

BESTEMMINGSPLAN MOLENKROCHTLAAN 3 EN 5 GEMEENTE BERGEN

Vastgesteld bestemmingsplan

TOELICHTING

Planidentificatie: NL.IMRO.0373.BPG01006mInkrl3en5-C001

Datum:

DSO&A, DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826AX Alkmaar, tel. 06.21855942, mail edsa@upcmail.nl

in samenwerking met:

Rabius Stedenbouw & ruimtelijke ordening

Juriplan Advies advisering in Omgevingsrecht

BESTEMMINGSPLAN MOLENKROCHTLAAN 3 EN 5 GEMEENTE BERGEN

Vastgesteld bestemmingsplan

TOELICHTING

Planidentificatie: NL.IMRO.0373.BPG01006mInkrl3en5-C001

Datum:

Aangepast:

DSO&A, DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826AX Alkmaar, tel. 06.21855942, mail edsa@upcmail.nl

in samenwerking met:

Rabius Stedenbouw & ruimtelijke ordening

Juriplan Advies advisering in Omgevingsrecht

Bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5 gemeente Bergen

INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Leeswijzer
- 2. Analyse Plangebied**
 - 2.1 Ligging plangebied
 - 2.2 Bestaande situatie
 - 2.3 Karakter van de omgeving
- 3. Beleid**
 - 3.1 Inleiding**
 - 3.2 Rijksbeleid
 - 3.3 Provinciaal beleid
 - 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040
 - 3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening
 - 3.3.3 Regionale Woonvisie Noord Kennemerland 2005-2015 (2006)
 - 3.4 Gemeentelijk beleid
 - 3.4.1 Structuurvisie Bergen (1992)
 - 3.4.2 Woonbeleidsnota, van woonwens naar maatwerk (2005)
 - 3.4.3 Groenstructuurplan (1994)
 - 3.4.4 Welstandsnota (2004)
 - 3.4.5 Vigerend bestemmingsplan
- 4. Milieu- en omgevingsaspecten**
 - 4.1 Inleiding
 - 4.2 Zonering
 - 4.3 Geluidshinder
 - 4.4 Verkeer en parkeren
 - 4.5 Luchtkwaliteit
 - 4.6 Externe veiligheid
 - 4.7 Bodem
 - 4.8 Duurzaam bouwen
 - 4.9 Waterhuishouding
 - 4.10 Flora en Fauna
 - 4.11 Cultuurhistorische aspecten / Archeologie
 - 4.12 Planologisch relevante leidingen
- 5. Planuitgangspunten**
 - 5.1 Inleiding
 - 5.2 Verkavelingsplan
 - 5.3 Groen
 - 5.4 Architectuur
- 6. Juridische aspecten**
 - 6.1 Inleiding
 - 6.2 Doelstelling
 - 6.3 Relatie met geldende bestemmingsplan
 - 6.4 Planopzet

6.5 Leeswijzer bestemmingsregels

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8. Bijlagen

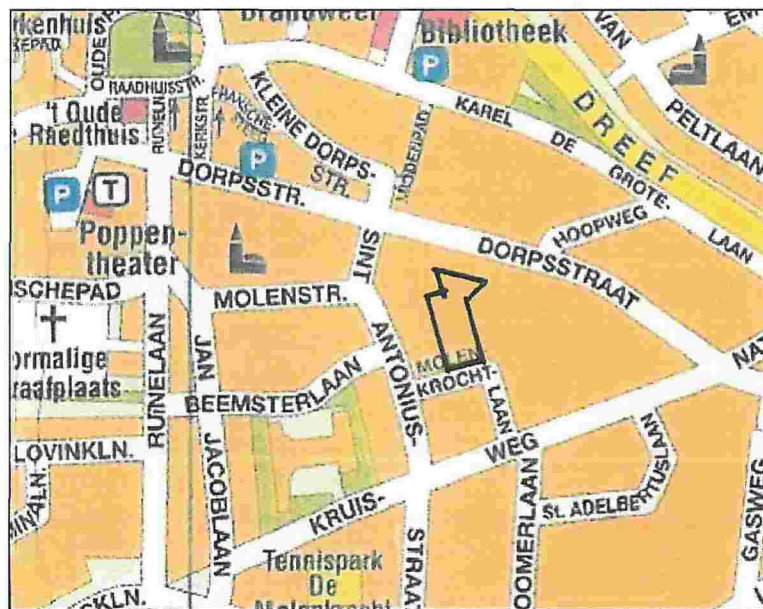
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers, de heren H. Noort en W. Houtenbos, hebben het voornemen drie woningen te laten realiseren op de percelen Molenkrocht 3 en 5 in Bergen. Op de percelen zijn aanwezig twee aannemingsbedrijven en een dienstwoning. Het is de bedoeling dat de aanwezige dienstwoning gehandhaafd blijft en dat de bestemming daarvan wordt omgezet in een woonbestemming. Ter plaatse van de twee aannemingsbedrijven zouden dan drie vrijstaande eengezinswoningen moeten worden gerealiseerd. Het gaat om twee percelen, gelegen binnen de bebouwde kom van Bergen en vallend onder het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid vastgesteld op 24-03-2009.

De vigerende bestemming "Bedrijven-2" maakt woningbouw niet mogelijk. Het bouwvoornemen is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente Bergen heeft laten weten aan het plan medewerking te willen verlenen middels een partiële herziening van het bestemmingsplan



Figuur 1 Projectlocatie

1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat:

- een toelichting op het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie van het project, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg kunnen staan, de planologische afweging van het plan en de economische uitvoerbaarheid;
- een verbeelding met daarop aangegeven de nieuwe gewijzigde bestemmingen;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. ANALYSE PLANGEBIED

2.1 Ligging plangebied

Het betreffende gebied ligt aan de Molenkrochtlaan op een afstand van ca. 300 meter van het centrum van Bergen. De Molenkrochtlaan vormt een kleine ontsluitingsweg in een driehoekig gebied tussen de Dorpsstraat en de Kruisweg.

De ligging in deze driehoek heeft in het verleden gezorgd voor het ontstaan van een aantal zeer diepe kavels, zowel langs de Molenkrochtlaan als langs de Kruisweg. De bedrijfspercelen waar het hier om gaat bevinden zich op twee van deze grote kavels aan de Molenkrochtlaan, te weten de nummers 3 en 5. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1600 m² (zie fig. 2).



Figuur 2. bedrijven Molenkrochtlaan 3 en 5

2.2 Bestaande situatie

Het onderhavige terrein is volledig in gebruik door de twee aannemingsbedrijven. Een deel van de bedrijfsgebouwen functioneert voor machinale houtverwerking. Voor het overige worden de gebouwen vooral gebruikt voor de opslag van materiaal. Voor al deze activiteiten zijn passende milieuvergunningen aanwezig.

Aan de zijde van de Molenkrochtlaan bevindt zich een oorspronkelijk woonhuis waarvan de begane grond in gebruik is als kantoor, en de verdieping als woning.

Verder bestaat de bebouwing uit een aantal grote loodsen die tot op de zijdelingse perceelsgrenzen zijn gebouwd.

Het onbebouwde deel van het terrein functioneert voor het grootste deel als ruimte voor bevoorrading en als parkeerterrein. Voor wat dit laatste betreft wordt door het bedrijf ook een behoorlijke claim op de omgeving gelegd.

