

# Kamperkade 1, Schoorl

## Bestemmingsplan

<b>gemeente</b>	Bergen (NH)
<b>opdrachtgever</b>	Provincie Noord-Holland, sector Grond
<b>IMRO-code</b>	NL.IMRO.0373.BPG06006kamperkd1-B001
<b>versie</b>	Ontwerp
<b>datum</b>	5 november 2020

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel .....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	4
1.4	Leeswijzer .....	5
2	Het project.....	6
2.1	Bestaande situatie .....	6
2.2	Toekomstige situatie .....	7
3	Beleid .....	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	8
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
3.3	Provinciaal beleid .....	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 .....	9
3.4	Gemeentelijk beleid .....	10
3.4.1	Structuurvisie Landelijk Gebied .....	10
3.4.2	Landschapsontwikkelingsplan Bergen (2011) .....	10
3.5	Conclusie beleidskader.....	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten .....	11
4.1	Algemeen .....	11
4.2	Water.....	11
4.3	Bodem.....	11
4.4	Archeologie .....	12
4.5	Cultuurhistorie .....	12
4.6	Natuur .....	12
4.7	Verkeer en parkeren .....	13
4.8	Geluid wegverkeer .....	13
4.9	Luchtkwaliteit.....	13
4.10	Bedrijven en Milieuzonering.....	14
4.11	Externe veiligheid.....	14
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	14
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren .....	15
5	Juridische planbeschrijving .....	16
5.1	Algemeen .....	16
5.2	Planregels .....	16
5.3	Handhaafbaarheid .....	18
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	19
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	20
7.1	Wettelijk vooroverleg.....	20
7.2	Procedure.....	20

REGELS .....	21
Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	22
Artikel 1 Begrippen.....	22
Artikel 2 Wijze van meten .....	25
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	26
Artikel 3 Natuur .....	26
Artikel 4 Tuin .....	28
Artikel 5 Wonen.....	29
Artikel 6 Waarde – Archeologie 3 .....	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	35
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel .....	35
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	36
Artikel 9 Algemene gebruiksregels .....	37
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	38
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	40
Artikel 12 Overgangsrecht .....	40
Artikel 13 Slotregel .....	41
 BIJLAGEN	
1. Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek	
3. Evaluatierapport bodemsanering asbest	
4. Natuurtoets	

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De provincie Noord-Holland is voornemens om het perceel aan de Kamperkade 1 te Schoorl te verkopen. Het perceel is in gebruik geweest als manege. De bedrijfsopstallen zijn reeds gesloopt. De stolpboerderij blijft gehandhaafd waarbij het voornemen is om deze als burgerwoning in gebruik te laten nemen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht waarbij 2.500 m<sup>2</sup> wordt bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Het restant van het perceel (ca. 8.250 m<sup>2</sup>) krijgt de bestemming 'Natuur'.

## 1.2 Ligging plangebied

De locatie heeft betrekking op het kadastraal perceel Schoorl A 1558, gelegen aan de westzijde van de Harger- en Pettemerpolder, nabij de Hondsbossche Zeewering.



