

**Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doorntjes
22a**

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Tuin	10
Artikel 4	Wonen -2	12
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 3	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Overige regels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 10	Overgangsrecht	22
Artikel 11	Slotregel	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Doorntjes 22a in Bergen is momenteel een woning aanwezig, die deels uit een voormalige zomerwoning en deels uit een voormalig atelier bestaat, die bouwkundig met elkaar verbonden zijn als één geheel en één gebouw vormen. Het gebruik van het gebouw, dat o.g.v. het vigerende bestemmingsplan deels is bestemd als atelier en deels als recreatiewoning, is al jarenlang gericht op een reguliere woonfunctie. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel deze aanwezige woning te legaliseren en als burgerwoning te bestemmen, en de bestaande mogelijkheid voor een recreatiewoning ter plaatse te amoveren.

1.2 Ligging plangebied

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van Bergen. Het perceel Doorntjes 22a bevindt zich aan de rand van Bergen tussen de wegen Doorntjes en de Nesdijk in. Achter de Nesdijk bevindt zich de Ringsloot van de Bergermeer en begint het landelijk gebied. De Doorntjes valt volgens het vigerende bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid binnen deelgebied VI Park Meerwijk, één van de vier vooroorlogse uitbreidingswijken van Bergen. Het gebied kenmerkt zich door een parkachtige omgeving waar zich met name woonbebouwing bevindt. De in het plangebied aanwezige woningen staan ruim op het erf en op regelmatige afstand van elkaar.



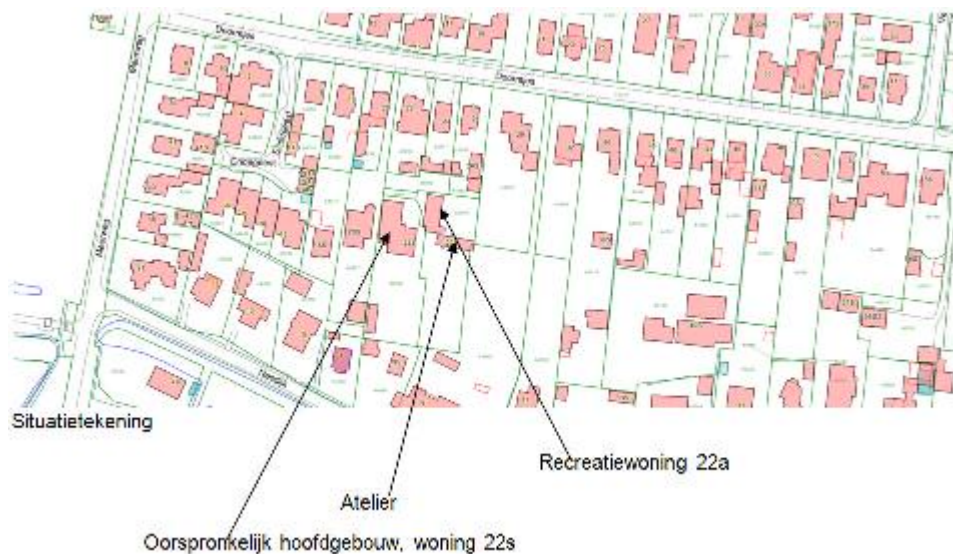
Ligging plangebied in zijn omgeving (bron: google maps).

1.3 Vigerende en daarvoor geldende bestemmingsplannen, uitspraak Raad van State

Het perceel waar het betreffende gebouw op staat is gesplitst van de naastgelegen woning Doortjes 22s en betreft een zelfstandig perceel. Voor het perceel geldt momenteel het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern- Zuid', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op 24 maart 2009. Op grond van dit bestemmingsplan kent de woning op Doortjes 22s een bestemming 'Wonen- 2' en zijn aan het perceel Doortjes 22a de nadere aanduidingen 'recreatiewoningen' en 'maximale oppervlakte 120 m² toegekend.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan



Op grond van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er ter plaatse van de zomerwoning en het atelier geen sprake is van een bouwvlak. Ter plaatse is wel een recreatiewoning of een bijgebouw toegestaan. Bijgebouwen en recreatiewoningen mogen echter niet worden gebruikt voor permanente bewoning. Voor wat betreft het afwijkend gebruik is in het bestemmingsplan bepaald dat gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, niet onder het overgangsrecht valt. Uit het vigerende bestemmingsplan vloeit voort dat het gebruik als (burger)woning ter plaatse van het gebouw aan de Doortjes 22a niet is toegestaan.