Duidelijk is dat de twee aannemingsbedrijven in hun omgeving zowel visueel als functioneel behoorlijk uit de toon vallen en ook de nodige overlast veroorzaken. Overigens leidt dit in het algemeen niet tot problemen. De meeste omwonenden zijn sinds jaar en dag aan deze situatie gewend.



Figuur 3 aanwezige aannemingsbedrijven

2.3 Karakter van de omgeving

Bebouwing en groen

De Molenkrochtlaan bevindt zich in het noordelijke deel van het gebied dat in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid wordt aangeduid als het deelgebied Geestbuurt.

De Geestbuurt beslaat de bebouwing rondom het beschermde dorpsgezicht Park Meerwijk. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Spaansche pad, het centrum van Bergen en de lintbebouwing van de Dorpsstraat. Aan de oostkant lopen de Loudelsweg, de Geestweg, de Verlengde Geestweg en de Lijtweg. Ten zuiden van het plangebied loopt de Nesdijk en aan de westkant wordt het gebied begrensd door de Meerweg, de Meerwijklaan en de Maesdammerlaan.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit grote, vrijstaande woningen op ruime kavels met vaak grote, groene voortuinen en oprijpaden. Richting de kern, dus in het deel waar de Molenkrochtlaan is gelegen, worden de kavels kleiner en minder diep. In de loop van de tijd zijn er incidenteel nieuwe woningen toegevoegd en is op de vaak langgerekte achtererven een verscheidenheid aan erfbebouwing ontstaan.



Figuur 4 karakteristieke bebouwing aan de Molenkrochtlaan

Kenmerkend voor het gebied is dat het karakter van de wijk wordt bepaald door het groen van de privétuinen in de wijk. Een ander duidelijk kenmerk is het groene wegprofiel met laanbeplanting.

De woningen hebben voornamelijk één of twee bouwlagen met kap. De architectuur van de woningen varieert. Ook de kapvorm en –richting verschillen per gebouw. Hierdoor verschilt ook de manier waarop de aan- en opbouwen zijn geplaatst.

Functies

Aan de zijde van de Molenkrochtlaan, dus aan de zuidzijde van het plangebied overheerst de woonfunctie.

Aan de noordzijde, dat wil zeggen langs de Sint Antoniusstraat en de Dorpsstraat is sprake van wat meer menging van functies.

Onder andere bevinden zich daar een bloemenzaak en een tandartsenpraktijk. Met name de bloemenzaak grenst direct aan het plangebied. Aan de Dorpsstraat bevindt zich o.a. Hotel Marijke. Een deel van de bebouwing van dit hotel bevindt zich eveneens op de grens van het plangebied.

Verkeer en parkeren

De Molenkrochtlaan behoort tot de straten die in het kader van de categorisering van de wegen in Bergen worden aangemerkt als erftoegangswegen. Als zodanig maakt de Molenkrochtlaan deel uit van een verblijfsgebied. Voor erftoegangswegen geldt volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig een maximumsnelheid van 30 km/h.

Parkeren in het plangebied vindt zowel plaats op eigen terrein als op de openbare weg. Vanwege de hoge parkeerdruk geldt dat voor nieuwe ontwikkelingen als voorwaarde wordt gesteld dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Daarbij geldt voor nieuwe woningen in de dure categorie een norm van twee parkeerplaatsen per woning.

3 BELEID

3.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan moet passen in het gemeentelijk beleid. Relevant voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Molenkrochtlaan 3-5 is het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid en het woonbeleid van de gemeente Bergen. Verder dient het plan rekening te houden met de verschillende sectorale beleidskaders.

3.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de AMvB Ruimte en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) de meest bepalende beleidsdocumenten.

Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling.

Aangezien deze ontwikkeling binnen het stedelijk gebied wordt ontwikkeld, staat het Rijksbeleid de uitvoering van het project niet in de weg.

Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. Met het Barro maakt het Rijk voor een aantal specifieke onderwerpen gebruik van deze mogelijkheid om algemene regels te stellen voor bestemmingsplannen. De beoogde ontwikkeling betreft geen van de specifieke onderwerpen uit Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn derhalve niet relevant voor het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR en Ruimte en het Barro.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de Wro een structuurvisie voor de gehele provincie vastgesteld. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 vormen drie hoofdbelangen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

- Ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.

- Duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen.
- Klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Door globalisering, klimaat veranderingen en demografische veranderingen kiest de provincie ervoor om mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook om bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de provincie het landelijke gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de bevolkingskrimp op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO2-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteiten bergingen houden ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten, blijft de provincie bijzonder aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en om te bezoeken. De provincie Noord-Holland 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 Noord-Holland stelt hiervoor een provinciale woonvisie op welke het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

In figuur 3.1 is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven. De figuur laat zien dat de beoogde ontwikkeling gelegen is in Bestaand Bebouwd Gebied (BBG-contour). Dit uitgangspunt bevestigt in positieve zin de herontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Verder is de structuurvisie op een te hoog abstractieniveau geschreven om hiermee rekening te kunnen houden.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2010

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. In de PRVS worden voor een aantal onderwerpen regels gesteld die door rijksoverheid bij de provincies zijn neergelegd ter verder uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze wijze komen de rijksregels 'getrapt' in bestemmingsplannen terecht. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale landschappen;
- het kustfundament;
- het regionale watersysteem.

De regeling die is opgesteld in de PRVS heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied;
- mogelijkheden, kwaliteitseisen en Ruimte voor Ruimte voor het landelijk gebied;
- werkfuncties en grootschalige detailhandel in Bestaand Bebouwd Gebied en landelijk gebied;
- de Groene ruimte;
- de Blauwe ruimte;
- energie (windturbines).

3.3.3 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.

Conclusie

Omdat de woningbouw ontwikkeling aan de Molenkrochtlaan 3-5 binnen bestaand bebouwd gebied plaatsvindt, worden er in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie geen bijzondere eisen gesteld aan dit bestemmingsplan en past de ontwikkeling binnen het beleidskader van de Structuurvisie Noord-Holland 2040.



Figuur 5 planologisch beleidskader volgens Structuurvisie Noord Holland 2040

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bergen (1992)

In de structuurvisie Bergen van 1992 wordt de gewenste ruimtelijk-functionele indeling van Bergen weergegeven. Onderscheiden worden daarbij de naoorlogse woonwijken vooral aan de oostzijde van Bergen, de dorpsbebouwing, de solitaire gebouwen met hun groene omgeving en het extensieve woongebied aan de westzijde.

Het plangebied aan de Molenkrochtlaan bevindt zich binnen het gebied rond het centrum met voornamelijk vooroorlogse bebouwing dat wordt aangeduid als dorpsbebouwing. Het beleid is hier gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische en karakteristieke stedenbouwkundige structuur.

Verdichting is hier mogelijk indien de ruimtelijke karakteristiek niet wordt aangetast. Daarnaast dient het profiel van oude karakteristieke dorpswegen beschermd te worden. Bedrijvigheid moet voldoen aan de milieueisen voor een hoofdzakelijk woongebied.

3.4.2 Woonbeleidsnota, van woonwens tot maatwerk (2005)

Belangrijk speerpunt in het woonbeleid is huisvesting voor starters en senioren. Starters hebben een zwakke positie op de woningmarkt en er is grote vraag naar seniorenhuisvesting in combinatie met welzijn en zorg. Om goed aan te kunnen sluiten bij de woningbehoefte, houdt de gemeente rekening met de kwalitatieve woningbehoefte per kern, de spreiding over de kernen en spreiding in de tijd. Dit wordt uitgewerkt in een woningbouwprogramma per kern. Na 2010 is rekening gehouden met een groei van 40 woningen per jaar. Daarnaast heeft de gemeente voor de periode tot 2015 onder andere als uitgangspunt:

- 600 voor zorg geschikte woningen toevoegen;
- door doorstroming en in mindere mate nieuwbouw tot 2015 jaarlijks 170 woningen voor starters beschikbaar krijgen.

