennispark worden verkregen. Een andere reden is dat de kantine en het tennispark als milieuhinderlijk wordt gezien. De minimaal gewenste afstand van 50 meter tot de omringende woningen wordt niet gehaald. Daarbij kan in aanmerking worden genomen dat het tennispark met het daarbijbehorende verkeer overlast voor de directe woonomgeving veroorzaakte. Invulling met woningbouw zal deze situatie verbeteren.

In het plangebied is tevens een speelveld gesitueerd, dat weliswaar op een verkeersveilige plek ligt, maar tegelijkertijd wel erg achteraf gelegen is. Invulling van het plangebied met woningbouw biedt de mogelijkheid het speelveld meer bij de openbare ruimte te betrekken.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 vindt de beschrijving van het project plaats waarbij eerst ingegaan wordt op de bestaande situatie en vervolgens het plan uiteen wordt gezet. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader met het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de voor het plangebied van belang zijnde eisen ten aanzien van milieu en de beperkingen die hier uit voortvloeien. In Hoofdstuk 5 is een juridische toelichting opgenomen. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 naar voren.

Planbeschrijving 2

2.1 Bestaande situatie

BERGEN

De hoofdkern Bergen ligt oostelijk in de gelijknamige gemeente Bergen in het noordwesten van de provincie Noord-Holland. Bergen telt 12.674 (1/1/2009) inwoners. De kern is goed bereikbaar door de nabijgelegen N9 en de grotere plaatsen Heerhugowaard en Alkmaar liggen op een steenworp afstand.

Het dorp ligt in een bosrijke omgeving, vlakbij zee en duinen. Vanwege de stranden en badplaatsen aan de Noordzeekust is de gemeente Bergen een populaire bestemming voor bezoekers. Ten noorden van Bergen liggen de bekende Schoorlse Duinen met het unieke brakwatergebied De Kerf. Wonen in Bergen is gewild. De mogelijkheden voor grootschalige woningbouw zijn daarentegen beperkt en er wordt over het algemeen maar mondjesmaat bijgebouwd. De kern Bergen kenmerkt zich door een 'oude' woningvoorraad die uit relatief veel eengezinswoningen in het huursegment bestaat.

OMGEVING PLANGEBIED

Het tennispark De Bedriegertjes is gelegen ten zuiden van de oude dorpskern van Bergen in een woonwijk die vanaf de jaren 1960 tot en met de jaren 1990 tot stand is gekomen. De omgeving rondom het tennispark kent een gevarieerde bebouwing. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in het huursegment, die zowel vrijstaand als aaneengesloten in de vorm van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen voorkomen. De woonwijk is gevormd door een samenvoeging van verschillende buurtjes. De locatie van het tennispark aan de Pinksterbloemweg grenst aan de achterzijden van de bebouwing van de Boterbloemweg en de Dirk Klompweg. De Pinksterbloemweg is kenmerkend voor het bebouwings- en straatbeeld van Bergen: vrijstaande woningen in een groene setting, gesitueerd aan een straat met grasbermen. Deze bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een duidelijke kap. Aan de Boterbloemweg staan dubbele woningen met diepe voortuinen. Aan de Dirk Klompweg is het bebouwingsbeeld het meest verdicht; hier komt bebouwing voor in rijen in twee bouwlagen met kap. Haaks op de locatie staan zogenaamde duplexwoningen aan het smalle straatprofiel van de Dokter Blokweg. De woningen zijn met de voorzijde naar de weg gericht en ten opzichte van de straat gevarieerd gepositioneerd.

HUIDIGE INDELING PLANGEBIED

Het plangebied kan worden opgedeeld in drie gebieden: tennispark, speelveld en de achtertuin van de woning aan de Pinksterbloemweg 28. Het terrein van tennisvereniging De Bedriegertjes bestaat uit een parkeerplaats, vier kunstgrasspeelvelden, één inslagbaan en een clubgebouw. Thans verkeren de tennisbanen en de kantine in een verwaarloosde staat en zijn reeds enige tijd niet

meer in gebruik. Het tennispark is geen specifieke op de omliggende wijk gerichte voorziening.

In de noordwestelijke hoek van de locatie is een speelveld gesitueerd dat bestaat uit een enkel speeltoestel en een tafeltennistafel. Deze plek ligt enigszins achteraf verscholen, omdat het speelveld aan de achterzijden van bestaande woningen is gelegen en een voetpad de enige ontsluiting is. De speelplek is van het tennispark gescheiden door opgaande beplanting. Hierdoor is er weinig sociale controle op het speelveld.

De genoemde achtertuin (Pinksterbloemweg 28) bestaat voor het grootste gedeelte uit gazon en is omzoomd met voornamelijk bomen- en struikenrijen. In het midden hiervan staat een klein schuurtje.

Een opvallend gegeven zijn de forse kastanjebomen aan de zuidkant van de planlocatie. Aan de westrand van de locatie ligt een waterloop die in verbinding staat met een wijder systeem van waterlopen in de buurt. Aan de achterzijde van de woningen aan de Boterbloemweg is een greppel aanwezig die in natte perioden watervoerend is. Het meeste huidige groen en water liggen langs achterkanten van de bebouwing en is daardoor enigszins verstopt.

2.2 Het plan

AANSLUITING OP DE OMGEVING

De locatie is van een beperkte omvang en aan achterzijden van de bestaande woonbebouwing gelegen. Bij de stedenbouwkundige opzet is daarom op twee plaatsen een aansluiting gemaakt op de omgeving, zodat die bij de nieuwe invulling zo optimaal mogelijk bij de omgeving wordt betrokken. De hoofdontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Pinksterbloemweg. Tevens wordt er een verbinding gerealiseerd met de Dirk Klompweg. Gezien het smalle profiel van deze straat wordt gedacht aan een weg voor langzaam verkeer, die in het geval van noodsituaties ook kan dienen voor calamiteitenverkeer. Het profiel is niet geschikt als ontsluitingsweg voor normaal autoverkeer. Een doorgaande route door de wijk is dan ook niet te realiseren.

BEBOUWINGSBEELD

Voor het bebouwingsbeeld is gezien de entourage uitgegaan van een mix van woningtypen, te weten vrijstaande woningen, dubbele woningen, rijenwoningen (maximaal drie aaneengesloten) en een appartementengebouw. Alle bebouwing wordt gerealiseerd in één of twee bouwlagen met een kap. Mede in overleg met plaatselijk bekende makelaars is de mix van verschillende woningtypen in het plangebied tot stand gekomen, die aansluit bij de in Bergen optredende woningbehoefte. De tussenwoningen en 8 van de 10 woningen in het appartementengebouw worden gebouwd in het goedkope segment. Tevens zal aandacht worden besteed aan duurzaam bouwen.

Figuur 2. Impressie van toekomstige bebouwing
(Bron: BDC Architecten, 2011)

SPEELVELD

Het huidige, in noord-zuid richting gesitueerde speelveld, is in het plan gehandhaafd. Het speelveld wordt een integraal onderdeel van de openbare ruimte.

De openheid van het speelveld vormt een kwaliteit voor de woonomgeving. Tegelijkertijd is sprake van een betere sociale controle op het speelveld, doordat een aantal van de omliggende woningen in de toekomstige situatie vrij zicht op het speelveld zullen hebben.