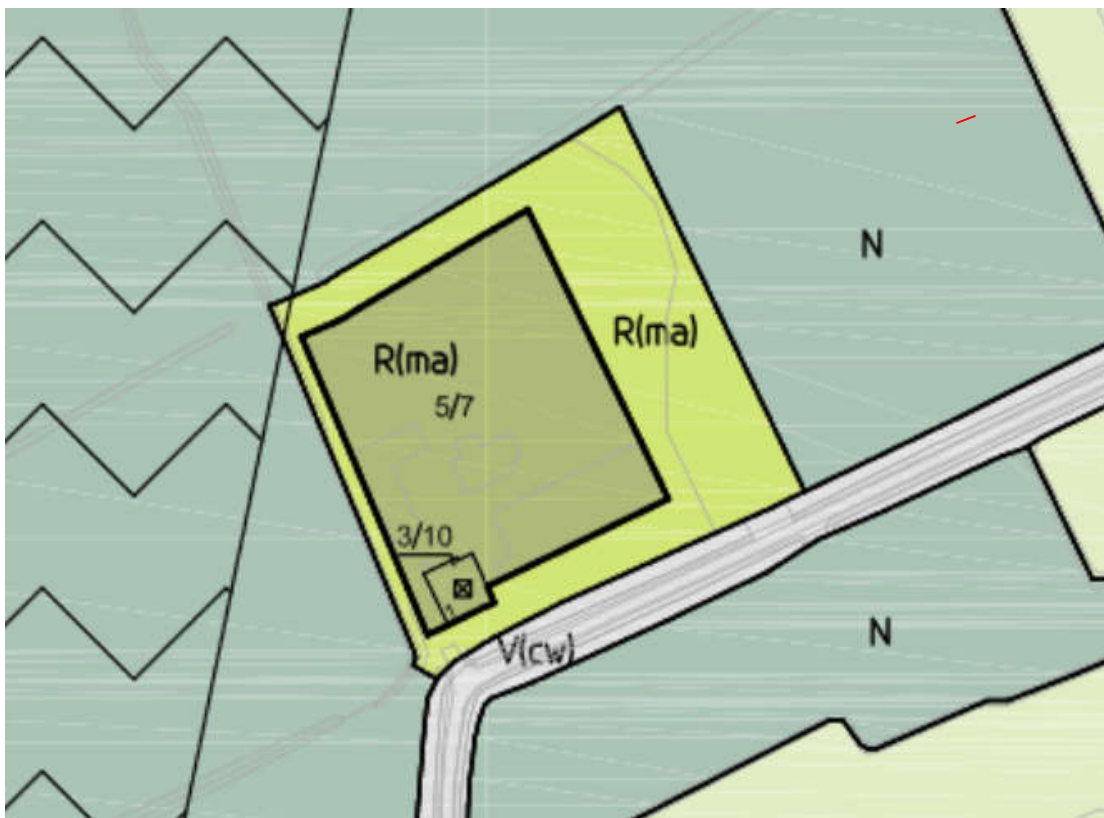
Figuur 1.1: Ligging plangebied

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord. Dit bestemmingsplan is op 7 juli 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. De gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming Recreatie met de aanduiding 'manege'. De gronden zijn bestemd voor een manege met bedrijfswoning en bij de bestemming behorende

voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater. Tevens geldt een beschermingsregime voor mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Voor een groot deel van het perceel is binnen de recreatieve bestemming een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is de stolp specifiek aangeduid. Voor de stolp geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 10 meter. Vergroting en verandering van de stolp is niet toegestaan. Voor de overige gronden binnen het bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.