In het verleden is regelmatig geprocedeerd over het toegestane gebruik op het perceel Doortjes 22a. De aanleiding hiervoor lag onder meer in de (juridische) interpretatie van de bepalingen van het voorgaande bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan gemeente Bergen' uit 1937 (voor het atelier) en het daaruit voortvloeiende overgangsrecht. Voor de recreatiewoning was het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom' het voorgaande bestemmingsplan.

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 mei 2012 (ECLI: NL: RVS:2012: BW5902) op het hoger beroep dat was ingesteld door de voormalige bewoner in twee zaken welke betrekking hebben op de afwijzing van het verzoek vrijstelling te verlenen voor permanente bewoning van de zomerwoning en het atelier en op de verlening van een persoonsgebonden gedoogbeschikking ten behoeve van deze permanente bewoning volgt in dat verband dat de zomerwoning ter plaatse is toegestaan, maar permanente bewoning niet, ook niet onder het overgangsrecht. Ten aanzien van het atelier overweegt de Afdeling dat het gebruik van het atelier als woning in overeenstemming was met het op grond van het Uitbreidingsplan geldende bestemming 'Woningen' en het gebruik van het atelier als woning daarmee onder het overgangsrecht valt.

Een en ander leidt tot de situatie dat het voormalige atelier mag worden bewoond en anderzijds dat de bewoning in de voormalige zomerwoning slechts persoonsgebonden mag plaatsvinden. Voor de praktijk is deze uitspraak van de Raad van State een weinig bevredigende uitspraak. Gelet op het praktische gebruik van de zomerwoning en het atelier gezamenlijk als één woning is het moeilijk voorstelbaar hoe het ene deel mag worden

bewoond en tegen het andere deel handhavend kan worden opgetreden, zowel vanuit juridisch als vanuit maatschappelijk perspectief.

Door de huidige eigenaar is in februari 2016 een principeverzoek ingediend, waarbij mede met het oog op rechtszekerheid verzocht is aan de beide gebouwen (alsnog) een positieve bestemming voor permanente bewoning toe te kennen. Het verzoek borduurt voort op de hiervoor weergegeven uitspraak van de Afdeling van 16 mei 2012 en gaat er als startpunt van uit dat het gebruik van het atelier als woning onder het overgangsrecht valt en het gebruik van de zomerwoning als permanente woning niet is toegestaan.

Ten behoeve van de beantwoording op dit principeverzoek heeft het college, mede gelet op de uitkomst van de uitspraak van de Raad van State en ter voorkoming van mogelijke precedentwerking nader juridisch advies ingewonnen (zie bijlage 1, Houthoff Buruma, second opinion Doorntjes 22a). Mede n.a.v. dit advies heeft het college van b en w van Bergen op 7 februari 2017 besloten in principe medewerking verlenen aan het wijzigen van de huidige bestemming van de recreatiewoning en atelier op perceel Doorntjes 22a Bergen naar een woonbestemming in de vorm van één (burger)woning onder de voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheid als recreatiewoning wordt wegbestemd. Voorliggend bestemmingsplan geeft uitvoering aan de wijziging van het vigerende bestemmingsplan tot de bestemming 'wonen' voor het gebouw en het wegbestemmen van de mogelijkheid van recreatiewoning.

1.4 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel het geven van een eenduidige en samenhangende juridisch- planologische regeling om de beoogde ontwikkeling in de vorm van een legalisatie tot woning mogelijk te maken. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met planregels en een toelichting. Er is gekozen voor een gedetailleerde regeling waarbij de exacte positionering van de woning is weergegeven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een projectomschrijving van de huidige situatie en de voorgestane ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het plan aan het relevante vigerende ruimtelijke beleid getoetst. In hoofdstuk 4 worden de uitgevoerde onderzoeken naar verschillende sectorale aspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt de bestemmingsregeling uiteengezet en tot slot wordt in hoofdstuk 6 op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan ingegaan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling beschreven aan de hand van de bestaande situatie binnen het plangebied en de omgeving hiervan. De ontwikkeling voorziet erin dat het bestaande gebouw wordt gelegaliseerd tot (burger)woning. Het gebouw heeft een bebouwd oppervlakte van ca. 155m². Het voormalige atelier heeft een goothoogte van 2,8 m en een nokhoogte van 5 m. De zomerwoning heeft een bouwhoogte van 2,8 m, de verbinding is circa 2,5 m hoog.