WEGEN EN PARKEREN

De openbare ruimte zal vorm krijgen op een eenvoudige manier die aansluit bij de voor Bergen kenmerkende straatprofielen. Dit betekent dat geen trottoirs worden toegepast. De detaillering van de openbare ruimte zal in nauw overleg met de afdeling openbare werken van de gemeente tot stand komen. Vooralsnog gaat het plan uit van een efficiënt gebruik van de ruimte en een minimale hoeveelheid verharding. Bij het speelveld zullen ook enkele openbare parkeergelegenheden worden aangelegd.

Voor wat betreft het parkeren zijn de in de hiernavolgende tabel weergegeven uitgangspunten gehanteerd.

Tabel 1. Uitgangspunten parkeren

Typologie woning	Aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Correctiefactor	Aanwezige privé parkeerplaatsen
Dubbel	6	2,2	13,2	1,3	7,8
Hoekwoning garage lang	3	1,9	5,7	1,3	3,9
Hoekwoning garage kort	1	1,9	1,9	1	0,9
Vrijstaande woning	3	2,2	6,6	1,3	3,9
Vrijstaande woning garage kort	1	2,2	2,2	1,0	1,0
Tussenwoning	2	1,7	3,4	n.v.t.	0
Appartementen	10	1,7	17	n.v.t.	0
Totaal	**26**		**47,8**		**17,5**

De in tabel 1 opgenomen parkeerbalans is gebaseerd op het Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 van de gemeente en CROW-publicatie ASVV 2004: "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom". Wat betreft de gehanteerde parkeernormering in de parkeerbalans zijn de hoogste kengetallen als norm voor het plan gehanteerd.

In totaal zijn er 48 parkeerplaatsen benodigd. Er zijn 18 parkeerplaatsen op privéterrein aanwezig. Dit betekent dat er in de openbare ruimte 30 parkeerplaatsen nodig zijn. In het plan wordt in dit aantal voorzien in de openbare ruimte.

ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

De architectuur van de wijk zal in harmonie aansluiten op die in de omgeving, omdat het gebied te klein is om een geheel eigen identiteit mee te geven. De wegen in het plangebied worden door de woningen begeleid. De woningen dienen daarom te worden georiënteerd op de openbare ruimte. Dit komt zowel in de situering als in de gevelaanzichten tot uitdrukking. Voor zover de bebouwing op een hoeklocatie is gesitueerd, die aan twee zijden grenst aan de openbare ruimte, zal daar bij het ontwerp dus ook rekening mee worden gehouden. Door indeling van de gevels met gevelopeningen zal een tweezijdige oriëntatie van het gebouw worden gecreëerd. Bebouwing van één type (vrijstaand, dubbel of in rijen) zal in architectonische zin op elkaar worden afgestemd. Het woongebied wordt afgerond door een pleintje. Het pleintje wordt beëindigd door één vrijstaande woning op het terrein van de woning aan de Pinksterbloemweg 28.

Enkele woningen zullen levensloopbestendig worden ontworpen. Het betreft woningen die zullen worden uitgerust met een natte cel en mogelijkheid van een slaapkamer op de begane grond. Tevens zullen deze woningen zo worden ontworpen dat zij toegankelijk zijn voor minder validen.

GROEN EN WATER

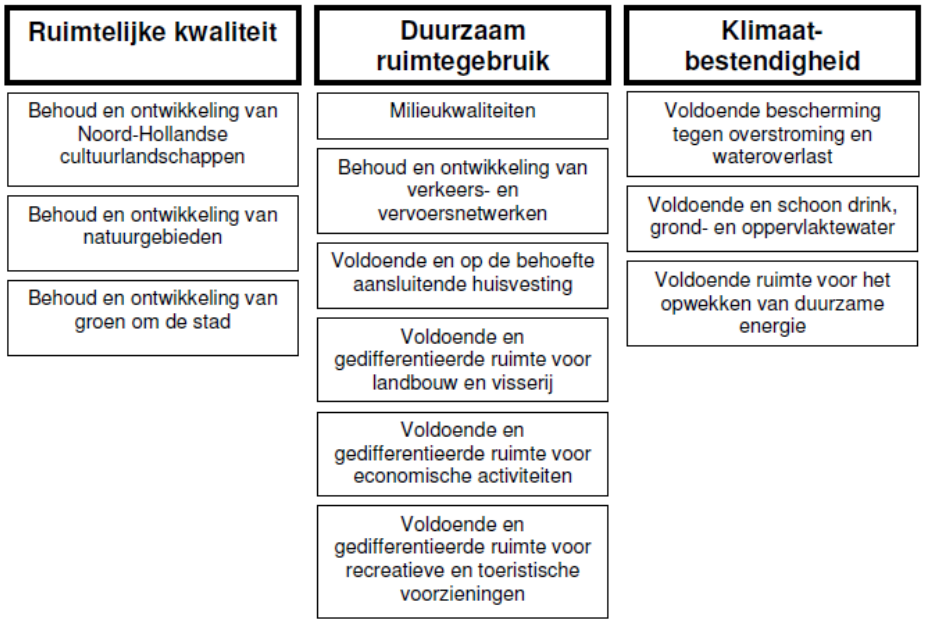
Er is geconstateerd dat de bomenrij van kastanjes aan de zuidkant ziek is. Om deze reden zullen deze vermoedelijk herplant moeten worden. De afwateringssloten aan de zuid- en oostkant van het plangebied zullen gehandhaafd blijven. Drie bestaande essen in het noordelijk deel van het plangebied worden gehandhaafd. In het plangebied wordt verder groen toegepast in de vorm van grasbermen en hagen. De grasbermen en de grasdoorlatende verharding van de parkeervakken en het profiel rondom het speelveld maken infiltratie van regenwater mogelijk. Door de aanwezigheid van water aan de zuid- en westkant van het plangebied is het grotendeels mogelijk de dakvlakken van de woningen op het oppervlaktewater te lozen. Voor wat betreft de riolering zal in overleg met de gemeente worden aangesloten op het in de omgeving voorkomende systeem, waarbij in principe wordt uitgegaan van een verbeterd gescheiden stelsel. De aanleg van hagen zal bij de realisering van het gebied worden meegenomen. In het koopcontract zal met bewoners privaatrechtelijk worden vastgelegd dat de hagen gehandhaafd dienen te blijven.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten van Noord-Holland heeft op maandag 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen.



Figuur 3. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2010)

Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie Noord-Holland.

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplan-

nen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De provincie constateert dat op de lange termijn de behoefte aan woningen en voorzieningen zal veranderen als gevolg van de vergrijzing. Op de middellange termijn, tot 2025, wordt echter nog in de hele provincie een druk op de woningmarkt als gevolg van huishoudengroei verwacht. Naast de verandering in bevolkingsopbouw wordt ook een verandering in de voorkeur voor woonmilieus voorspeld. Mensen zullen namelijk in toenemende mate de voorkeur gaan geven aan wonen in hoogstedelijke milieus, in compacte steden met een hoog voorzieningenniveau, dichtbij open groene ruimte.

De provincie draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie stelt hiervoor een provinciale woonvisie op waarin het kader voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's wordt geboden. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaande bebouwd gebied. Het plangebied ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Bestaand Bebouwd Gebied is in de structuurvisie aangewezen om nieuwe bebouwing te realiseren.