Afbeelding 1.1: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

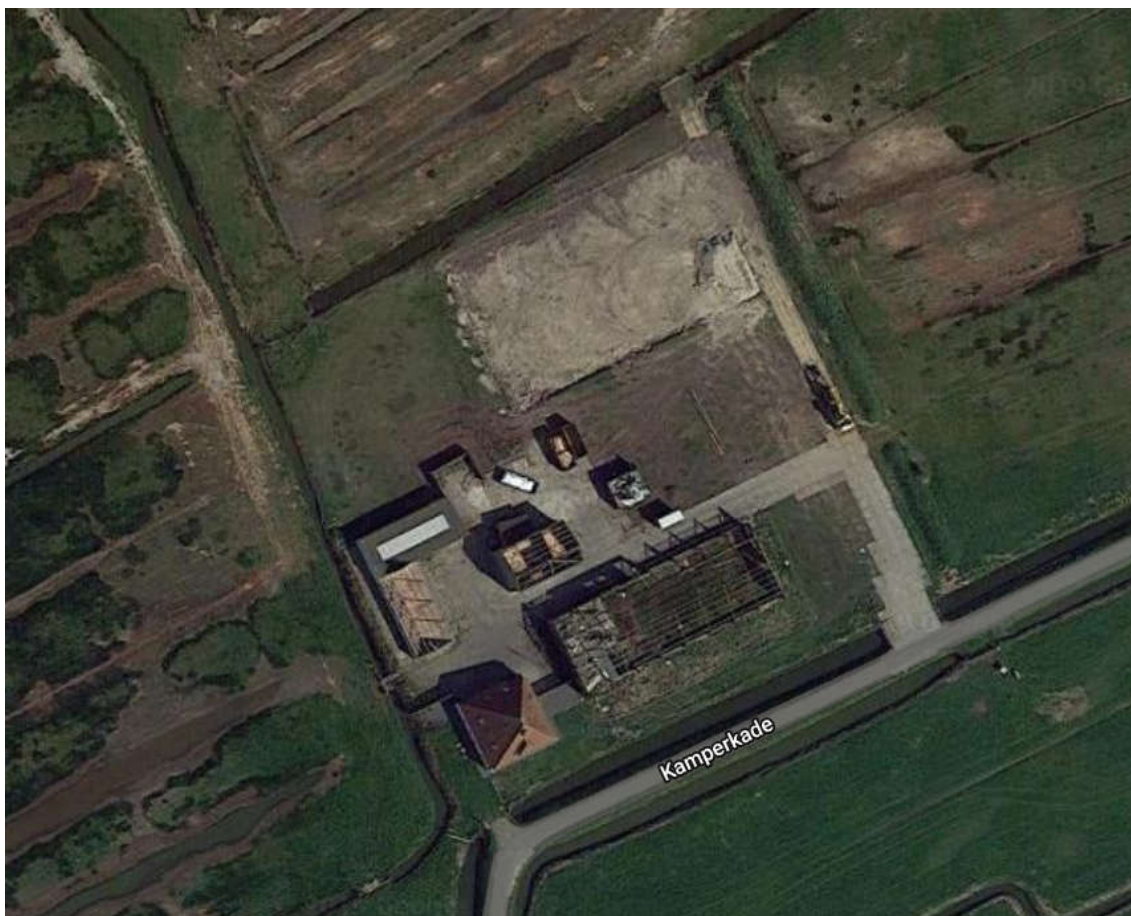
## 2 Het project

### 2.1 Bestaande situatie

De locatie ligt in de Harger- en Pettemerpolder. Deze polder is rond 1630 drooggelegd. De opening in de duinenrij tussen Petten en Camperduin is eind 16<sup>e</sup> eeuw definitief gedicht maar de Hondsbossche Zeewering is in zijn huidige vorm in 1870 gereed gekomen. Als gevolg van kleiwinning in de jaren vijftig en zeventig van de vorige eeuw zijn respectievelijk de plassen van De Putten en de Abtskolk ontstaan. Het gebied bestaat verder overwegend uit grasland.

Binnen het plangebied was in de periode 1969 tot het jaar 2000 een manege met bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning staat in het zuidwesten van het perceel en betreft een karakteristieke stolpboerderij. De overige gronden van het perceel bestaan voor een groot deel uit verhardingen en onverhard erf. In de noordoosthoek was een voormalige paardenbak aanwezig, welke is verwijderd. Sinds de activiteiten van de manege zijn gestaakt, zijn de bedrijfsgebouwen in verval geraakt. In opdracht van de eigenaar, de provincie Noord-Holland, zijn de gebouwen inmiddels gesloopt.

De locatie maakt deels onderdeel uit van het Natura 2000-gebied Abtskolk en de Putten. De oorspronkelijk en thans bebouwde gronden maken hier geen onderdeel van uit.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied, de bedrijfsgebouwen (met uitzondering van de stolp) zijn inmiddels volledig gesloopt en de paardenbak is verwijderd.

De stolpboerderij is rond 1910 gerealiseerd en is van cultuurhistorische waarde. Met een bestemmingswijziging kan worden bijgedragen aan het behoud van de stolp.