Aan de voorzijde van het perceel is de voormalige zomerwoning gesitueerd met daarachter een gebouw dat in het verleden is gebruikt als atelier. Deze twee gebouwen hebben een koppeling met elkaar door een verbindingselement, waardoor is het geheel onlosmakelijk met elkaar verbonden. In de voormalige zomerwoning bevindt zich de hoofdentree van het gebouw.

Het gebouw is meer naar voren gepositioneerd dan het gebouw op het naburige perceel ten westen van de woning waardoor de hoofdentree duidelijk zichtbaar is en een relatie heeft met de ontsluitingsweg. Deze wijze van positioneren is een voortzetting van de trapsgewijze positie van de voorgevels zoals dat bij de belendende percelen het geval is. Het ritme van verspringing in de voorgevels wordt zodoende versterkt.



Voormalig atelier

De woning is dus ontstaan uit een voormalig atelier en een voormalige zomerwoning die in bouwkundige zin met elkaar zijn verbonden en tezamen één gebouw vormen.



Verbinding voormalig atelier/ zomerwoning

De voormalige zomerwoning bevindt zich aan de voorkant (vanaf de wegzijde Doorntjes gezien) en vormt de entree tot de woning.



Voormalige zomerwoning

In het deel van de voormalige zomerwoning bevindt zich de keuken en de eetkamer en in het voormalige atelier bevinden zich de sanitaire voorzieningen en de overige verblijfsruimten.

Aan de achterzijde van het voormalige atelier bevindt zich de toegang tot een grote tuin van 15 meter breed, die doorloopt aan de oostzijde van de woning. Het gebouw op perceel Doorntjes 22a, kan in relatie met de naburige percelen gezien worden als een buurtschap van drie woningen in een hof dat is gelegen in de tweede lijn achter de eerste lintbebouwing aan de weg Doorntjes. De gebouwen op de naburige percelen worden op grond van het vigerende bestemmingsplan gezien als volwaardige woningen. De ontwikkeling voorziet erin dat het gebouw wordt bestemd tot woning. Qua wijze en inhoud van bestemmen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de relevante bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Bergen – Dorpskern Zuid'.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan moet passen in het beleid van rijk, provincie, en de gemeente zelf. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidskaders.

3.2 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk de ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit bouwplan.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als volgt:

1. Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen zoals in het onderhavige geval niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (zie ondermeer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4 (Weststellingwerf)).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op voorgaande voorziet dit initiatief niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Gelet op voorgaande wordt met de legalisatie tot woning voldaan aan de voorwaarden van de ladder.

3.3 Provinciaal beleid

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Op 12 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 1 maart 2017 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;
- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP).

Zoals is gebleken uit paragraaf 3.1 is de onderhavige ontwikkeling van 1 grondgebonden woning in de vorm van een legalisatie te kleinschalig om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden er in de Provinciale Ruimtelijke Verordening in dat kader geen bijzondere eisen gesteld aan dit initiatief en past de ontwikkeling binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2015-2020 (2016)

Begin 2016 is de lokale woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020' vastgesteld. De gemeente schetst hierin de gewenste ontwikkeling van het wonen tot 2020. Uitgangspunt in de woonvisie is dat er voldoende sociale en betaalbare woningen zijn en dat die woningen sociaal en betaalbaar blijven. Van de nieuwe woningen die worden gebouwd moet 40% betaalbaar (sociaal) zijn. Regionaal is dit 30%.

Belangrijke speerpunten in het woonbeleid zijn huisvesting voor starters, senioren, inwoners met een zorgvraag en verblijfsgerechtigden (statushouders). De instroom van jonge gezinnen en starters in de gemeente Bergen is beperkt door de relatief dure woningen. Het effect van de dure woningen is dat vooral oudere inwoners het zich kunnen veroorloven om in de gemeente Bergen te wonen. De vergrijzing is daarmee in de gemeente Bergen verder gevorderd dan in Nederland als geheel. Vooral de groep van 75 jaar en ouder zal in de toekomst sterk toenemen. Om deze reden heeft de gemeente het streven om woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te maken, zowel in de bestaande voorraad (opplussen) als in nieuwbouw. Herstructurering en inbreiding (binnen Bestaand Bebouwd Gebied) zijn daarnaast volgens de ladder voor duurzame verstedelijking de voor de hand liggende opties voor nieuwbouw.