Met de beoogde woningbouw in het plangebied kan tegemoet gekomen worden gebruikt aan de huisvestingsvraag van starters en senioren. Zo kunnen de beoogde aaneengebouwde (of eventueel gestapelde) woningen uitermate geschikt zijn voor deze groep.

Van de woningen dient, op basis van het gemeentelijk woonbeleid, ten minste 40% in de sociale huur of koopsector gerealiseerd te worden. In de anterieure overeenkomst die wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Bergen worden hierover afspraken gemaakt.

3.4.3 Groenstructuurplan (1994)

Het gemeentelijke beleid aangaande de groenstructuur is opgenomen in het Groenstructuurplan.

Het Groenstructuurplan geeft een totaalvisie op het groen met als doel de kwaliteit van de openbare ruimte, toegespitst op het openbaar groen, te behouden en te verbeteren.

Om dit doel te kunnen bereiken wordt gewerkt met een vijftal doelstellingen. Ten eerste wordt er gewerkt aan intern en extern draagvlak. Daarnaast is een visie op beheer en een visie op de bomen ontwikkeld. Bij het groenbeheer

wordt onderscheid gemaakt tussen gangbaar, milieuvriendelijk en natuurvriendelijk beheer. Ook de sfeer en de samenhang van de architectonische kwaliteit moeten worden verbeterd. De architectonische kwaliteit bestaat in Bergen uit de laanbomen met de grasbermen. Als laatste wordt ingezet op een verhoging van de ecologische kwaliteit.

In de visie worden de verschillende onderdelen van de groenstructuur beschreven: het ecologische raamwerk, de verbindende lijnen en lommerrijke lanen, de plekken om bij stil te staan en het groen in de wijken. Het onderhavige plan door de Molenkrochtlaan zal zeker een bijdrage leveren aan een verbetering van de ecologische en de hier bedoelde architectonische groenkwaliteit van Bergen.

3.4.4 Welstandsnota (2004)

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad (juni 2004) een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Bergen, de welstandscriteria aan de orde.

Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde, vervolgens de 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. Tot slot komen de 'absolute' criteria aan bod voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken. De vooroorlogse monumentale uitbreidingen van Bergen, de dorpskern en de lintbebouwing, hebben een bijzonder welstandsniveau toegekend gekregen. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden gehandhaafd, hersteld of zelfs versterkt. Het welstandstoezicht dient een bijdrage te leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het plangebied heeft ook een bijzonder welstandsniveau toegekend gekregen.

De bouwplannen zullen worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Daarbij zal de welstandsnota als toetsingskader gehanteerd worden.

Conclusie

De realisatie van nieuwe woningen aan de Molenkrochtlaan 3-5 sluit aan bij het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de specifieke stedenbouwkundige kenmerken van het betreffende gebied. De realisatie zorgt voor een versterking van de bestaande situatie in de deelgebieden. Verder ligt het plan in lijn met behoud van het groene, overwegende vrijstaande karakter van de bebouwing in de directe omgeving. De beoogde ontwikkeling past ook binnen het beleid uit de welstandsnota. In de regels zijn de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid gehandhaafd.

3.4.5 Vigerend bestemmingsplan



Figuur 6 uitsnede uit vigerend bestemmingsplan "Bergen Dorpskern Zuid"

Op de percelen Molenkrocht 3 en 5 is van toepassing het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid, vastgesteld op 24-03-2009.

Op de kaart van het bestemmingsplan worden de percelen aangeduid met B-2(an). Volgens artikel 5 van het bestemmingsplan zijn de op de plankaart aldus aangewezen gronden bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De aanduiding (an) staat voor een bouw- en aannemersbedrijf alsmede een elektrotechnisch bouwinstallatiebedrijf voor zover voorkomend in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Volgens art. 5 p. zijn bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding (bw)". Deze aanduiding geldt voor het bouwvlak op het zuidelijke deel van perceel Molenkrochtlaan 5. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 450 m³ bedragen.

Verder hebben de percelen volgens art. 5 j. de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied met verschillende archeologische verwachtingswaarden.

In een deel van het plangebied zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;

Deels zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 500 m². Een en ander is in het bestemmingsplan opgenomen via verschillende daartoe strekkende dubbelbestemmingen.

Van deze regels kan worden afgeweken indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Voor het bouwen gelden de maatvoeringsaanduidingen op de kaart. Dat betekent dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen en de nokhoogte maximaal 10 meter. Voor de bouwvlakken geldt een bebouwingspercentage van 100 %.

Verder geldt een uitgebreid stelsel van regels m.b.t. de omvang, de plaats en de afmetingen van de erfbouw.

Tenslotte bevat het bestemmingsplan in art. 5 lid 7 een wijzigingsbevoegdheid. Volgens dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming bedrijven te wijzigen in een woonbestemming, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van bestemmingsvlakken met de aanduiding "bedrijfswoning (bw)". Deze wijzigingsbevoegdheid betreft dus slechts een klein deel van de aanwezige bedrijfsbestemming.

De bouw van woningen op het onderhavige perceel is dus in strijd met het bestemmingsplan omdat het niet overeen komt met de ter plaatse aanwezige bedrijfsmatige bestemming.

Realisering van dit plan is mogelijk na een partiële herziening van het bestemmingsplan, een zogenaamd postzegelbestemmingsplan.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De conclusies zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Zonering

Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand tussen de bedrijfspercelen en het gebiedstype van de milieugevoelige functies (woningen), wordt in de voorschriften bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). In de planvoorschriften van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid is voor dit doel gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. De Staat is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze lijst wordt voor een groot aantal bedrijfstypen en –activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden.

Vanwege het overwegende woonkarakter van het hele plangebied van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid worden volgens het vigerende plan in dit gebied geen nieuwe bedrijven toegestaan. Alleen de bestaande bedrijven zijn positief bestemd. Waar sprake is van een rustige woonbuurt, wordt alleen categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen toelaatbaar geacht. Op een aantal locaties is echter sprake van een menging van functies. Op deze locaties worden bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat algemeen toelaatbaar geacht ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen. Categorie 1- en 2-bedrijven kunnen in gemengd gebied, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, worden toegelaten naast en tussen woningen.

Rond het plangebied is er duidelijk sprake van een locatie met een menging van functies. Zoals gezegd bevinden zich direct grenzend aan het plangebied een hotel, een tandartsenpraktijk en een bloemenzaak. Het gaat hier om bedrijven die alle behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit type bedrijven worden volgens staand beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid, tussen en naast woningen in de omgeving van het plangebied acceptabel geacht.

Binnen het plangebied gaat het om de omzetting van de bestemming bedrijven naar de bestemming wonen. Daarmee komt binnen het gebied een categorie 3 bedrijf te vervallen. En daarmee komt dus een eind aan een

weliswaar niet urgent geachte, maar niettemin uit milieuoverwegingen onwenselijke situatie.