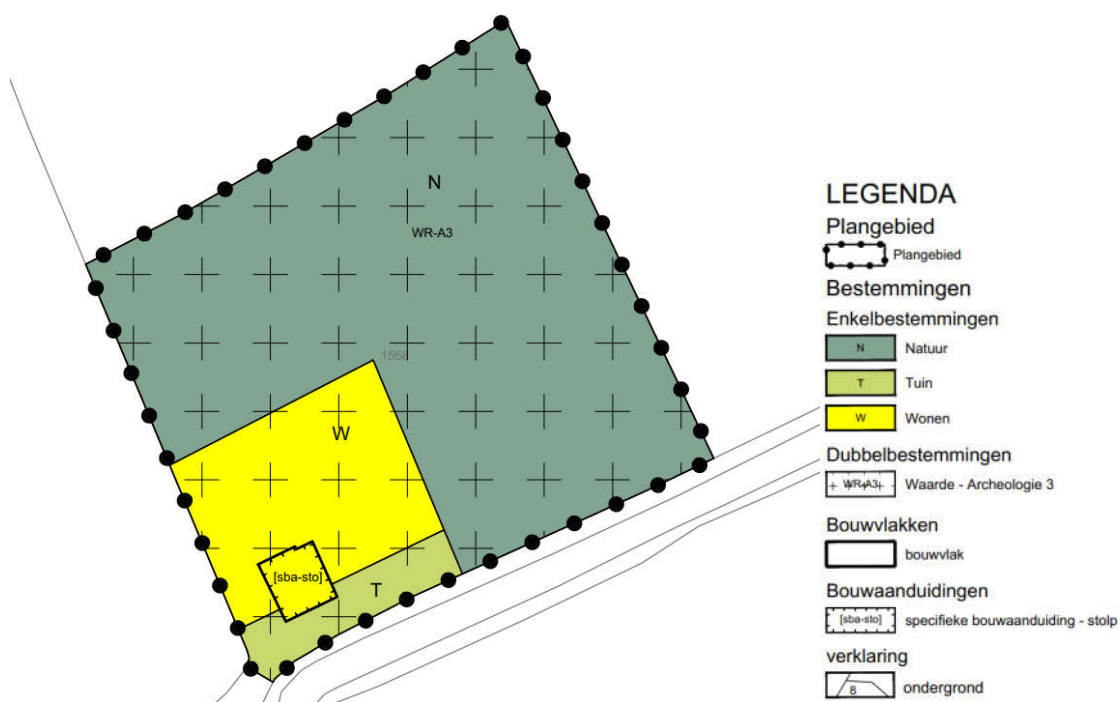


Afbeelding 2.2: Foto aanzicht vanaf de Kamperkade, de bedrijfsgebouwen zijn inmiddels volledig gesloopt.

## 2.2 Toekomstige situatie

De provincie Noord-Holland is voornemens om het perceel te verkopen en de stolpwoning in gebruik te laten nemen als burgerwoning. Hiervoor is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De gronden die een woon- en tuinbestemming krijgen zijn 2.500 m<sup>2</sup> groot en maken geen onderdeel uit van het Natura 2000-gebied. De overige gronden, ca. 8.250 m<sup>2</sup>, krijgen een natuurbestemming. In aanvulling op het bestemmingsplan zal de provincie Noord-Holland bij de verkoop van deze gronden een kwalitatieve verplichting vestigen waarin wordt bepaald dat het open landschap behouden blijft. Natuurmonumenten is voornemens op termijn een sloot te graven ten behoeve van een goede afscheiding van het perceel.

In afbeelding 2.3 is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen die de begrenzing van de nieuwe bestemmingen weergeeft.



Afbeelding 2.3: Bestemmingen toekomstige situatie

## 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

#### *Betekenis voor het project*

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Kustfundament. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

#### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgescreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

#### *Betekenis voor het project*

Met onderhavig bestemmingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging van een stolpboerderij en omliggende gronden. Het bebouwd oppervlak neemt, zowel feitelijk als planologisch, af. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.



Het gebruik van een vrijkomende, karakteristieke stolpwoning binnen bestaand stedelijk gebied zal wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning. In lijn met Ladder voor duurzame verstedelijking is bij deze ontwikkeling sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

#### *Betekenis voor het project*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap Noord-Kennemerland zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die tot doel hebben om het Bijzonder Provinciaal Landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.

De kernkwaliteiten van het BPL Noord-Kennemerland zijn:

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek
  - Verdichte kleinschalige strandwallen
  - Grillige verkaveling strandvlakten, duinrellen, kreken en dijken
  - Aardkundige waarden, duinzoom Egmond-Binnen
- Openheid en ruimtebeleving
  - Open strandvlakten en contrast met meer besloten strandwallen
  - Open grasland: habitat voor weidevogels
  - Habitat voor weidevogels
- Ruimtelijke dragers
  - Doorgaande noord-zuid georiënteerde wegen op strandwallen en oost-west georiënteerde wegen in strandvlakten
  - Stelsel Hondsbossche Zeewering – Oude Hargervaart – Slaperdijk – Nieuwe Hargervaart
  - Noordhollandsch Kanaal
  - Stolpenstructuren

Met dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming Recreatie met de aanduiding 'manege' naar Wonen en Natuur. Er vindt een afname plaats in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Er vinden

geen ruimtelijke ingrepen plaats. Er is geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten van het BPL. Op verschillende onderdelen leidt het plan juist tot een versterking van de kernkwaliteiten door een toename in openheid en een beperking van de gebruiksmogelijkheden en activiteiten die tot verstoring van kernkwaliteiten kunnen leiden.

Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 *Structuurvisie Landelijk Gebied*

Op 9 december 2010 heeft de gemeente Bergen de Structuurvisie Landelijk Gebied vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van ons landelijk gebied. Het is een visie voor de komende 10 jaar; een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst.