In het onderhavige plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. De huidige bebouwing van het tennispark wordt gesloopt. Het betreft hier een plan gericht op de eigen woonbehoefte. De sloop- en nieuwbouwplannen sluiten aan op het provinciale beleid, mede door de inzet van bestaande ruimtelijke kwaliteiten/elementen in het plan. Bij de keuze van de typen woningen is naast de marktvraag rekening gehouden met de leef- en omgevingskwaliteit.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie parallel aan de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is per 1 november 2010 in werking getreden.

In de verordening zijn enkele algemene regels opgenomen omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Daarentegen gelden strenge eisen voor bouwen in het landelijk gebied. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen.

3.2 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015(2006)
Begin 2006 hebben de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer de Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 vastgesteld. In deze woonvisie worden de omvang en invulling van het nieuwbouwprogramma, het aanbod aan woonmilieus en de omgang met de bestaande woningvoorraad binnen de genoemde gemeenten op elkaar afgestemd.

De woningbouw zoals die in onderhavig plan is voorzien, past binnen de uitgangspunten van de woonvisie, zoals het bouwen voor starters, het bouwen in een binnenstedelijk gebied, het bouwen van een gedifferentieerd aanbod en het bouwen van levensloopbestendige woningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid (2009)
De gemeenteraad heeft op 24 maart 2009 het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid vastgesteld. De gronden in kwestie zijn bestemd voor 'Sport'. In de toelichting van het plan is aangegeven dat het tennispark De Bedriegertjes is gesloten en dat er op termijn woningbouw wordt gerealiseerd.

Onderzoek 'Vraag en aanbod op de woningmarkt 2004 -2014' (2003)
In 2003 is het onderzoek 'Vraag en aanbod op de woningmarkt 2004-2014' voor de gemeente Bergen uitgevoerd. Hieruit bleek dat er in de gemeente Bergen een sterke vraag naar huurwoningen voor starters, senioren en woonzorgcombinaties bestond. In de gemeente Bergen is sprake van ontgroening. Veel twintigers wijken uit naar andere gemeenten voor een betaalbare woning, waardoor een 'dubbele vergrijzing' van het bevolkingsbestand ontstaat. Het in hoog tempo slinken van de leeftijdsgroepen in de categorie 20-39 jaar werd in belangrijke mate veroorzaakt door stagnatie van de doorstroming op de woningmarkt. Er werden maar weinig woningen bijgebouwd, de verhuisgeneigdheid is klein en woningprijzen hoog. Starters op de huurwoningmarkt moesten concurreren met urgente woningzoekenden (toenemende echtscheidingscijfers) en werden bovendien geconfronteerd met leeftijds- en inkomenseisen. Een grote groep starters kon hierdoor op geen enkele wijze woonruimte bemachtigen. In het onderzoek werd geconcludeerd dat de bouw van 100 woningen per jaar tot en met 2014 als een absoluut minimum moet worden beschouwd. Er werd tevens geconcludeerd dat er gedifferentieerd gebouwd moest gaan worden om huidige onevenwichtigheden in de samenstelling van de woningvoorraad weg te nemen.

Om als gemeente ook voor jongeren (jonger dan 30 jaar) in trek te blijven, moet de nadruk liggen op de bouw van:

- seniorenwoningen in de huursector in diverse prijsklassen en zowel in laag- als gestapelde bouw;
- eenvoudige gestapelde huurwoningen voor starters;
- ruime rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen in het middensegment van de koopsector ten behoeve van de doorstroming uit oudere eengezinsrijenwoningen.

Inventarisatierapport Woonbeleid (2004)

In het Inventarisatierapport Woonbeleid (2004) is een inventarisatie gemaakt van de huidige situatie op het gebied van wonen in de gemeente Bergen. Enkele opvallende zaken die aan het licht kwamen, waren dat zeven van de tien woningen in de gemeente Bergen zich in het koopsegment bevinden, dat de gemiddelde verkoopprijzen hiervan ver boven het regionaal en landelijk gemiddelde uitstijgen en dat de leeftijdsopbouw bestaat uit een oververtegenwoordiging van 65-plussers en een relatief klein aandeel jongeren beneden de 20 en de iets oudere groep tot 39 jaar. Het collegeprogramma van Bergen richt zich op de bouw van woningen voor doelgroepen die op de vrije markt niet of nauwelijks aan bod komen. Er wordt een groeimarkt naar seniorenwoningen in Bergen geconstateerd. In nieuwbouwplannen wordt gestreefd naar 30% betaalbare starters- en seniorenwoningen. Het 30%-betaalbaarheidcijfer is in dit plan opgenomen en zal worden gerealiseerd.

4 Milieu- en andere afwegingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende (ruimtelijke ordenings- en) milieuaspecten die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van het nieuwbouwplan.

4.1 Water

Op grond van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Uitgangspunt van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is dat de kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater op zijn minst niet verslechtert door het plan. Hiernaast moet voor schoon water worden gezorgd door bij de inrichting zoveel mogelijk uit te gaan van maatregelen die natuurlijke processen bevorderen, zoals sloten met voldoende diepte, goede doorstroming, plas-dras bermen en oevers met een flauw talud.

In het kader van het vooroverleg is door het HHNK per brief van 28 mei 2010 gereageerd op het bestemmingsplan. In het hiernavolgende volgt een samenvatting van de inhoudelijke reactie van het hoogheemraadschap, alsook voor sommige aspecten hoe met de advisering van het HHNK in het plan is omgegaan.

Systeembeschrijving
Het plangebied is gelegen in het peilgebied 04070-03 van de Damlanderpolder. Ter plaatse wordt een streefpeil gehanteerd van NAP -0,95 m. Via een stelsel van waterlopen en vijverpartijen watert het gebied af in zuidelijke richting naar de hoofdwaterloop aan de zuidzijde van de Nesdijk en vervolgens in westelijke richting naar het gemaal Damlanderpolder nabij de Meerweg. Daar wordt het water uitgeslagen op de Bergerringvaart.

Waterkwantiteit

BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE VERHARDINGSSITUATIE IN PLANGEBIED

De ondergrond van de tennisbanen bestaat uit een laag kunstgras op een ondergrond van gravel. De ondergrond is matig tot slecht gedraineerd en er is geen afwatering in de vorm van straatkolken aanwezig. Neerslag zal daarom deels infiltreren of blijven staan op de banen. Tijdens extreme neerslagsituaties wordt voor 50% aangenomen (vanwege het enigszins op afschot liggen van het plangebied richting water) dat een deel van het regenwater zal afstromen naar het oppervlaktewater. Op de parkeerplaats en bij het clubgebouw zijn wel straatkolken aanwezig. Deze terreinen kunnen daarom als volledig verhard worden beschouwd.

Tabel 2. Verhardingstoename in plangebied

Bestaande verharding	**m²**	**Nieuwe verharding**	**m²**
Parkeerplaats	520	Bebouwing	1.800
Clubgebouw	150	Bestrating	875
Tennisbanen	1.935*		
Totaal	**2.605**	**Totaal**	**2.675**
Toename verhardingsoppervlak			70

* 50% van 3.870 m²

De toename van verharding in het plangebied is met 70 m² dermate beperkt dat het negatieve effect hiervan minimaal is. Het hoogheemraadschap hanteert de vuistregel dat bij op zichzelf staande uitbreidingen van het verhard oppervlak tot 800 m^2 geen compensatie nodig is. Voorts ligt het in de bedoeling om de weg zodanig aan te leggen dat het water in de bodem kan infiltreren. Langs de weg zullen graskeien of ander open materiaal worden gebruikt. Op deze manier kan het effect van de nieuwe verharding verder worden gereduceerd.