Conclusie:

Gezien deze situatie en het feit dat er in de omgeving nog slechts sprake is van bedrijven die maximaal tot categorie 2 (hotel) kunnen worden gerekend, is er in het kader van het onderhavige bestemmingsplan geen enkele reden voor nadere zoneringsafspraken.

4.3 Geluidshinder

Voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied geldt geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wet Geluidhinder (Wgh) niet verplicht.

Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Daarbij geldt 48 dB als voorkeursgrenswaarde. Indien niet aannemelijk is dat onder deze waarde wordt gebleven, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Omdat er voor deze wegen geen wettelijke normen bestaan, wordt aangesloten bij een kwalitatieve benadering van de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/h-wegen. In het kader hiervan wordt aangesloten bij de Gezondheidseffectscreening (GES) van de Ministeries van VWS en VROM, opgenomen in het hogere waardebeleid van de Milieudienst regio Alkmaar). Voor 30 km/h-wegen wordt geen correctie toegepast inzake artikel 110g van de Wgh.

Binnen het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid wordt met betrekking tot de binnen dat plangebied gelegen 30 kilometerwegen geconstateerd dat het reduceren van de geluidsbelasting op die wegen niet mogelijk is of stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Tevens wordt geconstateerd dat de geluidsbelasting aan de gevels, op plaatsen waar sprake is van de nieuwe ontwikkelingen, over het algemeen als matig tot zeer matig beschouwd en nergens het wettelijk maximum zoals gesteld in de Wgh overschrijdt. Derhalve wordt volgens het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid het akoestisch klimaat voor de 30 km wegen aanvaardbaar geacht.

De conclusie die in het bestemmingsplan wordt getrokken voor de 30 km wegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid is ook van toepassing op de Molenkrochtlaan. Immers met de daaraan in de toekomst gelegen 19 woningen is dit ten opzichte van de onderzochte straten binnen het gebied van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid, een van de kleinste en minst verkeersproducerende 30 km wegen binnen het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid.

Conclusie:

De toevoeging van vier woningen op deze plek aan de Molenkrochtlaan leidt niet tot de noodzaak van het treffen van bijzondere geluidwerende maatregelen ten gevolge van het wegverkeerslawaai.

4.4 Verkeer en parkeren

In de bestaande verkeerssituatie komt weinig verandering. Het enige is dat vanuit het pleintje in het front van de woningen Molenkrochtlaan 7 en 9 een doorgang wordt gemaakt naar een woonpleintje vanaf waar de achterste twee woningen worden ontsloten. Het pleintje is niet bedoeld om daar te parkeren. In feite wordt de omvang van het pleintje vooral bepaald door de mogelijkheid om daar met een auto te kunnen keren.

De voorste twee woningen zijn gelegen aan de Molenkrochtlaan en worden direct vanaf daar ontsloten.

Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt overeen met de norm van het CROW voor dure woningen in weinig stedelijke gebieden in de schil van het centrum. Beide parkeerplaatsen zullen op eigen erf moeten worden gerealiseerd.

Op de verkeersbelasting van de Molenkrochtlaan is het plan nauwelijks van invloed. Het belangrijkste effect van de omzetting van de bestemming bedrijven naar wonen is dat er sprake zal zijn van een vermindering van het vrachtverkeer dat door de twee aannemingsbedrijven werd opgeroepen.

4.5 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een project een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 aug. 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen, en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van vier vrijstaande woningen mogelijk. De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door sloop van de aanwezige bebouwing en de realisering van de betreffende nieuwe woningen. Uit de nibm-tool die hoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) blijkt dus dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver blijft beneden het aantal van 1500 in de Regeling NIMB genoemde woningen. Dat betekent dat toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie:

De wet Milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit, dat is gebaseerd op een risicobenadering, zijn grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) voor zogenoemde kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen opgenomen en richtwaarden voor het PR voor zogenoemde beperkt kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen. In het Besluit wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Conclusie:

In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen die van invloed zijn op de woningen in het plangebied.

4.7 Bodem

Voor de gemeente Bergen is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op de kaart is aangegeven wat de gemiddelde bodemkwaliteit is in de bovengrond. De bodemkwaliteitskaart geeft een algemeen beeld. Op individuele adressen kan de verontreinigings situatie geheel anders zijn. In een bijlage bij het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid is een overzicht opgenomen van alle bekende ernstige verontreinigingen en de potentieel ernstige verontreinigingen, die door de aard van de in het verleden ter plekke uitgevoerde activiteiten mogelijk ernstig verontreinigd zijn.

Het perceel Molenkrochtlaan 5 staat in de lijst genoteerd als een potentieel ernstige locatie. Dit betekent volgens het bestemmingsplan dat nog niet bekend is of er een bodemverontreiniging aanwezig is. Volgens het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid heeft de bodemkwaliteit geen gevolgen voor de aanwezige functies. Derhalve wordt de situatie als niet urgent gekwalificeerd.

Om echter op voorhand duidelijkheid te krijgen over de gevolgen van een eventueel aanwezige bodemvervuiling is in opdracht van de huidige eigenaren, door het bureau De Vries en van de Wiel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in rapport "Verkennend bodemonderzoek Molenkrochtlaan 3-5 Bergen" d.d. 19 juli 2011 (zie bijlage 1)

De belangrijkste resultaten zijn:

- dat zowel in de boven- als in de ondergrond verschillende lichte verontreinigingen zijn aangetroffen met cadmium, kwik, lood, zink en PAK
- dat de eerder aangetroffen verontreiniging met naftaleen in het grondwater achter de woning Molenkrochtlaan 5 in het onderhavige onderzoek niet is bevestigd;
- dat gezien de aanwezigheid van overschrijdingen van de toetsingswaarde de, opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt formeel wordt verworpen. Echter geeft het onderzoek een representatief beeld van de bodemkwaliteit zodat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.
- dat achter op het terrein van de Molenkrochtlaan 5 een stukje asbestverdacht plaatmateriaal is aangetroffen, vermoedelijk afkomstig van de dakbedekking op de aanwezige loodsen.

Conclusie:

Ter beantwoording van de vraag of een omgevingsvergunning kan worden afgegeven, op basis van de huidige onderzoeksresultaten, is door het bureau De Vries en van de Wiel de bodemtoets volgens de "handreiking bodemtoets bij bestemmingsplan en bouwvergunning (Witteveen en Bos, GV811-3-9 d.d. 12 oktober 2009)" uitgevoerd.

Conclusie van het bureau De Vries en van de Wiel is dat de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

4.8 Duurzaam bouwen

De gemeente Bergen voert sinds het midden van de jaren negentig een actief energiebeleid. In het Klimaatbeleids- en uitvoeringsplan van Bergen wordt uiteengezet welke ambities de gemeente heeft met betrekking tot klimaatbeleid, welke activiteiten zullen worden uitgevoerd om deze ambities te realiseren en wie welke taken uitvoert. Dit resulteert onder meer in het stimuleren van duurzaam bouwen en verbetering van de energieprestatie (EPC) van gebouwen door middel van voorlichting en communicatie aan bouwpartijen. Met name grotere bouwprojecten krijgen bijzondere aandacht en er wordt aandacht besteed aan het gebruik van passieve zonne-energie in planontwikkeling (zongerichte verkaveling) en het gebruik van lagetemperatuurverwarming, zonnecellen, zonneboilers en warmtepompen.