De gemeente Bergen zet in op realisatie van circa 20% van de woningen in categorie 1, circa 20% in categorie 2 en circa 60% in categorie 3 en 4.

Categorie / prijspeil 1 maart 2015	Huur	Koop
1	< € 576,87	< € 177.975
2	€ 576,87 - € 710,68	€ 177.975 - € 225.000
3	> € 710,68	€ 225.000 - € 325.000
4	> € 710,68	> € 325.000

Figuur 3.2 Woningbouwcategorieën met prijspeil per 1 maart 2015 (bron: Woonvisie 2015-2020)

De legalisatie het levert een bijdrage aan de woningvoorraad in Bergen door de toevoeging van één woning in het bestaande bebouwde gebied en is voor het overige niet in strijd met de uitgangspunten van de Woonvisie.

Welstandsnota (2004)

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad 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. 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 geen bijzonder welstandsniveau toegekend gekregen.

Het bouwplan zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning (in de vorm van een legalisatie) worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Daarbij zal de welstandsnota (2004) als toetsingskader gehanteerd worden.

Parkeernormen gemeente Bergen NH

In 2009 is de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid door de gemeente Bergen NH vastgesteld. In 2014 zijn de parkeernormen herijkt in de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014. Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de geldende parkeernormen is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2 Om te borgen dat er daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, de parkeernormen verankerd in de regels van dit bestemmingsplan waardoor deze een toetsingsgrond vormen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

3.5 Conclusie

De legalisatie van de woning aan de Doorntjes 22a sluit aan bij het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden. Het gaat om een met zorg ontworpen en zeer goed onderhouden woning die geheel tegemoetkomt aan de hierboven weergegeven van toepassing zijnde criteria voor deze locatie. Bovendien wordt er geen afbreuk gedaan aan de specifieke stedenbouwkundige kenmerken van het betreffende gebied en leidt legalisatie van de woning tot behoud van het groene, overwegende vrijstaande en semi vrijstaande karakter van de bebouwing in de directe omgeving. De beoogde ontwikkeling past ook binnen het beleid uit de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Milieuonderzoek

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening/ Besluit 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 Verkeer en infrastructuur

Ontsluiting autoverkeer

De woning ligt binnen de bebouwde kom van Bergen. Het perceel Doorntjes 22a heeft samen met de naburige percelen een eigen ontsluiting met de weg Doorntjes.



Ontsluiting perceel

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeernormen van de gemeente Bergen (Notitie ruimtelijk parkeren, 2014). Conform deze notitie bedraagt de parkeernorm voor vrijstaande woningen 2,2 parkeerplaatsen. Daarbij wordt uitgegaan van matig stedelijk gebied in het restgebied van de bebouwde kom. Het parkeren wordt in de huidige situatie opgevangen aan de voorzijde van de woning. Doorntjes 22a heeft een eigen parkeerplaats op het voorterrein, dat voldoende ruimte biedt voor parkeergelegenheid op eigen terrein en waarmee in ruime mate kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen die hoort bij een woonfunctie.

4.3 Geluid

Wet- en regelgeving

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaï in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat. In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Voor het onderhavige initiatief moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen – in dit geval de woning- die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Relevantie plangebied

De dichtstbijzijnde akoestisch relevante weg voor de woning is de Doortjes. Dit is een weg met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Volgens de Wet geluidhinder heeft een 30km/h weg geen geluidzone. Wel dient in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' aandacht te worden besteed aan de mogelijke geluidsbelasting van deze weg (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknummer 200203751/1). Een goede ruimtelijke ordening vraagt ook immers ook buiten het formele kader om een verantwoorde afweging. Voor het onderhavige plangebied kan erop worden gewezen op de afstand tussen het perceel en Doorn meer dan 50 m bedraagt. Bovendien gaat het om 2^e lijns bebouwing, waardoor een deel van mogelijke geluidsoverlast al wordt opgevangen door de bebouwing in de eerste lijn. Gelet op voorgaande kan worden beredeneerd dat er in het onderhavige geval sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