In de structuurvisie is met betrekking tot de Harger- en Pettemerpolder aangegeven dat het behoud en versterken van de natuurfunctie en de openheid een belangrijk doel is. Tevens is het streven om de cultuurhistorische waardevolle stolpen in het buitengebied te behouden door middel van het mogelijk maken van een wijziging naar een woonbestemming.

#### *Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Structuurvisie Landelijk Gebied. De bestemmingswijziging en inrichting van de gronden leidt tot een versterking van de openheid van het landschap en een versterking van de natuurwaarden. Tevens draagt het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning bij aan het behoud van de karakteristieke stolp.

#### 3.4.2 *Landschapsontwikkelingsplan Bergen (2011)*

Het belangrijkste doel van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en samenhang van het buitengebied van de gemeente Bergen. Hierbij vormen de verschillen tussen de duinen, de binnenduinrandzone en de polder een belangrijk uitgangspunt. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Het LOP sluit aan op de Structuurvisie Landelijk Gebied.

In het LOP is aangegeven dat de openheid van het agrarisch cultuurlandschap onder druk staat evenals de ruimtelijke kwaliteit van de erven. Het houden van paarden leidt vaak tot een inrichting met allerlei elementen, dat tot versnippering en/of verrommeling van de ruimte leidt. Er dient te worden ingezet op een samenhangende ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, beplanting en omgeving. Met betrekking tot weidevogelbeheer is aangegeven dat een optimalisatie gewenst is omdat de weidevogelstand nog steeds achteruit gaat.

#### *Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het Landschapsontwikkelingsplan door middel van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Daarbij wordt een positieve bijdrage geleverd aan de instandhouding van weidevogels.

### 3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

### 4.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

#### *Betekenis voor het project*

Er is advies gevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)<sup>1</sup>. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

### 4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

#### *Betekenis voor het project*

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het onderzoek zijn zowel in de bodem als het grondwater lichte tot sterke verontreinigingen geconstateerd. Als gevolg hiervan zullen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Leveren en aanbrengen duurzame afdekking van steenkorrel op bestaand pad volgens de Regeling nadere voorschriften asbestwegen;
- Alle verhardingen als bestrating en betonplaten c.q. funderingen blijven liggen op de locatie;
- Bus-melding;
- Leveren en aanbrengen duurzame afdekking van betonplaten en bestrating op verontreinigde plekken;
- Er wordt geen grond, puin of ander materiaal afgevoerd van de locatie.

<sup>1</sup> Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 29 november 2019

<sup>2</sup> Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek ter plaatse van Kamperkade 1 te Schoorl, HB Advies, 11 juli 2018

Uit de uitgevoerde saneringsevaluatie<sup>3</sup> volgt dat de contactmogelijkheden met de asbesthoudende fundatie op het perceel zijn weggenomen. De asbesthoudende fundatie is voorzien van een duurzame isolatiemaatregel (betonplaten of een laag menggranulaat op doek). Hiermee wordt voldaan aan de saneringsdoelstelling

Gelet op het bovenstaande staat de bodemkwaliteit op het perceel de wijziging van de bestemming niet in de weg.

#### 4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten..

##### *Betekenis voor het project*

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Cultuurcompagnie (voorheen Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland) is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes, die in de gehele gemeente worden toegepast. Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Omdat uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging is archeologisch onderzoek niet benodigd.

#### 4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

##### *Betekenis voor het project*

Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente Bergen streeft naar behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van stolpen. Herbestemming van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor het gebruik van de stolp als burgerwoning wordt hier invulling aan gegeven.

#### 4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

##### *Betekenis voor het project*

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn getoetst aan de Wet natuurbescherming.

##### Soortenbescherming

De huidige nog aanwezige bebouwing blijft gehandhaafd en er vinden ruimtelijk geen aanpassingen plaats op het perceel. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermd flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkennd) natuuronderzoek naar soortenbescherming is om die reden niet noodzakelijk.