4.9 Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europees:

1. Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

2. Nationaal Waterplan (NW)

3. Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)

4. Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

5. Waterwet

Provinciaal:

6. Provinciaal Waterplan 2010-2015

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheersplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Hiermee wil het hoogheemraadschap anticiperen op de voorspelde extra wateroverlast, droogte en het verhoogde overstromingsrisico en het bewerkstelligen van een betere waterkwaliteit. De Keur van het Waterschap is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 m en 2 m ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een (variabele) zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen, voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd.

Regionaal Waterplan Bergen, Castricum en Heiloo (2012)

De gemeenten Bergen, Castricum en Heiloo hebben samen met het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gewerkt aan een Regionaal Waterplan. Dit waterplan bevat een watervisie tot 2050 en een pakket maatregelen voor de periode 2012 - 2016. In juni 2012 is het Regionaal Waterplan vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. Voor de uitvoering van het plan is geld beschikbaar gesteld. De komende jaren blijven de drie

gemeenten en het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier samenwerken bij de uitvoering.

Het waterplan vormt een kapstok voor de verschillende onderdelen van het waterbeleid. Deze onderdelen zijn verbetering van waterkwaliteit, voorkomen van wateroverlast, waterveiligheid, ruimte maken voor water, verbeteren van de waterkwaliteit, beheer van afvalwater (riolering), grondwater en hemelwater. Waterprojecten worden in het plan zoveel mogelijk gecombineerd met natuur en recreatie. Belangrijke onderdelen uit het waterplan zijn het aansluiten bij de identiteit van het landschap en het meer zichtbaar maken van water. De beleving wat water wordt daarmee vergroot.

Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen (2011)

Bergen beschikt over het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 (GRP). Het GRP geeft het beleid van de gemeente Bergen weer met betrekking tot riolering als onderdeel van de openbare ruimte en als onderdeel van het watersysteem. Dit beleid is opgesteld in overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Holland en het Rijk. De doelen die de gemeente stelt zijn de inzameling van afvalwater, de inzameling van hemelwater, transport van ingezameld water, voorkomen van ongewenste emissies en het voorkomen van overlast voor de omgeving. De gemeente Bergen richt zich in de planperiode 2011-2015 op de volgende thema's:

- Het implementeren van de verbrede zorgplichten
- Het verbeteren van de waterkwaliteit
- Het inspelen op klimaat- en duurzaamheidsontwikkelingen
- Het verbeteren van de doelmatigheid van rioleringsactiviteiten

Beoogde ontwikkeling.

Algemeen

In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Bij de woningen worden tuinen aangelegd. Aangezien het plangebied reeds geheel verhard is, neemt het oppervlak verharding af.

Afvalwaterketen en riolering

Conform het Bouwbesluit 2012 is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt.

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. hemelwater vasthouden voor benutting,
2. (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
4. afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor

watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie:

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.10 Flora en Fauna

In de omgeving van het plangebied is een aantal natuur- en groengebieden gesitueerd met een beschermde status (zie figuur 6). Het plangebied zelf valt daarbuiten. Wel moet rekening worden gehouden met de Flora en Faunawet. In dit verband is van belang het per 1 januari 2005 gewijzigde Besluit beschermde plant- en diersoorten (Staatsblad 2004, 501). Dit besluit van 10 september 2004 maakt onderscheid in drie categorieën beschermde soorten. Tot categorie 1 (algemene soorten) behoren de soorten in tabel 1 voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij activiteiten die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden."

Een aantal zeldzamere soorten (onder andere eekhoorn) en alle vogels vallen in categorie 2 (overige soorten)

Voor deze soorten moet ontheffing worden aangevraagd. In de benodigde gedragscode zullen bepalingen worden opgenomen inzake het vermijden van verstoring van broedende vogels, het zo mogelijk verplaatsen van beschermde soorten naar veilige gebieden etc.

Ten slotte is er categorie 3 die bestaat uit soorten als genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn + een aantal overige zeldzame soorten. Voor deze soorten dient bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd ontheffing aangevraagd te worden, waarbij hetzelfde toetsingsregime geldt als momenteel wordt gehanteerd voor de extra beschermde soorten. Dit betekent dat er eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie, dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een zwaarwegend belang, dat alternatieven ontbreken en dat de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten niet in gevaar komt. Dit zal met name aan de orde zijn wanneer ingrepen aan gebouwen leiden tot verstoring van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, die in het plangebied in relatief grote aantallen aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

Indien ingrepen plaatsvinden die kunnen leiden tot aantasting van de te beschermen habitats binnen de speciale beschermingszone, dan dient aan de hand van een voortoets te worden vastgesteld of dergelijke schade ook

werkelijk aannemelijk is. Het kan daarbij gaan om zowel ingrepen binnen als buiten de speciale beschermingszone. Indien uit een dergelijke voortoets met redelijke zekerheid kan worden vastgesteld dat geen schade zal optreden, dan kan de ingreep worden uitgevoerd dan wel kan omgevingsvergunning worden verleend.

Indien deze zekerheid niet kan worden verkregen, dan dient een volwaardige "passende beoordeling" alsmede een strategische milieubeoordeling te worden uitgevoerd. Indien uit deze beoordelingen alsnog blijkt dat er geen significante schadelijke effecten zijn, dan kan de ingreep worden toegestaan. Voor de bebouwde delen die in de speciale beschermingszone vallen, worden de bouw mogelijkheden beperkt tot de bestaande bouw mogelijkheden. Andere werken- en werkzaamheden zullen aan een omgevingsvergunning worden verbonden.

Soortbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een dergelijk besluit zal er zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Om daarover op voorhand duidelijkheid te verkrijgen is er door het ecologische adviesbureau Van der Goes en Groot een onderzoek verricht naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Molenkrochtlaan 3-5 te Bergen, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet" d.d. 11-5-2011.

Conclusie:

De conclusies van het onderzoek zijn:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde vogels en (kleine) zoogdieren.
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de (kleine) zoogdieren alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.
- Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals voorliggend plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In de bosschages rond de loodsen kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Er worden geen jaarrond beschermde broedvogels verwacht.
- Voor het voorliggende plan hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor de Flora- en faunawet. Er is ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk naar beschermde natuurwaarden.

Tenslotte wordt geconstateerd dat het plangebied niet ligt in een gebied waar andere dan de beschreven wetgeving van toepassing is.

Voor alle achterliggende informatie wordt verwezen naar het rapport (**zie bijlage 2**)

4.11 Cultuurhistorische aspecten / Archeologie

Binnen het onderhavige plangebied bevindt zich geen als monument aangewezen bebouwing. Ook behoort het plangebied niet tot die delen van Bergen die zijn aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. Wel is voor het plangebied van betekenis de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007).

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2007 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

In het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid worden met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied drie verschillende regimes gehanteerd, t.w.:

- Regime I:

In dit archeologieregime dient bij alle grondroerende werkzaamheden met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

- Regime II:

In dit archeologieregime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm binnen een planomvang van 50 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

- Regime III:

In dit archeologieregime dient 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.

Voor het onderhavige plangebied zijn alleen de regimes II en III aan de orde. Bij het bouwen van bouwwerken met grondroering waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en die een grotere planomvang dan 50 m² (Waarde-Archeologie 1) of 500 m² (Waarde-Archeologie 2) en een diepte van meer dan 35 respectievelijk 40 cm hebben, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning ofwel aan te tonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, ofwel aan te tonen dat de aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen desgewenst voorwaarden ter bescherming van de archeologische waarden worden verbonden.

4.12 Planologisch relevante leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen gelegen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen of straalpaden in de omgeving van het plan.