4.4 Bodem

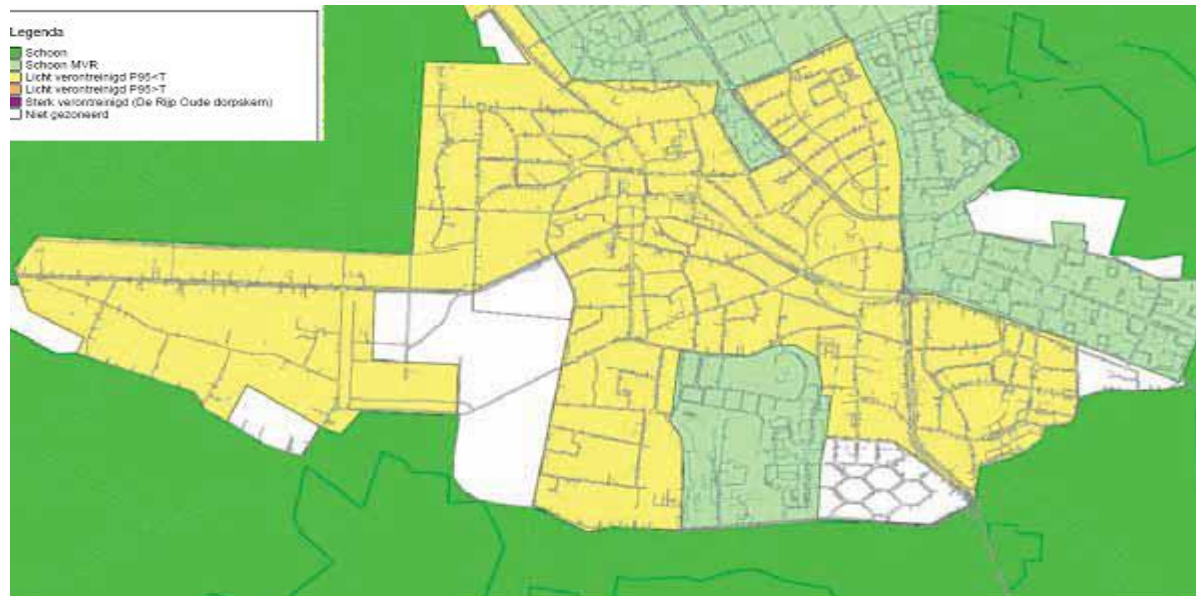
Wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Dat geldt voor oude gevallen van bodemverontreiniging die voor 1987 zijn ontstaan. Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Relevantie plangebied

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. Onderstaand is van het plangebied een uitsnede gemaakt van de bodemkwaliteitskaart.



De bodemkwaliteitskaart geeft een algemeen beeld. Op individuele adressen kan de verontreinigingssituatie geheel anders zijn. Uit de beeldkwaliteitskaart blijkt dat ter plaatse van de Doortjes sprake kan zijn van lichte verontreiniging. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of om de bodem te saneren. Het gaat om een reeds lang bestaand gebouw en er vinden geen bodemingrepen plaats. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor een woonbestemming en legalisatie van de woning.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

Milieuzonering is het aanbrenge van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid in (woon)gebieden wordt gekeken naar onder andere de ligging van (potentiële) bedrijven ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van een gebied.

Bij de legalisatie dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geluid, geur, gevaar en stof.

Relevantie plangebied

Het onderhavige plangebied wordt uitsluitend omgeven door andere woningen zodat ter plaatse van de beoogde woningen geen rekening hoeft te worden gehouden met milieuhinder van bedrijven. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.6 Ecologie

Wet- en regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

Relevantie plangebied

Gelet op de reeds jarenlange aanwezige bebouwing en bewoning op de locatie Doortjes 22a en de situering tussen bestaande woningen is de aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten niet aannemelijk. Derhalve worden er geen belemmeringen voor dit plan voorzien vanuit de Wet natuurbescherming en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect ecologie staat daarmee aan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. Het gaat met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

Wet- en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn de definities voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare. Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. De verwachting is dat in 2013 de circulaire opgevolgd zal worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Relevantie plangebied

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, of een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig. Het aspect externe veiligheid staat aan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Planologisch relevante leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals riool persleidingen of waterleidingen gelegen. Er zijn geen hoogspanningslijnen of straalpaden in de omgeving van het plan. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan

4.9 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

Grenswaarden

Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het project zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie
- de 24-uur- gemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM_{2,5} deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Met name NO₂ en PM₁₀ zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.