WADI

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het handhaven van bestaande waterlopen. Het hoogheemraadschap heeft de gemeente in overweging gegeven de bestaande waterloop aan de zuidzijde en de duiker onder de Pinksterbloemweg met het inrichten van het plangebied op te knappen. Omdat realisatie van een wadi niet mogelijk en niet noodzakelijk is gebleken, stelt het hoogheemraadschap voor om het terrein voor de oevers meer glooiend te maken en daarmee wat meer ruimte voor water te creëren. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal worden bekeken of de genoemde opknapbeurt van sloot en duiker kan worden meegenomen. Dit geldt eveneens voor de glooiende oevers.

AFKOPPELEN

Het hoogheemraadschap heeft voorts aangegeven voorstander te zijn van het grotendeels lozen van afstromend hemelwater van dakvlakken op het oppervlaktewater. Infiltratie heeft in gebieden waar dit mogelijk is echter de voorkeur. Met het hoogheemraadschap is besproken om aan de achterzijde van de woningen infiltratiekoffers aan te leggen. Hier zal met het plan in worden voorzien.

Ten aanzien van het onderhoud heeft het hoogheemraadschap gevraagd om de aanwezigheid van bomen te heroverwegen, aangezien deze door bladval effecten op de waterkwaliteit hebben (versnelde baggeraanwas) en ze het onderhoud van de watergangen bemoeilijken. Er wordt echter veel waarde aan de aanwezigheid van groen en beplanting in het plangebied gehecht. Hoewel de bomen het onderhoud van de watergangen enigszins bemoeilijkt, wordt de aanwezigheid van bomen met dit plan dan ook niet heroverwegen.

Waterkwaliteit

Met het oog op de uitgangspunten van duurzaam bouwen is door het hoogheemraadschap geadviseerd om bij de nieuwbouw kritisch te kijken naar het gebruik van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. Bij de bouw van de woningen zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke materialen.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Samen met de in 2007 gewijzigde Monumentenwet heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed daarmee een belangrijkere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het ‘veroorzakersprincipe’. Dit principe houdt in dat diegene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald naar de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die in september 2007 in werking is getreden. Vooral de Monumentenwet is door de Wamz ingrijpend gewijzigd en gaat nu uitdrukkelijk in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Door de provincie Noord-Holland is de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld waarop verschillende archeologische en cultuurhistorische waarden zijn weergegeven. Op deze cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is aangegeven welke bouwkundige, historisch-geografische en archeologische waarden in een gebied van belang zijn. Zoals kan worden geconstateerd op navolgend fragment, wordt het onderhavige plangebied niet als een cultuurhistorische waardevol gebied aangemerkt. Om na te gaan of er werkelijk geen archeologische waarden door het plan verstoord zullen worden, is nader onderzoek verricht door bureau Jacobs & Burnier.

Figuur 4. Fragment CHW (Bron: Provincie Noord-Holland)

Over het inventariserend veldonderzoek is gerapporteerd onder de titel: Locatie Pinksterbloemweg 4, gemeente Bergen, een inventariserend veldonderzoek (STAR 167, april 2008 Jacobs & Burnier). In het rapport is aangegeven dat de locatie is gelegen op de strandwal van Bergen. Op de locatie is sprake van een ongestoord bodemprofiel en er is mogelijk sprake van de aanwezigheid van archeologische waarden. Op grond van de onderzoeksresultaten is geadviseerd aanvullend onderzoek door middel van proefsleuven of –putten uit te voeren.

Aanvullend archeologisch onderzoek heeft nog niet plaats gevonden. Dit vindt plaats bij het bouwrijp maken van de gronden. Hiertoe worden allereerst de tennisbanen en het clubhuis verwijderd. Wanneer deze obstakels zijn verwijderd, bestaat er voldoende ruimte om de noodzakelijke proefsleuven en/of –putten te graven ten behoeve van het aanvullend onderzoek.

In het gehele plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie III’ gehanteerd. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend wanneer:

- een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende is vastgesteld, en:
- waaruit blijkt dat de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden. Hierbij kan gedacht worden aan het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, het doen van opgravingen en begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Met het bestemmingsplan wordt voorzien in een regeling waarbij bouwactiviteiten ten behoeve van het planvoornemen niet eerder kunnen plaatsvinden dan wanneer er voldoende duidelijkheid is omtrent de aanwezigheid archeologische waarden in de bodem en eventueel behoud of bescherming hiervan.

4.3 Ecologie

De Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet verplichten tot respectievelijk gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij het realiseren van bebouwing en het inplaatsen of veranderen van functies dient nagegaan te worden of de ingreep negatieve effecten heeft op de ecologie.

Er is een ecologisch onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. De rapportage is in een separate bijlage behorende bij dit bestemmingsplan vastgelegd[1]. In het hiernavolgende is volstaan met een weergave van de conclusies uit dit ecologische onderzoek.

Ecologisch onderzoek

Het plangebied is voor een verkennend onderzoek bezocht op 3 juli 2007 om een indruk te krijgen van het gebied, de omgeving en de voorkomende flora en fauna. Op 9 juli 2007 heeft er een veldbezoek plaatsgevonden ten behoeve van het vleermuizenonderzoek. Met behulp van de kennis over leefgebieden van soorten, de indruk die van het plangebied is verkregen en de beschikbare gegevens is van alle groepen een compleet beeld ontstaan over het voorkomen van de soorten in het gebied.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur op voldoende afstand van het plangebied liggen en dat geen negatieve effecten te verwachten zijn. Voor het plan is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten, die van belang zijn in de verdere procedure, in acht genomen: nadere inventarisatie, niet bedreigde waarden, bescherming vogels, vrijgestelde soorten en geldende ontheffingen.

NADERE INVENTARISATIE

Van alle soortgroepen is een voldoende beeld ontstaan, waardoor er geen nadere inventarisaties nodig zijn.

[1] BügelHajema Adviseurs bv, Assen, Ecologisch onderzoek De Bedriegertjes, projectnummer 022.11.50.00.01, 16 juli 2007.

NIET-BEDREIGDE WAARDEN

Er worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied voor de soortengroepen: vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelde soorten.

BESCHERMING VOGELS

Alle vogelsoorten (met uitzondering van exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode. Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Wel broedt er een aantal algemene broedvogels in en rond het plangebied. Ten aanzien van broedvogels dient er hierdoor gedurende de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Men kan er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Broedvogels zullen, doordat de werkzaamheden reeds voor het broedseizoen zijn begonnen, een rustigere broedplaats op enige afstand zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord.

Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli loopt. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

VRIJGESTELDE SOORTEN

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

ONTHEFFINGEN

In het clubgebouw van de tennisvereniging is een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis aanwezig. Door sloop zal deze verblijfplaats verloren gaan. Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd. Aangezien het een zomerverblijfplaats van een vrij algemene soort betreft, is het waarschijnlijk dat met compenserende en mitigerende maatregelen een ontheffing verkregen zal worden.