Conclusie

Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

5 PLANUITGANGSPUNTEN

5.1 Inleiding

In de toelichting van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid wordt geconstateerd dat in het deelgebied Geestbuurt waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, verspreid enkele bedrijven zijn gelegen. Tevens wordt met enige zorg geconstateerd dat de bedrijven in veel gevallen worden omringd door woningen, en dat daarom aandacht voor de milieuzonering van deze bedrijven is vereist. Vermeld wordt dat het niet ondenkbaar is dat de bedrijven, die gelegen zijn in een woonomgeving, op termijn verdwijnen vanwege fysieke belemmeringen dan wel uit milieuoogpunt, maar dat er voor actieve uitplaatsing van de bestaande bedrijven op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan geen aanleiding was.

Deze hele beschrijving heeft betrekking op het onderhavige plangebied. Inderdaad gaat het hier om een tweetal aannemingsbedrijven die sinds jaar en dag op deze plek gevestigd zijn, die omgeven worden door woningen en die op deze plek aan de Molenkrochtlaan in meer of mindere mate voor overlast zullen hebben gezorgd. En gezien het feit dat dit nimmer tot ernstige klachten geleid is er ook thans nog geen aanleiding voor actieve uitplaatsing van de bedrijven.

Echter thans doet zich de situatie voor dat de eigenaren van de beide aannemerijen, hun bedrijfsactiviteiten op deze plek willen beëindigen. Tegen deze achtergrond is door de eigenaren aan de gemeente de vraag voorgelegd of zij bereid is mee te werken aan een omzetting van de bestemming van bedrijven naar wonen.

5.2 Verkavelingsplan

Op de beide percelen samen is een verkaveling aangegeven die de bouw van vier vrijstaande woningen mogelijk maakt. (zie figuur 7)

Twee woningen, waarvan één reeds bestaand, zijn gesitueerd aan de noordzijde van het oost-west lopende deel van de Molenkrochtlaan. De bestaande woning betreft de voormalige dienstwoning op het perceel Molenkrochtlaan 5.

Een tweede woning is gesitueerd op het naastgelegen perceel Molenkrochtlaan 3 en ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijn van Molenkrochtlaan 5. De beide woningen voegen zich daarmee in het bestaande bebouwingspatroon van de overige woningen in dit gebied. Twee extra woningen zijn gesitueerd op het achterterrein van de beide percelen, en wel zodanig dat ze in alle richtingen voldoende afstand houden tot de rondom gelegen bestaande woningen en bedrijven.

De twee achterste woningen krijgen een ontsluiting aan een nieuw te maken pleintje dat verbonden is met het bestaande pleintje in het front van de daar gelegen woningen Molenkrochtlaan 7 en 9. Aldus ontstaat hier een stukje uitbreiding van de openbare ruimte.

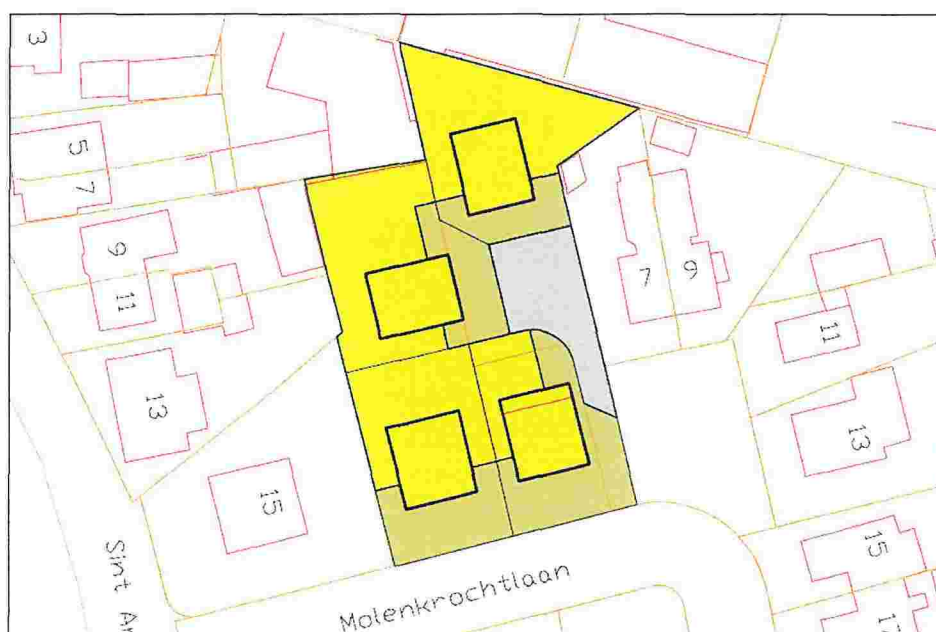
Voor elk van de vier woningen is in het bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen met een diepte van 10 meter. Voor de bestaande woning op het perceel Molenkrochtlaan 5 biedt dit een uitbreidingsmogelijkheid van het hoofdgebouw aan de achterzijde van de woning.

Elk van de vier percelen krijgt in het bestemmingsplan drie verschillende bestemmingsvlakken, te weten:

- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw;
- een vlak ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen achter en naast het bouwvlak van de woning
- een tuin waar geen bebouwing op is toegestaan anders dan erfafscheidingen en overige bouwwerken (zie regels).

De hoofdgebouwen worden uitsluitend gesitueerd binnen de bouwvlakken.

De goot- en nokhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 10 meter. Overigens wordt in de bebouwingsregels voor de woonbestemming vrijwel volledig aangesloten bij de bebouwingsvoorschriften die gelden voor de woningen in de directe omgeving (zie de Regels artikel 5)



Figuur 7 verkaveling plangebied

5.3 Groen

Aangezien het groene karakter van de Molenkrochtlaan voor een belangrijk deel wordt bepaald door het groen van de particulier tuinen, zal de omzetting van de percelen van bedrijven naar wonen dit karakter zeker ten goede komen. Ook ontstaat door het realiseren van de woningen de mogelijkheid om de groene berm langs de Molenkrochtlaan door te trekken in het front van de woningen.

Landschappelijk zal er dus sprake zijn van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie met de daar gelegen aannemingsbedrijven.

5.4 Architectuur

De bebouwingsregels zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen sluiten aan bij de regels van het rondom vigerende bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid. Naast een duidelijk omkaderd bouwvlak bevatten de regels uitsluitend een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Het gaat hierbij om regels die zorgen voor een bebouwing die nauw aansluit bij het karakter van de woningen in de omgeving.

Voor wat betreft de esthetische kwaliteit van de bebouwing wordt teruggevallen op de Welstandsbeleidsnota. Deze nota blijft onverkort van kracht. Dat betekent dus dat een te zijner tijd als omgevingsvergunning in te dienen aanvraag voor de bouw van een woning, onveranderd onderworpen is aan een toets door de welstandscommissie.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Molenkrochtlaan.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart met het Plan identificatie nummer: NL.IMRO.0373.BPG01006mInkrl3en5-B001 zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. In dit bestemmingsplan zijn de (enkel)bestemmingen Tuin, Verkeer en Wonen opgenomen. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. Deze op de verbeelding ingetekende bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding met betrekking tot de goot- en nokhoogte. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan twee verschillende dubbelbestemmingen met betrekking tot de bescherming van de in het gebied aanwezige archeologische waarden opgenomen.

6.2 Doelstelling

Het bestemmingsplan Molenkrochtlaan (verder: het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- de realisatie van drie woningen en het omzetten van de functie bedrijfswoning naar een reguliere woning op de percelen Molenkrochtlaan 3 en 5.