In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Relevantie plangebied

Als NIBM-categorie is aangewezen een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500-woningen met één ontsluitingsweg. Met dit project wordt 1 woning mogelijk gemaakt, een nader luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4.10 Water

Regelgeving en beleid

Waterbeheer en watertoets

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

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 van 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

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.

Relevantie plangebied

Het gaat hier om de legalisatie van een sinds lange tijd aanwezige bestaande woning. Er is geen sprake van een toename van verharding. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.11 Cultuurhistorie

Regelgeving en beleid

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie.

Relevantie plangebied

In en rondom het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.12 Archeologie

Regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt, te weten: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Verder wordt het verrichten van opgravingen aan de markt overgelaten.

Door de wet heeft de gemeente een nieuwe wettelijke taak gekregen: bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. De aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten moet zelf de kosten dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, uitgaande van het principe 'De verstoorder betaalt'. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn.

Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden.

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

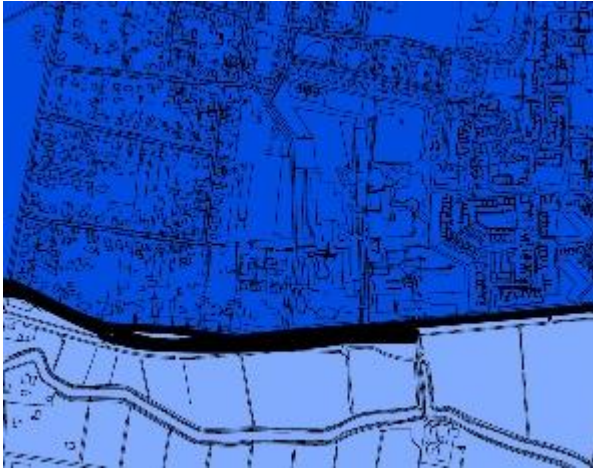
- Het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden blijven
- De verplichting tot het doen van opgravingen;
- Het werk laten begeleiden door een deskundige.

De provincie of het rijk kunnen in plaats van de gemeente bevoegd zijn om beslissingen te nemen over terreinen met archeologische resten. Het gaat daarbij om vergunningen voor ontgravingen en om vergunningen inzake beschermde archeologische monumenten die voorkomen op de monumentenlijst van het rijk. Aan deze vergunningen kunnen dezelfde archeologische voorschriften worden verbonden.

Het rijk is ook het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen. Vondsten met archeologische waarde dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.





Relevantie plangebied

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart van Bergen (zie onderstaande afbeelding) gelegen in een gebied waar bij bodem verstorende ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm nader onderzoek nodig is. Opgemerkt wordt dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven als de grond aantoonbaar reeds is verstoord in het verleden.



Legenda

Rekening houden met archeologie bij:

	Alle bodemmingering
	Planengebieden groter dan 50 m ² en dieper dan 35 cm
	Planengebieden groter dan 500 m ² en dieper dan 10 cm
	Planengebieden groter dan 2500 m ² en dieper dan 40 cm

Uitsnede archeologische beleidskaart Bergen

Aangezien het hier gaat om de legalisatie van een reeds bestaande woning waarbij geen bodemmingrepen zijn voorzien is dit nadere onderzoek niet vereist.

Het aspect archeologie staat daarmee aan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg. Ter voldoening aan de bepalingen die voortvloeien uit de archeologische beleidskaart wordt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3 opgenomen.

4.13 Bezoning en privacy

Schaduwwerking

Gelet op de grootte, hoogte en ligging van de (nieuwe) woning ten opzichte van de belendingen is er geen sprake van schaduwwerking op naastgelegen percelen.

Aantasting privacy

De woning staat op voldoende afstand van de erfgrans en is niet hoger dan naastgelegen woningen. Er is geen sprake van aantasting van de privacy.

Conclusie

Er worden geen belangen van derden geschaad door dit bouwplan.

4.14 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, eerste lid, Wro, biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is op grond van artikel 6.2.1 sub a het geval bij de bouw van één of meer woningen. In het onderhavige geval gaat het om de legalisatie van een reeds jaren aanwezige bestaande woning. Kostenverhaal is niet meer nodig. De procedurele kosten voor de gemeente worden gedekt uit de leges. Het risico op planschade wordt nihil geacht. Initiatiefnemer neemt de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor zijn rekening.