Vleermuizenonderzoek

In de periode tussen 18 mei 2010 en 21 september 2010 heeft vleermuizenonderzoek in het plangebied plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in een separate bijlage behorende bij dit bestemmingsplan gerapporteerd[2].

In het vleermuizenonderzoek is aangegeven dat er geen aanwijzingen zijn dat binnen het plangebied wettelijk beschermde vaste verblijfplaatsen van vleermuissoorten aanwezig zijn. Er wordt vanuit gegaan dat het plangebied tijdens en na de inrichtingswerkzaamheden dienst kan blijven doen als foerageergebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een belangrijke vliegroute van vleermuizen.

CONCLUSIE

Geconcludeerd is dat voor de sloop van het clubhuis en het realiseren van een woonwijk geen ontheffing in het kader van de Flora en faunawet met betrekking tot vleermuizen hoeft te worden aangevraagd.

AANBEVELINGEN

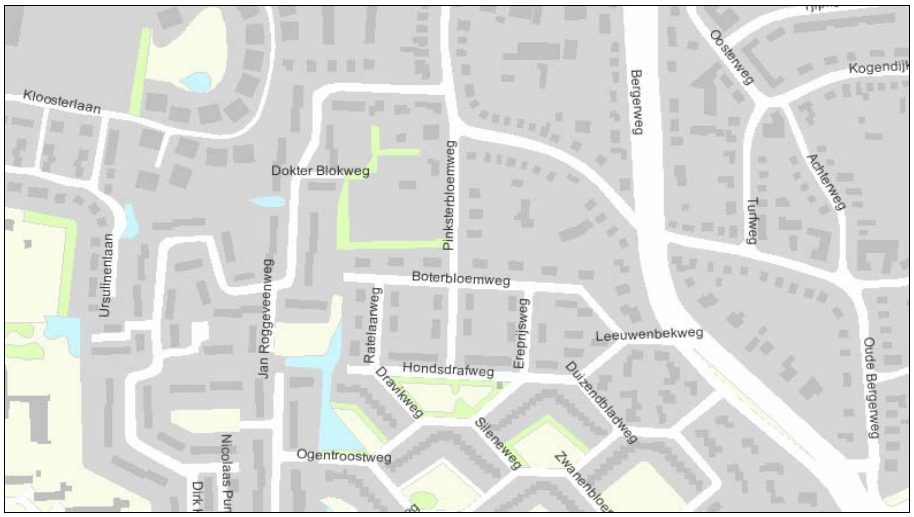
Aanbevolen wordt om rekening te houden met het medegebruik door vleermuizen van de geplande bebouwing. De aanwezigheid van vleermuizen kan worden bevorderd door integratie van voor vleermuizen geschikte restruimten, dakpannen en spouwstenen in de nieuwbouw. Ook door het aanbrengen van bepaalde bomen en struikbeplantingen kan een bijdrage worden geleverd aan de verbetering van het jachtgebied en de vliegroutes van vleermuizen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

Door de provincie Noord-Holland is de zogenoemde risicokaart ontwikkeld waarop verschillende gevarenrisico's zijn weergegeven. De informatie op de risicokaart betreft onder andere het risico met betrekking tot ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In figuur 5 is een fragment van de risicokaart van de provincie Noord-Holland opgenomen.

[2] BügelHajema Adviseurs bv, Assen, Vleermuizenonderzoek De Bedriegertjes te Bergen, projectnummer 022.11.50.00.06, 11 oktober 2010.



Figuur 5. Fragment Risicokaart Noord-Holland
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden. Evenmin zijn er onder- of bovengrondse transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het planvoornemen mag uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}.

Voor kleinere projecten heeft het voormalige ministerie van Volkhuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool (versie 12-05-2010) ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO_2 en PM_{10} vanwege het project bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekende mate' afname van de luchtkwaliteit. In de tool dient de hoeveelheid extra verkeer die wordt gegenereerd als gevolg van het plan te worden ingevoerd alsmede het aandeel vrachtverkeer hierin.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	190
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,15
	PM_{10} in µg/m^3	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

De realisatie van de woningen zal geen extra vrachtverkeer genereren. De extra verkeersgeneratie als gevolg van de woningbouw is berekend aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden". De te realiseren 26 woningen genereren om en nabij 190 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal motorvoertuigen is in de NIBM-tool ingevoerd.

Uit de resultaten blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer als "niet in betekenende mate" kan worden aangemerkt. Er is dan ook geen nader onderzoek nodig. Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoering van onderhavig planvoornemen.

4.6 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 nummer 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nummer 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L_{etmaal} (L_{etm}) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met

de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:
- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De Wet geluidhinder stelt geen zonering vast voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. In de omgeving rondom het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, zodat akoestisch onderzoek achterwege kan blijven. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vertaald naar een akoestisch klimaat, is in bepaalde situaties toch onderzoek noodzakelijk, bijvoorbeeld ingeval van relatief hoge verkeersintensiteiten met veel vrachtverkeer. In onderhavige situatie is dat niet het geval. Daarom is ter plaatse een (te) hoge geluidbelasting niet aannemelijk en kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden, als – voor wat betreft de geluidwering van de gevels – voldaan wordt aan het Bouwbesluit. Het plan kan dan ook vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai uitvoerbaar worden geacht.

4.7 Bodem

Grotere bebouwde gebieden zijn op een bodemkaart niet gekarteerd. Ook het plangebied is niet op de bodemkaart aangegeven. In de omgeving van het plangebied waar wel kartering heeft plaatsgevonden, bestaat de bodem uit Beekeerdgronden.

Er is door Landview Bodem- en bouwstoffenonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie van het plangebied. Over het onderzoek is gerapporteerd in “Verkennend bodemonderzoek Pinksterbloemweg 4 te Bergen”, van februari 2002. In dit onderzoek zijn in de grond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater is daarentegen wel een lichte verontreiniging met chroom aangetroffen, maar overige stoffen komen niet in verhoogde concentraties voor. De gestelde hypothese dat er op de locatie geen bodemverontreiniging voor zou komen, werd in het onderzoek niet geheel bevestigd.

Het genoemde bodemonderzoek uit 2002 is echter gedateerd en bovendien is destijds niet het gehele plangebied onderzocht, maar ongeveer de helft van het te bebouwen perceel. Daarom is voor het gehele perceel een nieuw verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 vereist. Bedoeld onderzoek dient

uitgevoerd te worden na de sloop van de huidige opstallen en verwijdering van de tennisbanen. Wanneer uit de asbestinventarisatie blijkt dat er zich in de gebouwen asbest bevindt, is ook asbestonderzoek van de bodem conform NEN5707 vereist. Hierbij zijn proefsleuven en microscopisch onderzoek noodzakelijk.