<sup>3</sup> Evaluatierapport bodemsanering asbest (asbestwegen) ter plaatse van de Kamperkade 1 te Schoorl, HB Adviesbureau, 9 juli 2020

### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt naast en gedeeltelijk binnen het Natura 2000-gebied Abtskolk en De Putten en in de buurt van Natura 2000-gebied Noordzee kustzone, Zwanenwater & Pettemerduinen en de Schoorlse Duinen. De voorgenomen bestemmingswijziging is getoetst aan de Wet natuurbescherming<sup>4</sup>. Door de werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van het natuurgebied kunnen negatieve effecten optreden op relevante natuurwaarden in Natura 2000-gebied Abtskolk & De Putten als gevolg van de volgende storende factoren: verstoring door geluid, trillingen en verzuring/vermesting. In de toets is aangetoond dat de genoemde storende factoren niet leiden tot een significant negatief effect op relevante soorten waarvoor Natura 2000-gebied Abtskolk en De Putten is aangewezen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in gevaar.

## 4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

### *Betekenis voor het project*

De gebruikswijziging zal niet leiden tot extra verkeersgeneratie. Op grond van het voormalige gebruik en de recreatieve bestemming is de verwachting dat het toekomstig gebruik als burgerwoning zal leiden tot minder verkeer. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren.

## 4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

### *Betekenis voor het project*

Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

## 4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

### *Betekenis voor het project*

De bestemmingswijziging leidt niet tot extra verkeersgeneratie. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in ter plaatse van het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

<sup>4</sup> Natuurtoets Kamperkade 1, Van der Goes en Groot, 20 augustus 2019

#### 4.10 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

*Betekenis voor het project*

Het perceel aan de Kamperkade 1a heeft een woonbestemming. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Functies in de nabijheid van het plangebied staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

#### 4.11 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

*Betekenis voor het project*

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de risicokaart van Noord-Holland. Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid. Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat de opkomsttijd van de brandweer een aandachtspunt vormt en nabij het plangebied geen ondergrondse brandkranen aanwezig zijn. Een secundaire waterwinning in de vorm van open water is wel aanwezig.

#### 4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

*Betekenis voor het project*

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

#### **4.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren**

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen gebruikswijziging in het plangebied.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### 5.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Natuur

De gronden met de bestemming Natuur zijn primair bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

- Artikel 4: Tuin

De gronden van het woonperceel zijn tot 3 meter achter het bouwvlak in de bestemming Wonen als Tuin bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Wonen

De bestemming Wonen is gericht op het gebruik ten behoeve van wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In de bestemming is voor de bestaande woning een bouwvlak opgenomen met de



specifieke bouwaanduiding 'stolp'. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt de bestaande hoogte. Binnen de bestemming zijn ook regels gesteld aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder in de regels bepaalde voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Tevens kan het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden bij een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor mantelzorg.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Voor deze gronden moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>. De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij uitbreiding of wijziging van de functie.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### 5.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal woningen niet toe.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Wettelijk vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

### 7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kamperkade 1, Schoorl' met identificatienummer NL.IMRO.0373.BPG06006kamperkd1-B001.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 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.

### 1.4 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.

### 1.5 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.

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 archeologisch deskundige:

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

### 1.8 archeologisch onderzoek:

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

### 1.9 archeologische waarde:

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

### 1.10 bebouwing:

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

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 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.

**1.14 bouwen:**

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

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 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.

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.17 bouwperceelgrens:**

de 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:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.20 cultuurhistorisch deskundige:**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie.

**1.21 detailhandel:**

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

**1.22 gebouw:**

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

**1.23 hoofdgebouw:**

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

#### 1.24 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

#### 1.25 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

#### 1.26 natuur- en landschapsdeskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur en landschap.

#### 1.27 overkapping:

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

#### 1.28 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 na voltooiing van de bouw.

#### 1.29 stulp:

gebouwtype dat typerend is voor Noord-Holland. De stulp heeft een kenmerkende vierkante of rechthoekige basisvorm van één bouwlaag met lage goot rondom met daarboven een hoog opgaand piramidedak. De hoofdvorm wordt in de meeste gevallen bepaald door een compacte groepering van woon- en stalruimten rondom het 'vierkant', de hoofddraagconstructie.

#### 1.29 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling 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 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand:

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

### 2.2 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.

### 2.3 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.5 dakoverstek

tussen de verticale projectie van de buitenzijde van de gevel en de buitenzijde van de dakoverstek.

### 2.6 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.

### 2.7 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.

### 2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.9 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Natuur

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, fiets- en wandelpaden, ruitersporen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het niet is toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en tredmolens, behoudens wanneer deze ten dienste staan van een agrarisch bedrijf;
- b. gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken, al dan niet in de vorm van wisselteelt, voor de teelt van ruwvoeder (niet zijnde gras).