4.14 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Bergen heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. In deze periode is het tevens ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening naar verschillende overleginstanties verzonden. De ingekomen reacties geven geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gedeeltelijke [herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doortjes 22a](#)' heeft van PM tot en met OM voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn PM zienswijzen ingekomen. De Nota van Beantwoording geeft een weergave van de ingediende zienswijzen en beoordeling daarvan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) bindende afspraken waarmee, bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. In de voorafgaande hoofdstukken zijn de planuitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan op basis van de ruimtelijke en functionele structuur weergegeven. Deze uitgangspunten zijn (juridisch) vertaald naar het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de doorvertaling van de plantoelichting naar planregels met de verbeelding verwoord.

5.2 Opzet planbeschrijving

Dit voorliggende bestemmingsplan heeft zowel een planningsgericht als normeringsgericht karakter. Er is gekozen voor een bestemmingsplan waarin de eindsituatie precies is vastgelegd. De regels van dit bestemmingsplan dienen als kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden. Er is gekozen voor een gedetailleerde opzet van het plan. De regels zijn gestructureerd in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels waarin de begrippen en de wijze van meten worden uitgelegd. In hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. De algemene regels zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat ten slotte de overgang- en slotregel. In de volgende paragrafen worden de bestemmingsregels nader beschreven.

5.3 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Artikel 3 Tuin

In tegenstelling tot het achtererf en gedeelten van het zijerf bij de woningen, wordt de voortuin grenzend aan het openbaar gebied, behorende bij de woning niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Dit is conform het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid opgenomen. Alleen erf- en perceelafscheidings- en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 1 m zijn hier toegestaan. De gronden met de bestemming Tuin mogen niet gebruikt worden voor paardenbakken en mestopslag. Er is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen voor aan/en uitbouwen binnen de bestemming Tuin (bijvoorbeeld in de vorm van erkers en serres).

Artikel 4 Wonen - 2

De te legaliseren woning zelf krijgt een bestemming Wonen- 2, overeenkomst de systematiek van woningen binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen Zuid'. In het bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, (maximale goot- en bouwhoogte (m)). De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 2,8 m en de maximale bouwhoogte is 5 m voor het gedeelte van het voormalige atelier. De voormalige recreatiewoning kent een maximale bouwhoogte van 2,8 m. Voor de verbinding geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

Verder is bepaald dat vergrotingen van de hoofdmassa en meer ondergeschikte toevoegingen in de vorm van aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Op de verbeelding wordt dit uitgedrukt door de bestemming Tuin (waar niet gebouwd mag worden) en de woonbestemming. Ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn in de planregels enkele bouwregels opgenomen. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen. In de planregels zijn ten behoeve van afwijken van de bouwregels enkele bepalingen opgenomen. Tot slot zijn in artikel 4 .4 specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 5 Waarde- Archeologie

Ter voldoening aan de bepalingen van het archeologiebeleid is in het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' opgenomen. In dit archeologie regime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm en met een omvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden. Bouwen op deze gronden is verboden voor bouwwerken groter dan 500 m². Hiervan kan worden afgeweken indien door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Hetzelfde geldt voor een aantal werken en werkzaamheden. Verder geldt een omgevingsvergunningsplicht indien grondroerende werkzaamheden op een bepaalde diepte worden uitgevoerd.

5.5 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het doel van de antidubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens

Artikel 7 Algemene bouwregels

De op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In het eerste lid van artikel 8 is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

artikel 9 Overige regels

Voldoende parkeergelegenheid

In dit artikel is bepaald dat in voldoende parkeergelegenheid dient te worden voorzien. Een en ander dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen te worden aangetoond.

5.6 Overgangsrecht en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In artikel 3.2.1. van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het onderhavige bestemmingsplan: 'Gedeeltelijke [herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doortjes 22a](#)'.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doortjes 22a' van de gemeente Bergen (NH.).

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPG01011Doortj22a-A001 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

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

1.6 aan-huis-gebonden beroep

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

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bestemmingsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 bijgebouw

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

1.21 gebouw

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

1.22 gevelopbouw

elke verhoging van de gevel boven de maximaal toelaatbare goothoogte.

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.25 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.26 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.27 peil

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

1.28 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.29 voorgevel

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

1.30 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.

1.31 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een gebouw

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 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.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. toegangspaden en hellingsbanen naar ondergrondse ruimten behorende bij gebouwen van aangrenzende percelen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, en water.