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een actuele juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal (zoals de bij de woningen behorende erfbouw). Het bestemmingsplan voldoet aan de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

6.3 Relatie met geldende bestemmingsplan

Deze partiële herziening vervangt voor het betreffende gebied het vigerende bestemmingsplan Bergen Dorpskern – Zuid (vastgesteld 24 maart 2009). Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijven-2 (an). De aanduiding 'an' staat voor een bouw- en aannemersbedrijf alsmede een elektrotechnisch bouwinstallatiebedrijf voor zover voorkomend in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

6.4 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, die niet bindend is.

Aangezien er sprake is van een relatief recent vastgesteld onderliggend vigerend bestemmingsplan is er bij het bepalen van de planopzet zoveel mogelijk aangesloten bij dit vigerende plan.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure).

Bij het opstellen van de regels is rekening gehouden met de Wet ruimtelijke ordening. Om te voorkomen dat de planregels niet mogelijk maken wat achteraf gezien toch eigenlijk wel aanvaardbaar is bevat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

6.5 Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels voor Tuin, Verkeer en Wonen. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk twee dubbelbestemmingen die tot doel hebben om de in het plangebied aanwezige archeologische verwachtingswaarde juridisch te verankeren.

De bestemming Tuin (artikel 3) is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming Wonen en zijn bestemd voor tuin. Het betreft de nieuw te realiseren voortuinen langs de Molenkrochtlaan. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De bestemming maakt het mogelijk om onder voorwaarden af te wijken van deze bepaling ten behoeve van de bouw van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw.

De specifieke gebruiksregel dat het verboden is om gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor toegangspaden en hellingbanen naar ondergrondse ruimten is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In die zin sluit deze bestemming aan bij het in dat plan opgenomen bouwblok voor Wonen-1. Bij dergelijke bouwblokken zijn geen kelders toegestaan.

De bestemming Verkeer is toegekend aan het openbaar gebied binnen het plangebied. Deze bestemming is bedoeld als verblijfsgebied ten dienste van de aangrenzende bestemmingen.

Binnen de bestemming Wonen passen vier woningen. De hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd binnen de in deze bestemming opgenomen bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte van de woningen is op de verbeelding opgenomen. Daarnaast mogen binnen de in de bestemmingsregels genoemde voorwaarden aan- en bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd. In dit artikel zijn specifieke bepalingen over aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten opgenomen. Onder de daar genoemde voorwaarden mogen deze functies binnen de woonbestemming worden ontplooid.

In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van de in het plangebied aanwezige archeologische verwachtingswaarde opgenomen. In de bestemmingsbepalingen zijn de beleidsmatige aspecten met betrekking tot het aspect archeologie, zoals beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting, juridisch geborgd. In de dubbelbestemmingen zijn regelingen in het kader van de op de locatie aanwezige verschillende archeologische verwachtingswaarden opgenomen

Het derde hoofdstuk bevat algemene regels die gelden voor alle in het plangebied voorkomende bestemmingen. De antidubbeltelregel (artikel 8) is opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 9 zijn de voor het plan geldende algemene bouwregels opgenomen. Deze bepalingen gelden voor alle in het plan opgenomen bestemmingen. De artikelen 10 en 11 bevatten algemene afwijkings- respectievelijk algemene wijzigingsregels.

In het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5 te Bergen.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvrager is eigenaar van de gronden in het plangebied. De financiële consequenties van dit plan komen volledig voor rekening van de aanvrager. Het plan valt onder de gevallen zoals genoemd in artikel 6.2.1. Bro, omdat het plan ziet op het realiseren van een bouwvlak voor de bouw van een drietal woningen en de bestemmingswijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een woning. Het plan is hierdoor in beginsel grondexploitatieplichtig en kan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a kan het verhaal van kosten van de grondexploitatie ook anderszins worden geregeld. Hieraan zijn drie gemeentelijke exploitatiebijdragen verbonden, namelijk de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet (art. 6.2.4, lid 1 Bro), ten behoeve van mogelijke planschade.

Bovenstaande exploitatiebijdrage is gedekt in een planschadeovereenkomst met de aanvragers. Hierdoor is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan zal op gebruikelijke wijze in de gemeente Bergen ter visie worden gelegd. De resultaten van de inspraak en het overleg worden in een later stadium in het bestemmingsplan verwerkt.

8. BIJLAGEN

Bijlage 1

De Vries & van de Wiel
Verkenkend bodemonderzoek Molenkrochtlaan 3-5 Bergen
Rapport d.d. 19 juli 2011.

Bijlage 2

Van der Goes en Groot
Molenkrochtlaan 3-5 te Bergen, Toetsing in het kader van de Flora- en
faunawet”
Rapport d.d. 11-5-2011.

Regels

Bestemmingsplan “Molenkrochtlaan 3 en 5”

Planstatus: vastgesteld
Datum:
Plan identificatie: NL.IMRO.0373.BPG01006mInkrl3en5-C001
Auteur: Juriplan Advies

Inhoud

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Tuin	8
Artikel 4 Verkeer	10
Artikel 5 Wonen	11
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	13
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	15
3 Algemene regels.....	17
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	17
Artikel 9 Algemene bouwregels	18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	20
4 Overgangs- en slotregels.....	21
Artikel 12 Overgangsrecht	21
Artikel 13 Slotregel.....	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5 met identificatienummer NL.IMRO.0373.BPG01006mInkrl3en5-C001 van de gemeente Bergen;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aan-huis-gebonden beroep

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

1.5 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.

1.6 archeologisch deskundige

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

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bedrijf

een onderneming in hoofdzaak gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel (minder dan 40% van de totale bedrijfsomzet) van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.11 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 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.12 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 of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen of zullen komen.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct met de aarde is verbonden

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 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 het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.25 gebouw

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

1.26 gebruik(-en)

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.27 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van het perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.28 horeca(bedrijf)

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

1. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
2. het exploiteren van zaalaccommodatie;
3. het verstrekken van nachtverblijf.

1.29 kap

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

1.30 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 de Wet milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.31 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.32 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd voor (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.33 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.34 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw;

1.35 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.36 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.37 voorgevelrooilijn

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

1.38 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.6 afstand

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

2.7 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale dak

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, en voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangspaden.

3.2 Bouwregels

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

3.2.2 Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en perceelafscheidings op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
 2. de afstand tot de perceelgrens minimaal 1 m moet bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 sub 1 ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen ten hoogste 1,5 m mag bedragen gemeten vanuit de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
- c. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel ten hoogste 50% mag bedragen van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast.

3.3.2 Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 sub 1 ten behoeve van toegangspoorten voor de voorgevelrooilijn met een hoogte van ten hoogste 2 m, met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen de toegangspoort en de straat voldoende dient te zijn voor het veilig opstellen van een auto;
- b. de volgende criteria worden afgewogen bij het toestaan van de afwijking:
 1. de breedte van de weg (inclusief voet- en fietspaden en bermen) waarop de toegangspoort invloed heeft;

2. de breedte van de toegangspoort;
3. de mate van transparantie boven een hoogte van 1 m;
4. de mate waarin sprake is van een zorgvuldige vormgeving;
5. de mate waarin de toegangspoort wordt afgeschermd door groen, dan wel de mate waarin groen rondom de toegangspoort wordt toegepast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden om gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor toegangspaden en hellingbanen naar ondergrondse ruimten.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 9 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en/of 'Wonen' indien in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist. Door de wijziging mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Bouwpercelen mogen ten hoogste voor 35 % worden bebouwd met gebouwen en overkappingen bij vrijstaande woningen

5.2.2 Hoofdgebouwen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 vrijstaande woning toegestaan;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte.
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt
 - 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt
- e. voor iedere woning is een kap verplicht

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

- a. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen vrijstaande bijgebouwen in of op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bij percelen met een breedte van minder dan 15 m, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 5 m dient te bedragen;
- d. 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;

- e. m. de oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m
- f. 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;
- g. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw;
- h. 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;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- j. vrijstaande bijgebouwen dienen indien niet gekozen wordt voor een platte afdekking te worden voorzien van een kap;
- k. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten 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.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en perceelafscheidings op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 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.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

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

5.3.2 Verboden gebruik

Het is verboden om bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor slaapgelegenheden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Indien er binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en die een grotere planomvang dan 50 m² en een diepte van meer dan 35 cm hebben, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning:

- a. aan de hand van nader archeologisch onderzoek aan te tonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, of
- b. aan de hand van nader archeologisch onderzoek aan te tonen dat de op de betrokken locatie aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

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

6.3.1 Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een grotere planomvang dan 50 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 35 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een omgevingsvergunning die op grond van lid 2 van dit artikel 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 van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Het verbod 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 of een ontgrondingsvergunning;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 De omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.3.4 De omgevingsvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de vergunning een rapport heeft overgelegd 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 onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Indien er binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en die een grotere planomvang dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm hebben, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning:

- a. aan de hand van nader archeologisch onderzoek aan te tonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, of
- b. aan de hand van nader archeologisch onderzoek aan te tonen dat de op de betrokken locatie aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

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

7.3.1 Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een grotere planomvang dan 500 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen 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 omgevingsvergunning die op grond van lid 2 van dit artikel 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 van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Het verbod 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 of een ontgrondingsvergunning;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 De omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.3.4 De omgevingsvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de vergunning een rapport heeft overgelegd 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 onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

In afwijking van de verbeelding (plankaart) en de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingsregels mogen de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, 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

10.1 Naast het bepaalde in hoofdstuk 2 van de planregels kan eveneens met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bepalingen van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. 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.

10.2 De afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

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

12.1.3 Het eerste lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet

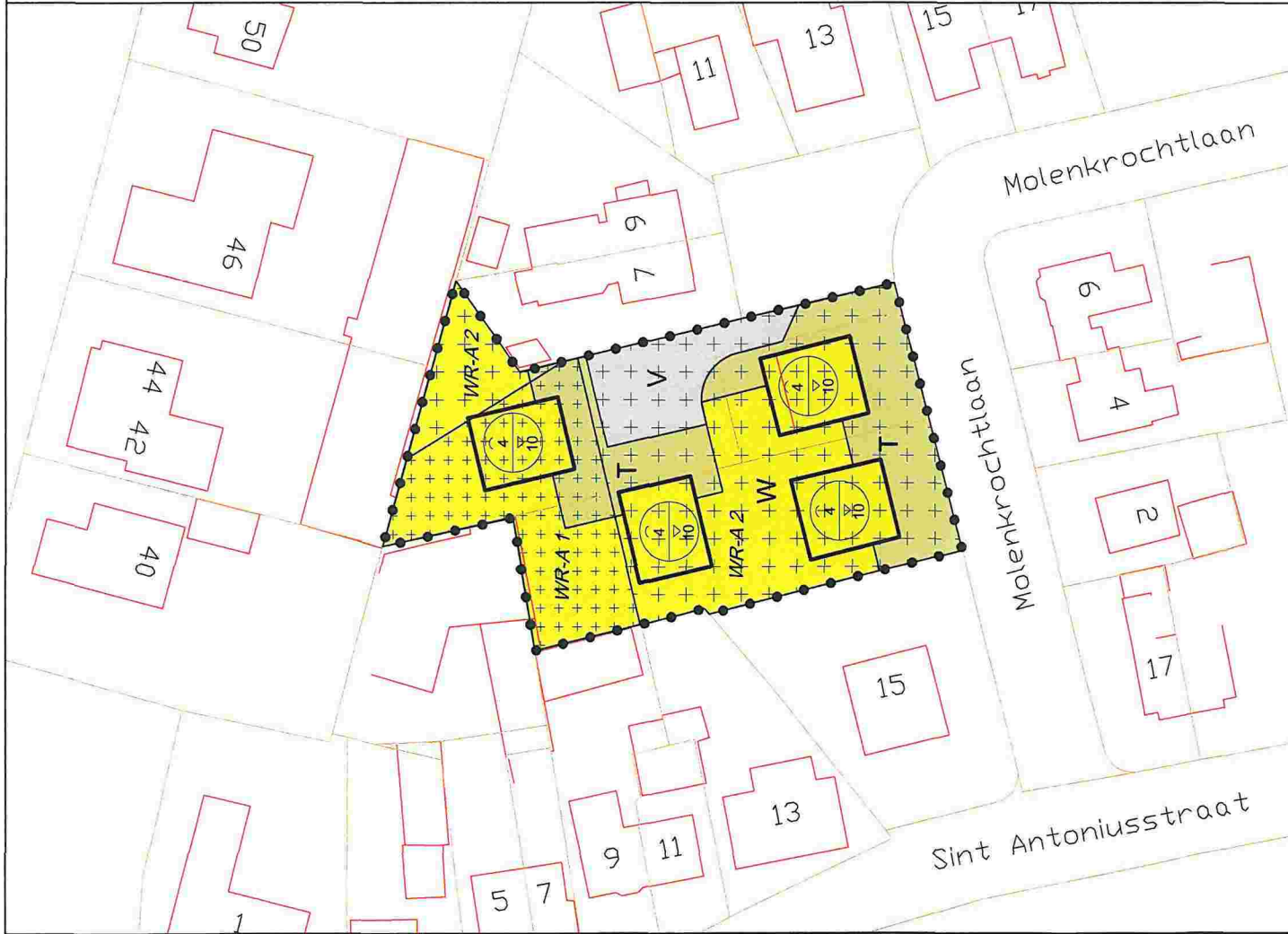
12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.

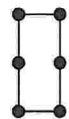
12.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5 te Bergen.



PLANGEBIED



Plangrens bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5

BESTEMMINGEN



Tuin (T) - artikel 3.



Verkeer (V) - artikel 4.



Wonen (W) - artikel 5.

DUBBELBESTEMMINGEN



Waarde - Archeologie 1



Waarde - Archeologie 2

AANDUIDINGEN



Bouwvlak

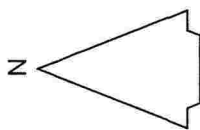


Maximale groot- en bouwhoogte in meters

VERKLARING



Ondergrond Kadaster



PLAN:

Bestemmingsplan
Molenkrochtlaan 3 en 5
Gemeente Bergen
Vastgesteld

planstatus datum:

concept 20-10-2010
voorontwerp 28-01-2014
ontwerp 07-12-2014
vastgesteld

schaal: 1 : 500

formaat: A3

planidentificatie: NL.IMRO.0373.BPG01006mlnkrl3en5-C001

DSO&A

DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES

Schouwstraat 27, 1826 AX Alkmaar, tel. 072-5615179, mail: edsa@upcm.nl
Rabius Stedenbouw & ruimtelijke ordening
Juriplan Advies advisering in Omgevingsrecht