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

#### 3.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen;
- f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

#### 3.4.2 Uitzondering omgevingsvergunningplicht

Het verbod als bedoeld in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

- d. passen binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur (N) of worden genoemd in een beheerplan voor het betreffende natuurgebieden.

#### **3.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt in ieder geval niet verleend indien hierdoor significante verstoring optreedt van het leefgebied van de soorten die bepalend zijn geweest voor de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

#### **3.4.4 Advies deskundige**

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden zoals bedoeld in lid 3.4.1 wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van de deskundige op het gebied van cultuurhistorie en uit een advies van de deskundige op het gebied van natuur en landschap blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.4.3.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. erf en toegangswegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen en -partijen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van paardenbakken en zwembaden;

#### 4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en elders ten hoogste 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan om gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en mestopslag.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 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, parkeer-voorzieningen, tuinen en water.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van paardenbakken.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een stolp geldt een vergunningplicht;
- e. als hoofdgebouw is uitsluitend een woonhuis in de bouwvorm van een stolp toegestaan;
- f. bij verbouw of nieuwbouw mag de hoofdvorm van het hoofdgebouw, bepaald door de goot-hoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden;
- g. bij verbouw of nieuwbouw wordt advies ingewonnen bij een deskundige inzake cultuurhisto-rie.

#### 5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, 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, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen tot de zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder sub b 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 (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 5 m dient te bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven; in afwijking van artikel 2 Wijze van meten, worden ondergrondse gebouwen voor zover niet onder een bovengronds gebouw gelegen tevens meegerekend in de oppervlakte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder sub e mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bouwpercelen met een oppervlakte:
  1. tussen de 500 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup>: ten hoogste 55 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. tussen de 600 m<sup>2</sup> en 700 m<sup>2</sup>: ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. tussen de 700 m<sup>2</sup> en 800 m<sup>2</sup>: ten hoogste 65 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. tussen de 800 m<sup>2</sup> en 900 m<sup>2</sup>: ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedragen;
  5. vanaf 900 m<sup>2</sup> : ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  6. met dien verstande dat in afwijking van artikel 2 Wijze van meten, ondergrondse gebouwen voor zover niet onder een bovengronds gebouw gelegen tevens worden meegerekend in de oppervlakte.
- g. de oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>; in afwijking van artikel 2 Wijze van meten, worden ondergrondse gebouwen voor zover niet onder een bovengronds gebouw gelegen tevens meegerekend in de oppervlakte;

- h. 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;
- i. 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;
- j. 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;
- k. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- l. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;
- m. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub j en k worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste een derde van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m.

#### 5.2.4 **Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde**

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen 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 perceelafscheidingen 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;
  - 3. indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens tussen de 5 en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
  - 4. indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen;
- c. zwembaden zijn niet toegestaan binnen bouwpercelen kleiner dan 700 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- f. de bouwhoogte van zwembaden mag niet meer bedragen dan 50 cm;
- g. paardenpakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens en lichtmasten zijn niet toegestaan;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

### 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 5.3.1 **Paardenbakken en bijgebouwen voor het stallen van paarden**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub c ten behoeve van het realiseren van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. de grootte van het bouwperceel ten minste 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de paardenbak uitsluitend is toegestaan achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- c. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. ten hoogste 25% van het bouwperceel mag worden ingericht als paardenbak;
- e. de paardenbak zich op een afstand van ten minste 25 m van woningen van derden bevindt en ten minste 5 m van de perceelgrenzen;
- f. in afwijking van het onder e bepaalde mag de afstand tot woningen van derden ten minste 15 m bedragen indien tussen de paardenbakken en de aangrenzende percelen gebiedseigen gesloten beplanting wordt gerealiseerd;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenverlichting van de paardenbak;
- h. de hoogte van de omheining van de paardenbak bedraagt ten hoogste 1,5 m.

### 5.3.2 Vergroten en/of te veranderen van een stolp

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder f in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gelindeling mits:

- a. Dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
- b. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp;
- c. Vooraf advies is ingewonnen bij de deskundige inzake cultuurhistorie.

### 5.3.3 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde onder 5.2.2 lid d is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die normaal onderhoud betreffen.

### 5.3.4 Toetsingscriteria vergunning

Het bepaalde onder 5.2.2 lid d, een omgevingsvergunning voor het slopen van de stolp, kan worden verleend, mits:

- a. De bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. Het delen van een stolp betreft, die blijkens een bouwhistorische quickscan op zichzelf niet als waardevol aan te merken valt, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm van de stolp plaatsvindt.

### 5.3.5 Meerdere woningen in hoofdgebouwen voorzien van de aanduiding "stolp"

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 lid b ten behoeve van het realiseren van meerdere woningen in hoofdgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "stolp", met dien verstande dat:

- a. de splitsing geen afbreuk mag doen aan het oorspronkelijke karakter van het gebouw en het erf;
- b. de splitsing bij voorkeur loodrecht op de voorgevel/weg dient plaats te vinden;
- c. de inrichting van het erf dient aan te sluiten bij het oorspronkelijke karakter van het erf;
- d. bij splitsing van de stolp eerst bezien dient te worden of de bijgebouwen voor de nieuwe woningen in de bestaande bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden;
- e. indien na splitsing de bijgebouwen voor de nieuwe woningen niet in de bestaande bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden, gelden de regels zoals opgenomen in artikel 5.2.3;
- f. indien een stolp in meer dan twee woningen wordt gesplitst dienen de bijgebouwen in een "verzamelgebouw" te worden gerealiseerd;
- g. de inhoud van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt en de inhoud per woning minimaal 300 m<sup>3</sup>.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben/of te laten gebruiken voor paardenbakken en mestopslag;
- b. gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor het stallen van paarden;
- c. bijgebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, te gebruiken of te laten gebruiken als slaapgelegenheden;
- d. woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning.

### 5.4.2 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 m<sup>2</sup>;

- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is en gelieerd aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

#### **5.4.3 Paardenbakken**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 ten behoeve van het gebruik van gronden voor paardenbakken en mestopslag en het gebruik van bijgebouwen voor het stallen van paarden, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 5.3.1 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bijgebouw voor maximaal 2 paarden mag worden gebruikt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het bijgebouw voor maximaal 5 paarden worden gebruikt indien de gronden grenzen aan het landelijk gebied en indien voorts meer dan 1,5 ha weidegrond aanwezig is aansluitend aan het woonperceel;
- d. de afstand van het bijgebouw tot woningen van derden ten minste 15 m bedraagt;
- e. de afstand van mestopslag tot woningen van derden ten minste 50m bedraagt en tot de perceelsgrenzen ten minste 5 m;
- f. in afwijking van het onder e bepaalde mag de afstand tot woningen van derden ten minste 25 m bedragen indien de mest wordt opgeslagen in luchtdichte containers.



## Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 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 met bijbehorende grondroering zijn toegestaan;
  1. met een gezamenlijke planomvang van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  2. met een gezamenlijke planomvang van meer dan 500 m<sup>2</sup>, waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm uitgevoerd hoeven te worden.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Afwijken met een 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.

#### 6.3.2 Geen archeologische waarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 6.3.1 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.

#### 6.3.3 Overige waarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 6.3.1 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.

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

#### 6.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met 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 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergroeven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **6.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van 6.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 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;

### **6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.4.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning 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.

## **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **6.5.1 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.

### **6.5.2 Wijzigen bestemming**

Het 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 in lid 6.2 en 6.4.1 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 7 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 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, dakoverstekken, 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 m<sup>2</sup>;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

### 8.2 Parkeren

#### 8.2.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Notitie Ruimtelijk Parkeren 2014. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

#### 8.2.2 Laden en lossen

Indien sprake is van een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende mate in ruimte voor het laden of lossen van goederen is voorzien. Of sprake is van voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt bepaald aan de hand van de normen, zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), met inbegrip van eventuele wijzigingen van het ASVV gedurende de planperiode.

#### 8.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 indien:
  1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
  3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 indien:
  1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losvoorzieningen wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Parkeren

#### 9.1.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Notitie Ruimtelijk Parkeren 2014'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

#### 9.1.2 Laden en lossen

Indien sprake is van een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende mate in ruimte voor het laden of lossen van goederen is voorzien. Of sprake is van voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt bepaald aan de hand van de normen, zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), met inbegrip van eventuele wijzigingen van het ASVV gedurende de planperiode.

#### 9.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.1 indien:
1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
  3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.2 indien:
1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losvoorzieningen wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

#### 9.1.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 9.1 niet in stand wordt gelaten.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde 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 overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kamperkade 1, Schoorl'.