4.8 Bedrijven en wonen

Bedrijven in en in de directe omgeving van het plangebied kunnen (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar veroorzaken. Vooral voor zogenoemde milieugevoelige ontwikkelingen, zoals het bouwen van woningen, kunnen bedrijven een belemmering zijn. Omgekeerd kunnen milieugevoelige ontwikkelingen ook een belemmering zijn voor bedrijven in de directe omgeving. De bedrijvigheid die aan de Oude Bergerweg is gelegen, ligt op voldoende afstand van het plangebied en brengt geen belemmeringen voor de woningbouw met zich mee. Omgekeerd brengt de bouw van de woningen geen beperkingen voor de genoemde bedrijvigheid met zich mee.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening
Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:
- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin tenminste zijn opgenomen:
- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:
- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008);
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRI2008);
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2008-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningtrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO standaarden, werkafspraken voor de SVBP2008 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen maar van afwijkingen. De in het overgangsrecht opgenomen bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Voorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase
Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase
Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase
Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf is in het kort aangeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn.

GROEN

Voor de in het plangebied aanwezige waardevolle groenvoorzieningen is de bestemming ‘Groen’ opgenomen. Het onderscheid met de groenvoorzieningen uit de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied, bijvoorbeeld ten behoeve van parkeervoorzieningen, niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn in deze bestemming ook speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en in- en uitritten begrepen.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum hoogte van 3 m, met uitzondering van lantaarnpalen, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen.

Binnen de bestemming 'Groen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in een woon- of tuinbestemming. Deze wijziging kan worden gehanteerd indien positief is besloten in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte.

TUIN

In tegenstelling tot de achtererven en gedeelten van zijerven bij woningen, zijn de voortuinen en (delen van) zijtuinen grenzend aan openbaar gebied, behorende bij de woningen niet onder de bestemming 'Wonen – 1' opgenomen, maar bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden zijn geen gebouwen, paardenbakken en zwembaden toegestaan. In de bouwregels is een regeling opgenomen voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen, die voor de voorgevel maximaal 1 m en achter de voorgevel maximaal 2 m hoog mogen zijn. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen.

In de regels is een mogelijkheid tot het afwijken van de bouwregels opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen (zoals serres en erkers) en toegangspoorten in de bestemming 'Tuin'.

VERKEER - VERBLIJFSGEBIED

De wegen binnen het plangebied kennen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. 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.

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen maximaal 3 m hoog zijn. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 2,5 m, met uitzondering van lantaarnpalen, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 m mag bedragen.

WONEN -1

De woningen in het plangebied kennen de bestemming 'Wonen – 1'. De vrijstaande en de twee-aaneengebouwde woningen zijn op de verbeelding aangeduid, evenals de gestapelde woningen (appartementen).

Met betrekking tot de bebouwing op de percelen (zowel hoofdgebouwen als erfbebouwing) geldt een maximaal bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwperceel. Voor twee-aaneengebouwde en hoekwoningen bedraagt dit percentage 40%, voor tussenwoningen 45% en voor vrijstaande woningen 35%. Het maximum aantal wooneenheden is in een bouwvlak aangegeven. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is eveneens als zodanig aangegeven. Voor het appartementengebouw is een indelingslijn gehanteerd, waarbij voor de noordelijke zijde een maximale goothoogte van 7 m en voor de zuidelijke zijde een maximale goothoogte van 9 m geldt. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen,

bijgebouwen en overkappingen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, waarbij het eerder genoemde bebouwingspercentage in acht moet worden genomen. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m. Dakkapellen, gevelopbouwen en dakopbouwen zijn niet toegestaan. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan woningen geldt dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 25 cm boven de begane grondlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m. Dit betekent dat de aan- en uitbouwen in beginsel niet voorzien mogen worden van een kap (tenzij er sprake is van een flauwe kap die binnen de toegestane bouwhoogte mogelijk is). Er is een mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden met omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels om een kap op een aan- of uitbouw of een bijgebouw te realiseren.

WAARDE – ARCHEOLOGIE III

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie III' is als medebestemming gehanteerd voor het gehele plangebied. Voor het plangebied geldt dat bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden. In de planregels is aangegeven dat bouwen op deze gronden verboden is voor bouwwerken groter dan 500 m². Omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend indien door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Hetzelfde geldt voor een aantal werken en werkzaamheden. Indien grondroerende werkzaamheden op een grotere diepte dan 40 cm worden uitgevoerd, geldt dat omgevingsvergunning moet worden verkregen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Segesta Groep is initiatiefnemer van het project en neemt de plankosten en de verdere uitvoeringskosten voor zijn rekening. Aan het plan ligt een financiële onderbouwing van Segesta Groep ten grondslag. Daaruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar mag worden geacht.

CONCLUSIE

Op basis van deze overweging mag het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan De Bedriegertjes heeft conform de Inspraakverordening gemeente Bergen 2006 vanaf donderdag 18 maart 2010 gedurende 4 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan was in te zien op het gemeentehuis aan de Jan Ligthartstraat 4 te Alkmaar en was digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website, www.bergen-nh.nl.

Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg ex. art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de maatschappelijke instanties. In deze periode zijn verschillende reacties binnengekomen van overleginstanties.

In totaal zijn 2 overlegreacties en 7 inspraakreacties binnengekomen.

OVERLEGREACTIES

Overlegreacties zijn ontvangen van:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

INSPRAAKREACTIES

Omdat het op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet is toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming, zijn de inspraakreacties geanonimiseerd.

NOTA INSPRAAK EN OVERLEG

In een afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende Nota Inspraak en Overleg[3] zijn de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro en de inspraak uiteengezet. Op deze plaats wordt voor de behandeling van de overleg- en inspraakreacties en de beantwoording van de gemeente daarop dan ook verwezen naar deze separate bijlage. De nota biedt een volledig overzicht van de doorgevoerde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan De Bedriegertjes heeft tezamen met de daarbij behorende bijlagen, vanaf vrijdag 6 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in de Gemeentekrant en de Staatscourant 2011. Tevens zijn alle indieners van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk door de gemeente geattendeerd op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is de Nota Inspraak en Overleg aan iedere inspreker toegezonden, waarmee iedere inspreker in kennis is gesteld van de gemeentelijke reactie op de ingediende inspraakreacties.

Het ontwerpbestemmingsplan is tijdens openingsuren in te zien geweest bij de publieksbalie in het gemeentehuis van Bergen aan de Jan Ligthartstraat 4 te Alkmaar. Tevens was het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website, www.bergen-nh.nl, en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de raad. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen, is geen gebruik gemaakt.

In totaal zijn 7 zienswijzen ontvangen. Al deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

NOTA ZIENSWIJZEN

In een afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende Nota Zienswijzen zijn alle zienswijzen weergegeven. Ook de zienswijzen van natuurlijke personen zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens in deze nota geanonimiseerd. Op deze plaats wordt voor de behandeling van de ontvangen zienswijzen en de beantwoording van de gemeente daarop dan ook verwezen naar deze separate bijlage. De Nota Zienswijzen biedt een volledig overzicht van de doorgevoerde wijzigingen van onderhavig aangepast ontwerpbestemmingsplan.

[3] Nota Inspraak en Overleg Bestemmingsplan De Bedriegertjes, BügelHajema Adviseurs, Leeuwarden, projectnummer 022.11.50.00.07, 21 maart 2011.