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van paardenbakken en zwembaden;
- b. de hoogte van erf- en perceelafscheidingsen voor de voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de hoogte van erf- en perceelafscheidingsen op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen 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 bij vrijstaande woningen ten hoogste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
- c. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel bij vrijstaande woningen 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 door het verlenen van de omgevingsvergunning.

3.3.2 Erf- en toegangspoorten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder d ten behoeve van toegangspoorten met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen de toegangspoort en de straat voldoende dient te zijn voor het veilig opstellen van een auto;
- b. de volgende criteria worden afgewogen bij het toepassen van de bevoegdheid tot afwijken:
 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 niet toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en mestopslag;
- b. gronden behorende bij de woning te gebruiken of te laten gebruiken voor toegangspaden en hellingsbanen naar ondergrondse ruimten met een breedte van meer dan 3,5 m.

Artikel 4 Wonen -2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen -2' 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.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van paardenpakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens, lichtmasten en zwembaden;
- d. het bouwperceel mag ten hoogste voor 35% bebouwd worden met gebouwen en overkappingen

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte;
- d. een hoofdgebouw wordt afgedekt met een kap;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- g. de breedte van een hoofdgebouw, gemeten in het verlengde van de voorgevel tot het meest zijwaarts gelegen gedeelte van het hoofdgebouw, mag ten hoogste 12 m bedragen.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.3 sub b mogen vrijstaande bijgebouwen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd;
- 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. in afwijking van het bepaalde onder sub d mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bouwpercelen met een oppervlakte:
 1. tussen de 500 m² en 600 m² : ten hoogste 55 m² bedragen;
 2. tussen de 600 m² en 700 m² : ten hoogste 60 m² bedragen;
 3. tussen de 700 m² en 800 m² : ten hoogste 65 m² bedragen;
 4. tussen de 800 m² en 900 m² : ten hoogste 70 m² bedragen;
 5. vanaf 900 m² : ten hoogste 75 m² bedragen;

- f. de oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- g. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- h. 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;
- i. 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;
- j. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- k. vrijstaande bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap;
- l. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;
- m. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub h en i 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 meter.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen*

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. zwembaden zijn niet toegestaan binnen bouwpercelen kleiner dan 700 m²;
- d. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- e. de oppervlakte van een zwembad mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m²;
- f. de bouwhoogte van zwembaden mag niet meer bedragen dan 50 cm.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Kap op aan- en uitbouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub i ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen, met dien verstande dat:

- a. bij het realiseren van andere kapvormen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- b. bij een platte afdekking van gebouwen de op de verbeelding aangegeven goothoogte als maximale bouwhoogte dient te worden aangehouden;
- c. afwijking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- d. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

4.3.2 *Andere kapvormen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub d juncto lid 1.24 ten behoeve van het realiseren van andere kapvormen alsmede voor het plat afdekken van hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. bij het realiseren van andere kapvormen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- b. bij een platte afdekking van gebouwen de op de verbeelding aangegeven goothoogte als maximale bouwhoogte dient te worden aangehouden;
- c. afwijken mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- d. afwijken mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

4.3.3 *Groter gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder d en e ten behoeve van een groter gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien het bestaande gezamenlijke oppervlak groter is dan ingevolge lid 4.2.3 onder d en e is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van het slopen van bestaande gebouwen;
- b. niet meer dan 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

4.4.1 *Aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken 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.

4.4.2 *Overig*

Het is niet toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben/of te laten gebruiken voor paardenbakken, zwembaden en mestopslag;
- b. gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor het stallen van paarden;
- c. bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor slaapgelegenheden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) geldt dat ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan:
 1. met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 2. met een oppervlakte van meer dan 500 m², waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm uitgevoerd hoeven te worden of waarvoor geen heiwerkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken met omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

5.3.2 Geen archeologische waarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.3.3 Overige voorwaarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking 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 bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

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

5.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of werkzaamheden met een grotere omvang 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 bouwplan waarvoor afwijking, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, is verleend;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 5.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

5.5.2 *Wijzigen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Waarde - Archeologie - 3 wijzigen in een andere bestemming Waarde - Archeologie teneinde grotere of kleine oppervlaktes en/of dieptes toe te staan zoals genoemd onder 5.2 en 5.4.1 teneinde de archeologische waarden op een andere wijze te beschermen en veiligstellen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse andere archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. eenmalig kan in afwijking van sub a een omgevingsvergunning worden verleend voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doortjes 22a'.