R e g e l s

I n h o u d s o p g a v e

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Tuin 14
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 16
Artikel 6 Wonen - 1 17
Artikel 7 Waarde - Archeologie III 21

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 27
Artikel 9 Algemene bouwregels 28
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 30
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 31
Artikel 12 Algemene procedureregels 32
Artikel 13 Overige regels 33

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht 37
Artikel 15 Slotregel 38

Hoofdstuk 1
Inleidende regels

Artikel 1
Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
   het bestemmingsplan De Bedriegertjes van de gemeente Bergen;

2. bestemmingsplan:
   de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPG01005bedriegert-B002;

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

4. aanduidingsgrens:
   de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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;

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;

7. achtererf:
   de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, niet zijnde gronden met de bestemming Tuin, en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan;

8. archeologisch deskundige:
   een deskundige met opgravingsbevoegdheid of met gekwalificeerde kennis op het gebied van archeologie;

9. archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

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

11. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

12. bebouwingsoppervlak:
het totale oppervlak aan gebouwen op een bouwperceel;

13. 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;

14. bestaande afstands-, hoogte, breedte, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen:
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;

15. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

16. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

17. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat ten dienste staat 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;

18. 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;

19. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

20. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

21. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

23. 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;

24. bouwwerk, geen gebouw zijnde:
ieder bouwwerk dat niet kan worden aangemerkt als gebouw;

25. dakkapel:
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke 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;

26. dakopbouw:
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke 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) van het dak is (zijn) geplaatst;

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

28. detailhandel:
het ter plaatse bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

29. erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van dat gebouw en voor zover de regels deze inrichting niet verbieden;

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

31. gevelopbouw:
elke verhoging van de gevel boven de maximaal toelaatbare goothoogte;

32. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

33. hoofdverblijf:
de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokken(en) en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid;

34. kampeermiddelen:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, mits deze:
   - is voorzien van een as-/wielenstelsel en een dissel;
   - bestaat uit één geheel (dus geen gekoppelde caravans en geen aangebouwde uitbreidingen);
   - is voort te bewegen als aanhanger;
   - een maximale hoogte heeft van 3,5 m en een maximale oppervlakte heeft van 55 m²;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

35. kap:
een constructie van dakvlakken met een helling van ten minste 30° en ten hoogste 65°;

36. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, niet zijnde thuisprostitutie, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

37. nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

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

39. paardenbak:
een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, het uitoefenen van de paardensport danwel het vrij laten loslopen van paarden, meestal als uitloop van een stal;

40. peil:
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

41. permanente bewoning:
het verblijven in een kampeermiddel, een recreatieverblijf, een verblijfsrecreatief appartement of in een gebouw, geen woning zijnde, met het kennelijke doel om dat kampeermiddel, recreatieverblijf, verblijfsrecreatief appartement dan wel het gebouw als hoofdverblijf te gebruiken;

42. platte afdekking:
een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw;

43. thuisprostitutie:
het in de eigen woning bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

44. voorgevel:
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

45. 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;

46. 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:

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

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

Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt;

c. de dakhelling van een bouwwerk:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

e. de 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;

f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

g. de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

Hoofdstuk 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. archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 7;
j. 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 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd, hiervoor gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer bedragen dan 9 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen, de bestemming wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Tuin' en/ of de bestemming 'Wonen – 1', indien in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist.

Artikel 4

Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen,

alsmede voor:

b. archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 7.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming toegestaan, met uitzondering van paardenbakken en zwembaden.

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart, de regels in hoofdstuk 3 en de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de hoogte van erf- en perceelafscheidingen op zijerven grenzend aan wegen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
    1. de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
    2. 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;
    3. 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;
    4. 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 perceelgrens minimaal 3 m moet bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:

a. de diepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1,5 m gemeten vanuit de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
b. de diepte van aan- en uitbouwen bij niet-vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1 m gemeten vanuit de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
c. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
d. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw bij niet-vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van het hoofdgebouw;
e. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel bij vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 50% van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
f. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel bij niet-vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 60% van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
h. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast door het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.3.2 Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2, sub a, 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 afwijkingsbevoegdheid:
    - 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 5
Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 7;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer bedragen dan 9 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

Artikel 6

Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten,

alsmede voor:

b. archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 7.

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:

1. 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;
2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
3. 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
b. bijgebouwen;
c. garages en bergplaatsen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van paardenbakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens en lichtmasten.

6.2.2 Voor het bouwen van de in lid 6.2.1, onder a tot en met d, genoemde bouwwerken gelden de aanduidingen op de verbeelding, de regels in hoofdstuk 3 en de volgende regels:

a. het bouwperceel mag, behoudens ter plaatse van de aanduiding “gestapeld”, ten hoogste voor:
    1. 45% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen bij meer dan twee-aaneengebouwde woningen;
    2. 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen bij twee-aaneengebouwde woningen en hoekwoningen;
    3. 35% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen bij vrijstaande woningen.

6.2.3 Voor het bouwen van de in lid 6.2.1, sub a, genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. op de gronden ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand” is ten hoogste 1 vrijstaande woning toegestaan;
c. op de gronden ter plaatse van de aanduiding “twee-aaneen” zijn ten hoogste 2 aaneengebouwde woningen toegestaan;
d. uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “gestapeld” mogen de woningen worden gestapeld, met dien verstande dat het aantal woningen maximaal het ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” aangegeven aantal mag bedragen;
e. ter plaatse van andere gronden dan bedoeld in lid 6.2.3, sub b tot en met d, dienen de woningen aaneen te worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal woningen maximaal het aantal ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” aangegeven aantal mag bedragen.

6.2.4 Voor het bouwen van de in lid 6.2.1, sub a tot en met c, genoemde aan- en uitbouwen, bijgebouwen, waaronder garages en bergplaatsen, en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen ten minste 2 m te bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen bij percelen met een breedte van minder dan 15 m, aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen in of op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 5 m dient te bedragen
d. in afwijking van het bepaalde onder b mogen vrijstaande bijgebouwen in of op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
e. bij niet-vrijstaande woningen dienen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;

f. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
g. in afwijking van het bepaalde onder f mag de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bouwpercelen met een oppervlakte meer dan 500 m ten hoogste 55 m² bedragen;
h. de oppervlakte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
i. 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;
j. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping aan de zijgevel mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel 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. bij vrijstaande woningen mag de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
m. bij niet-vrijstaande woningen mag de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m bedragen;
n. vrijstaande bijgebouwen dienen indien niet gekozen wordt voor een platte afdekking te worden voorzien van een kap zoals bedoeld in artikel 1, lid 35;
o. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;
p. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub k, sub l en sub m worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste $^1/_3$ van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m.

6.2.5 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de hoogte van erf- en perceelafscheidingen op zijerven grenzend aan wegen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
    1. de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
    2. 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;

3. 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;
4. indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens ten min-ste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelgrens minimaal 3 m moet bedragen;

c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.4, sub k en sub m, ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen en op bijgebouwen bij niet-vrijstaande woningen, met dien verstande dat:

a. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend 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 6.2.4, sub k en sub m genoemde goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
c. de omgevingsvergunning niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige erven.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor paardenbakken en mestopslag;
b. gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor het stallen van paarden;
c. bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor slaapgelegenheden.

Artikel 7
Waarde - Archeologie III

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie III' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7.2.2 Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen geldt, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, dat uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 500 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels.

7.3.2 De omgevingsvergunning, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.3.2 De omgevingsvergunning, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport, zoals bedoeld onder a, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
    - het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag 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 het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 7.3.1, is verleend;
b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanlegen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 De vergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.4.4 De vergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt voorts verleend, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder a, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
   - het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   - het doen van opgravingen;
   - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3
Algemene regels

Artikel 8

Anti-dubbeltelregel

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 9
Algemene bouwregels

9.1 Algemene bouwregels

a. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte” aangegeven hoogten bedragen.

b. Voor zover een goothoogte op de verbeelding is aangegeven dienen de hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoningen) met een kap te worden afgedekt.

9.2 Afwijken van de algemene bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1, sub b juncto artikel 1, lid 35, ten behoeve van het realiseren van andere kapvormen alsmede voor het plat afdekken van hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
   1. bij het realiseren van andere kapvormen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
   2. bij een platte afdekking van gebouwen de op de verbeelding aangegeven goothoogte als maximale bouwhoogte dient te worden aangehouden;
   3. de omgevingsvergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
   4. de omgevingsvergunning niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

b. Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2, sub a juncto artikel 2, sub b, ten behoeve van het realiseren van een gevelopbouw met dien verstande dat:
   1. de breedte van de gevelopbouw maximaal 35% van de gevelbreedte mag bedragen;
   2. de aangegeven maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden;
   3. de omgevingsvergunning niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
   4. de omgevingsvergunning niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

9.3 Percentages

Een in de regels aangegeven percentage, geeft aan, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald, hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

9.4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk 2 worden overschreden door:

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

Artikel 10

Algemene afwijkingsregels

a. Het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van hoofdstuk 2 ter zake reeds omgevingsvergunning kan worden verleend, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:
   1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
   2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, waaronder de mogelijkheid tot isoleren van gebouwen, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12

Algemene procedureregels

a. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

b. Bij verlening van een omgevingsvergunning ingevolge dit plan, is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) genoemde procedure van toepassing.

Artikel 13
Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4
Overgangs- en slotregels

Artikel 14
Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub 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 overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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 sub 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.

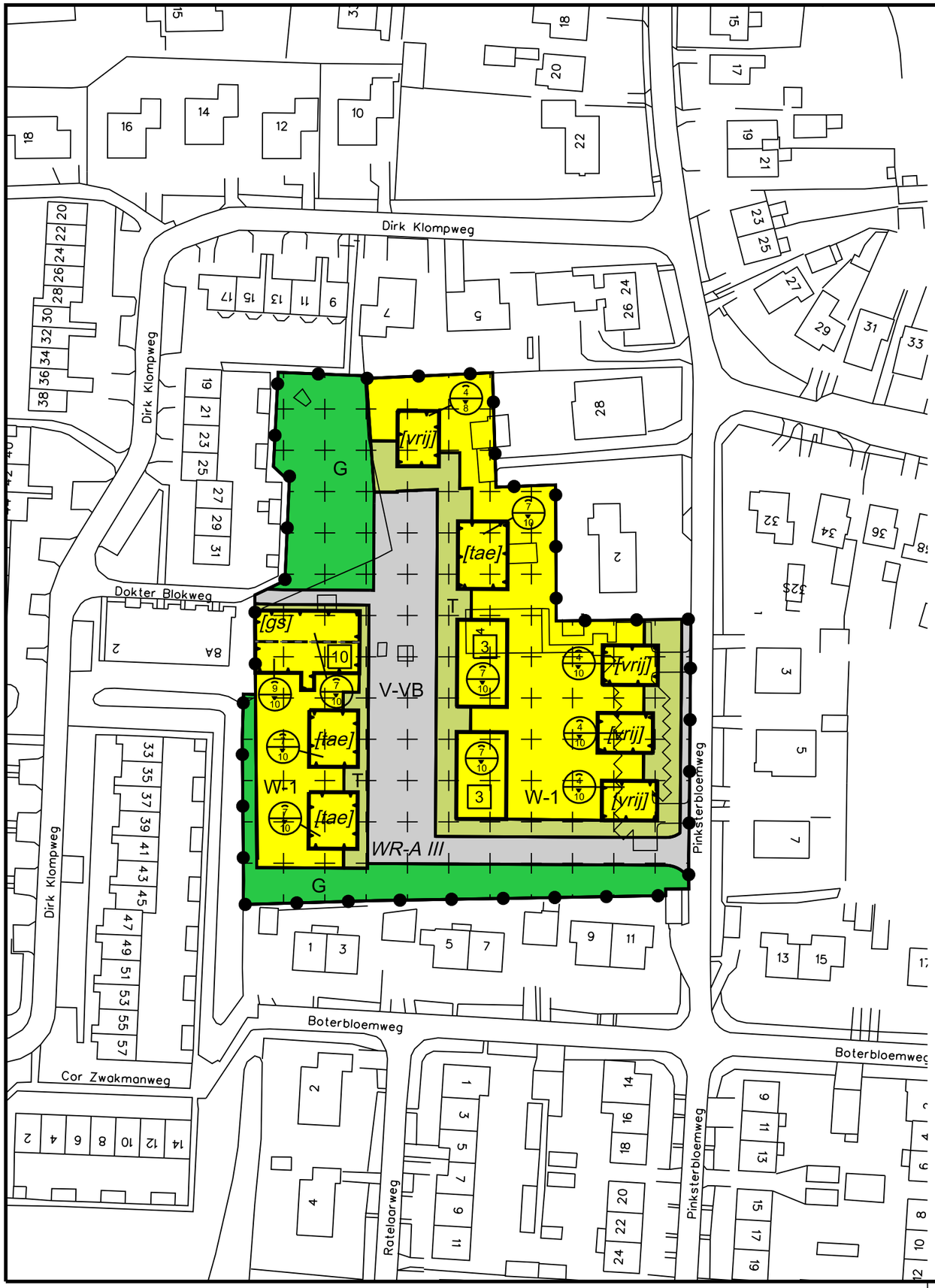
c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 15
Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

“Regels van het Bestemmingsplan De Bedriegertjes van de gemeente Bergen”.



LEGENDA

Plangebied

Plangebied

Bestemmingen

G Groen

T Tuin

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

W-1 Wonen - 1

WR-A III Waarde - Archeologie III

Aanduidingen

bouwvlak

[gs] gestapeld

[tae] twee-aaneen

[vrij] vrijstaand

maatvoeringsvlak

maximale goot- en bouwhoogte (m)

E maximum aantal wooneenheden

Verklaring

21 gegevens GBKN

N

Gemeente Bergen

Bestemmingsplan De Bedriegertjes

Verbeelding

datum:	22.07.2011
schaal:	1 : 1000
papierformaat:	A3
status:	ontwerp
projectnr.:	022.11.50.00.01
gezien:	JAP

NL.IMRO.0373.BPG01005bedriegert-B002

BügelHajema
Plek voor ideeën

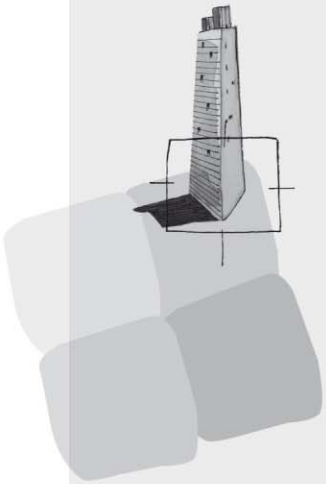
BügelHajema Advlseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
022.11.50.00.04



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort