

Bestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen

Ontwerp

Gemeente Bergen

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 8 september 2014

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan
Groeneweg 28a, Bergen

Subtitel : Ontwerp

Projectnummer : PN 321801

Referentienummer : GM-0124549

Revisie : 01

Datum : 8 september 2014

Auteur(s) : R.W. Dekker

E-mail adres : ronald.dekker@grontmij.nl

Gecontroleerd door : F. Sinoos

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Jongenburger

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 53 92
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING.....	5
1	Inleiding6
1.1	Aanleiding en doelstelling.....6
1.2	Ligging plangebied.....6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....7
1.4	Leeswijzer.....7
2	Beschrijving van het plangebied9
2.1	Inleiding9
2.2	Ontwikkelingsgeschiedenis.....9
2.3	Het plangebied en zijn omgeving.....9
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur9
3	Ruimte voor Ruimte.....11
3.1	Inleiding11
3.2	Stap 1: Initiatiefase.....11
3.3	Stap 2: Ontwerpfase.....12
3.4	Stap 3: Detailleringsfase.....13
3.5	Stap 4: Realisatiefase.....14
3.6	Conclusie14
4	Beleidskader15
4.1	Inleiding15
4.2	Rijksbeleid en Europese richtlijnen15
4.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte15
4.2.2	Nota Mensen, Wensen, Wonen16
4.2.3	Europese Kaderrichtlijn Water16
4.2.4	Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21 ^e eeuw”.....16
4.2.5	Nationaal Waterplan.....17
4.3	Provinciaal beleid17
4.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 204017
4.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening18
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid20
4.4.1	Waterbeheerplan 2010-201520
4.4.2	Keur 200920
4.4.3	Structuurvisie Landelijk Gebied20
4.4.4	Landschapsontwikkelingsplan Bergen (2011)20
4.4.5	Welstandsnota21
4.4.6	Mantelzorg21
5	Milieu- en omgevingsaspecten23
5.1	Algemeen.....23
5.2	Water.....23
5.3	Bodem24
5.4	Archeologie.....24

5.5	Flora en fauna.....	24
5.5.1	Gebiedsbescherming	24
5.5.2	Soortenbescherming	25
5.6	Verkeer en parkeren.....	26
5.7	Geluid	26
5.8	Luchtkwaliteit	26
5.9	Externe veiligheid.....	27
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	27
6	Planbeschrijving	29
6.1	Algemeen.....	29
6.2	Ruimtelijke en functionele structuur	29
6.3	Bebouwd oppervlak.....	30
6.4	Beeldkwaliteit	30
7	Juridische aspecten.....	31
7.1	Algemeen.....	31
7.2	Planregels.....	31
7.3	Handhaafbaarheid	33
8	Uitvoerbaarheid	34
8.1	Algemeen.....	34
8.2	Economische uitvoerbaarheid.....	34
9	Overleg en inspraak	35
9.1	Overleg	35
9.2	Inspraak	35
9.3	Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp	35
9.4	Procedure	35
10	Eindconclusie.....	36
REGELS 37		
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	39
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	44
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	57

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om de manege met dienstwoning en opstallen aan de Groeneweg 28a te slopen en hier 6 woningen te realiseren. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via de Ruimte voor Ruimte-regeling. Omdat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuw planologisch kader vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Groeneweg 28a, aan de zuidzijde van Bergen. De oppervlakte bedraagt circa 10.700 m². De ligging is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid'. Dit bestemmingsplan is op 2 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Landschapsbehoud' met de functieaanduiding 'Manege'. Daarnaast geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is in figuur 1.2 opgenomen.

De voorgenoemde woningbouwontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In hoofdstuk drie wordt een toelichting gegeven op de Ruimte voor Ruimte regeling waarna in hoofdstuk vier aandacht wordt besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vijf. Het zesde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin de voorgenoemde ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestem-

mingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zeven. Daarin wordt ingegaan op verschillende bepalingen per bestemming. Hoofdstuk acht beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in de gemeente Bergen, in de Bergermeerpolder. Het landschap in deze omgeving is ontstaan onder invloed van wind en water. Door de eeuwen heen werden strandwallen gevormd. Tussen de oude strandwallen lagen de strandvlakten. In de strandvlakten vormde zich veen (tussen 3000 en 1000 voor Christus), later is dit veen weggeslagen door stroomgeulen en werd er klei afgezet. De Bergermeer ontstond, een ondiep meer met moerasen en eilandjes, die vanaf de 12^e eeuw weer verlandde.

Vanaf circa 900 werden de strandvlakten ontgonnen, en vanaf de 12e eeuw werden de strandvlakten bedijkt. In de 16e eeuw kwam de agrarische sector tot bloei. De stolp was een nieuw boerderijtype. Tevens werd de poldermolen uitgevonden. De Bergermeerpolder werd in 1566 drooggemalen en ingepolderd en is daarmee een van de oudste droogmakerijen van ons land. Om het land te ontwateren, groef men parallelle sloten. Er ontstond een rationele strokenverkeveling in de Bergermeerpolder. Daar waar voormalige eilandjes in het meer lagen, waren onregelmatige verkavelingspatronen met een blokverkeveling ontstaan. De poldermolens loosden het boezemwater op de ringvaart. Door de hoge grondwaterstand was er voornamelijk melkveeteelt in de polder.

2.3 Het plangebied en zijn omgeving

De locatie is gesitueerd in de Bergermeerpolder. Kenmerkend voor de droogmakerijen zijn de lage ligging, de onregelmatige randen die zijn ontstaan door afkalving van het voormalige meer, de rationele verkeveling vanuit een ontginningsas en de ringsloot met dijk of kade rondom de polder.

De Bergermeerpolder heeft een karakteristiek rationeel verkevelingspatroon, waar een aantal voormalige eilandjes nog in te herkennen zijn door het onregelmatige slotenpatroon. Een deel van het oorspronkelijke verkevelingspatroon is verdwenen door de aanleg van het vliegveld Bergen. Langs de ontginningsassen centraal in de polder en langs de ringdijk, is bebouwing gesitueerd. De bebouwing bestaat uit stolpboerderijen met bijgebouwen (schuren), burgerwoningen en landhuizen. Ook zijn er nog enkele bunkers en een molen in de polder aanwezig. Aan de Groeneweg zijn meerdere boerenerven met stolpboerderijen te vinden. De boerenerven hebben een karakteristieke opbouw. Inmiddels zijn vrijwel alle stolpboerderijen met bijgebouwen niet meer agrarisch in gebruik. Verder zijn er enkele beplante enclaves in de polder, namelijk het sportpark, MOB complex en Karperton.

2.4 Ruimtelijke en functionele structuur

Op de planlocatie Groeneweg 28A te Bergen, bevindt zich een paardenpension/manege. In 2008 heeft de familie Roozmond het perceel met opstallen aan de Groeneweg 28a gekocht, ook wel bekend als Stal Groeneweg. De familie Roozmond heeft de stal opgeknapt tot hoe het nu is. De locatie is in gebruik als manege. Er worden 45 paarden gestald en dressuurwedstrijden gehouden.

Op het erf aan de Groeneweg 28A bevinden zich:

- Een grote stal van circa 1950 m²
- Een berging van circa 51 m²
- Een kleine stal van circa 202 m²
- Een buitenstal van circa 52 m²
- Een woonhuis van circa 120 m²
- Een schuur van circa 40 m²

Verder is er op het erf en in de weide:

- Een buitenrijbaan van 1200 m² met 7 lichtmasten
- Een langeerbaan/ cirkel
- Een stapmolen
- Vier zandpaddocks
- Graspaddocks
- Groepsweide
- Hekwerken
- Grote oppervlakte aan erfverharding (o.a. parkeerplaatsen voor auto's en trailers, rijweg, stelconplaten als ondergrond voor opslag).



Figuur 2.1: Plattegrond bestaande situatie

3 Ruimte voor Ruimte

3.1 Inleiding

De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. De provincie Noord-Holland heeft de “Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland” geschreven waarin een toelichting wordt gegeven op de werkwijze van deze regeling. Onderstaand stappenplan wordt in de handreiking beschreven.



3.2 Stap 1: Initiatieffase

Als eerste stap is door de gemeente en provincie beoordeeld of er bij Stal Groeneweg sprake is van een situatie die niet passend is in de omgeving en die als storend kan worden beoordeeld.

Een functie kan op verschillende manieren storend zijn in de omgeving. In het onderhavige geval gaat het om 'het beeld van de locatie' en de 'functie van de locatie'. In het kader van het 'beeld van de locatie' kan worden gesteld dat de stal, een hoog en breed gebouw, prominent aanwezig is in het landschap. Het grote volume van het gebouw is een storend element in het open landschap. De schaal maar ook de materialisering staat daarnaast in contrast met de overige bebouwing in de omgeving. De manege bestaat echter niet enkel uit de stal. Ook kenmerkt het zich onder andere door de aanwezigheid van kleinere gebouwen, paardenbakken met hekwerken en lichtmasten, een stapmolen, verhardingen voor opslag van stro en hooi. Ook deze aspecten kunnen als verrommeling van het landschap en daarmee als storend worden ervaren (figuur 3.1 en 3.2).

Naast het beeld van de locatie kan ook de functie van de locatie verstorend werken. In dit geval gaat het met name om de verkeersaantrekkende werking van de manege. De circa 45 aanwezige paarden worden meerdere keren per dag bezocht wat leidt tot circa 180 verkeersbewegingen per dag. Op dagen dat wedstrijden worden gehouden neemt dit aantal toe. Daarnaast vindt er frequent (minimaal 4x per week) bevoorrading door vrachtverkeer plaats voor aanvoer van voeders, stro en hooi en het afhalen van mest. Omdat de Groeneweg een zeer smal profiel kent is dit geen ideale situatie.

Zowel door het expert team van de provincie als de betrokken ambtenaren van de gemeente is de onderhavige situatie als storend gekarakteriseerd op basis waarvan de locatie in aanmerking komt voor de Ruimte voor Ruimte-regeling.



Figuur 3.1 en 3.2: Beeld van de locatie

3.3 Stap 2: Ontwerpfase

In stap 2 worden de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie onderzocht. Dit is een ruimtelijke en een planeconomische stap: tekenen en rekenen en de confrontatie daartussen.

Compensatie van het slopen van de huidige bebouwing kan plaatsvinden door te bouwen op een compensatielocatie aan de rand van het stedelijk gebied of door te bouwen op de saneringslocatie zelf. Omdat de initiatiefnemer de grond van de saneringslocatie in eigendom heeft, gaat de voorkeur uit naar bouwen op de saneringslocatie. Er hoeft in dit geval geen grond te worden aangekocht waardoor het aantal compensatiewoningen beperkt blijft.

Exploitatie

Om de kosten en opbrengsten van de voorgenomen ontwikkeling in beeld te krijgen is de "Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte" ingevuld. In deze opzet worden de kosten van de sloop en sanering tegen elkaar afgewogen. Onder kosten wordt naast sloop en sanering ook de huidige waarde van grond en gebouwen, het bouwrijpmaken, herinrichten van het terrein en de plankosten gerekend. Belangrijke voorwaarde binnen de regeling is dat de kosten en opbrengsten binnen het project ongeveer gelijk moeten zijn. Het resultaat mag niet meer zijn dan 5% van de totale kosten.

De exploitatieopzet voor Groeneweg 28a geeft aan dat de totale kosten van herontwikkeling worden terugverdiend met de bouw van zes woningen in het duurdere segment. De norm van 5% resultaat wordt hiermee niet overschreden.

Ruimtelijke kwaliteit

Op basis van een analyse van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap is een ontwerpschets voor herinvulling van de locatie gemaakt. Kernkwaliteiten van de omgeving van het plangebied zijn de openheid van de polder, de aanwezige natuurwaarden en de boerenerven met karakteristieke opbouw. Dit laatste is een belangrijk uitgangspunt geweest voor het ontwerp van de locatie. Traditionele boerenerven kenmerken zich van oudsher door een aantal elementen, waaronder een rechthoekige vorm en de begrenzing van een sloot aan meerdere zijden. Omdat de kenmerken zich goed lenen voor de invulling van de locatie is het concept 'boerenerv' als uitgangspunt genomen. De bebouwingstypologie op een boerenerv kenmerkt zich vaak door een stulp aan de voorzijde en een kapberg en grote en/of kleine schuren daarnaast en daarachter. In een aantal gevallen staat er een aparte arbeiderswoning op het boerenerv. Door het woningbouwplan volgens dit principe te ontwerpen ontstaat een duidelijke referentie naar het traditionele boerenerv.

De Ruimte voor Ruimte-regeling richt zich op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt zowel door de aard als de omvang van de nieuwe bebouwing verbeterd. Het bebouwd en verhard oppervlak wordt met de voorgenomen ontwikkeling sterk gereduceerd (zie hoofdstuk 6). Het terrein dat nu vrijwel geheel in gebruik is ten behoeve van de manege (bebouwing, verharding, paardenbakken) is in de toekomstige situatie voor het overgrote deel in gebruik als tuin. Onder andere door het verdwijnen van de grote stal neemt het bebouwd volume af ten gunste van de openheid van het gebied. Er komen meer doorzichten en de randen van de locatie blijven vrij van bebouwing. Op grond van het vigerend bestemmingsplan kan het overgrote deel van de locatie, het bouwvlak, volledig worden bebouwd. Met dit bestemmingsplan nemen de bebouwingsmogelijkheden op de locatie af tot 20%. Met de referentie naar het traditionele boerenerv wordt de te realiseren bebouwing op de locatie als ensemble ingepast in de omgeving. De gronden ten oosten van de manege, waar nu paarden lopen, worden door middel van extensief agrarisch gebruik en beheer meer geschikt gemaakt voor weidevogels.

Zowel de exploitatieopzet als de situatietekening zijn ambtelijk akkoord bevonden door het expertteam van de provincie. De planbeschrijving is in hoofdstuk 6 opgenomen.

3.4 Stap 3: Detailleringfase

In stap 3 wordt het geadviseerde model van stap 2 nader uitgewerkt, waarbij het uiteindelijke ontwerp wordt beschreven in een beeldkwaliteitsplan. Deze beeldkwaliteit zal bij het indienen van de uiteindelijke bouwplannen worden gebruikt om de uitwerking te toetsen.

Voor de onderhavige ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan 'Ruimte voor Ruimte – Groeneweg 28a, Bergen'¹ opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is een analyse van het plangebied en de omgeving opgenomen waarna de gewenste beeldkwaliteit is uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De aan te vragen omgevingsvergunningen in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het ontwerp door architect Hans Rikken opgenomen. Tevens zijn in dit document referentiebeelden opgenomen van woningen die onder architectuur van Hans Rikken zijn gebouwd.

¹ Beeldkwaliteitsplan 'Ruimte voor Ruimte – Groeneweg 28a, Bergen', Studio Groenburg en B4o, 9 september 2014

3.5 Stap 4: Realisatiefase

In deze stap worden de in stap drie uitgevoerde werkzaamheden vertaald naar de daadwerkelijke sloop en de formele juridische en planologische verankering van de voorgenomen ontwikkeling. Het onderhavige bestemmingsplan vormt de juridische en planologische verankering.

3.6 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden die de provincie Noord-Holland hanteert bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

4 Beleidskader

4.1 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.

4.2 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

4.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte² (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het Rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

² Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

4.2.2 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

In de nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig omdat uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Binnen het faciliteren van groene woonwensen is sprake van een tweepolige vraag. Naast druk op stedelijke centrummilieus is de druk op niet-stedelijke gebieden groot. Deels omdat mensen hun woonwensen niet in stedelijke gebieden kunnen realiseren, deels omdat mensen gewoon ruim en groen willen wonen. Dat laatste moet waar mogelijk worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Het faciliteren van deze wens draagt bij aan een grotere beheersbaarheid van de druk op het buitengebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het beleid in de nota 'Mensen, Wensen, Wonen'. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij het eerste en laatste kernthema doordat woningen in een 'groene' omgeving worden ontwikkeld met zeggenschap voor toekomstige bewoners.

4.2.3 *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Conclusie

De waterhuishouding in het gebied zal verbeteren doordat het verhard en bebouwd oppervlak afneemt en een oorspronkelijke aanwezige kavelsloot, aan de oostzijde van de huidige manege, zal worden teruggegraven.

4.2.4 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"*³

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende

³ Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Conclusie

De waterhuishouding in het gebied zal verbeteren doordat het verhard en bebouwd oppervlak afneemt en een oorspronkelijke aanwezige kavelsloot, aan de oostzijde van het plangebied, zal worden teruggegraven.

4.2.5 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Conclusie

De waterhuishouding in het gebied zal verbeteren doordat het verhard en bebouwd oppervlak afneemt en een oorspronkelijke aanwezige kavelsloot, aan de oostzijde van het plangebied, zal worden teruggegraven.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Sindsdien is de Structuurvisie verschillende malen op onderdelen gewijzigd. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken.

In de Structuurvisie wordt ingezet op toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling zodat waar mogelijk de ruimtelijke kwaliteit verbetert, het bebouwd oppervlak vermindert en de verrommeling wordt tegengegaan.

De Structuurvisie geeft voor het plangebied en omgeving de aanduiding 'Droogmakerijenlandschap'. De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Conclusie

De voorgenen ontwikkeling geeft invulling aan het beleid van de Structuurvisie door middel van toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' en een nieuwe invulling die is gebaseerd op het landschap en inpassing in de wijdere omgeving.

4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de inwerkingtreding van de PRV is deze verschillende malen op onderdelen gewijzigd. In de PRV zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. De PRV maakt een duidelijk onderscheid tussen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het landelijk gebied. In de verordening is enkel de bestaande bebouwing op het perceel als Bestaand Bebouwd Gebied aangewezen. De Ruimte voor Ruimte-regeling biedt echter de mogelijkheid om na sloop van de storende bebouwing op het huidige perceel terug te bouwen.

Artikel 13 lid 1 van de PRVS geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Lid 3 geeft aan dat in afwijking van het bepaalde in lid 1, nieuwe woningbouw tevens mogelijk is indien deze tot stand komt onder toepassing van een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Artikel 16 van de verordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het Bestaand Bebouwd Gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Weidevogelleefgebied

Het plangebied is, met uitsluiting van de bestaande gebouwen, aangewezen als 'Weidevogelleefgebied'. Artikel 25 van de PRVS geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Hiervan kan worden afgeweken indien een ingreep netto niet leidt tot een verstoring van het weidevogelleefgebied.



Figuur 4.1: Weidevogelleefgebied (groen)

Bij het onderhavige project vindt de nieuwbouw grotendeels plaats binnen het bestaand bouwblok. Daarnaast leidt de ingreep netto niet tot een verstoring van het weidevogelleefgebied aangezien de huidige inrichting van het plangebied niet geschikt is voor weidevogels. Het plangebied is grotendeel verhard en bebouwd en wordt intensief gebruikt. Met de voorgenen ontwikkeling vindt een grote afname plaats in verharding en bebouwing en treedt er als gevolg van

het minder intensieve gebruik minder verstoring op voor het omliggende weidevogelleefgebied. Bovendien worden de gronden ten oosten van de manege (circa 2,2 hectare), waar nu paarden lopen, meer geschikt gemaakt voor weidevogels. Door middel van extensief agrarisch gebruik en beheer wordt de geschiktheid van de percelen voor weidevogels versterkt. De huidige bestemming Agrarisch – Landschapsbehoud wordt in dit kader omgezet naar Natuur. Met deze bestemming, en het hierin opgenomen verbod tot aanbrengen van beplanting, is tevens de openheid van het gebied geborgd.

Aardkundig waardevol gebied

In de PRVS zijn de gronden ten zuiden van Bergen aangeduid als aardkundig waardevol gebied. Aardkundige waarden zijn kwaliteiten van landschap en natuur, die ons iets vertellen over het ontstaan van de provincie Noord-Holland en de krachten die daarbij een rol speelden (wind, water, ijs en getijden). Aardkundige waarden hebben betrekking op geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen (niet-levende natuur) en vormen ons aardkundig erfgoed. De gronden van het plangebied maken onderdeel uit van het aardkundig waardevolle gebied 'Bovenpolder, Visserijmolenpolder, Alkmaar – Egmond'. Het betreft een voormalig meer met enkele eilanden en is nog te herkennen aan het huidige verkavelingspatroon en de richting van de sloten. Het gebied is matig zeldzaam en komt divers voor in Nederland. Er is een sterke genetische en ruimtelijke interne samenhang. Het fenomeen bestaat uit verscheidene, kenmerkende, tamelijk gave vormen. Het heeft een wetenschappelijke waarde en is belangrijk voor de reconstructie van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Het gebied mag niet verder vergraven worden. Ruilverkaveling moet niet worden toegestaan. In principe zijn groot- en kleinschalige ingrepen en intensieve veehouderij niet toegestane activiteiten.



Figuur 4.2: Aardkundig waardevol gebied (bruin)

De verordening geeft aan dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het gebied niet verder vergraven. Daarnaast blijven de huidige verkaveling in tact. De gronden waar de woningen worden gerealiseerd zijn reeds bebouwd of verhard. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van aardkundige waarden. Voor de gronden die in dit bestemmingsplan als Natuur zijn bestemd is, vanwege de voorkomende landschaps- en natuurwaarden, reeds een omgevingsvergunning vereist voor diverse werken en werkzaamheden. Hiermee worden tevens de in het gebied aanwezige aardkundige waarden beschermd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de regels van de PRVS. De nieuwbouw wordt door middel van Ruimte voor Ruimte mogelijk gemaakt. Met de onderhavige ontwikkeling treedt

er als gevolg van het minder intensieve gebruik minder verstoring op voor het omliggende weidevogelgebied. Er vindt geen aantasting plaats van aardkundige waarden.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Conclusie

De waterhuishouding in het gebied zal verbeteren doordat het verhard en bebouwd oppervlak afneemt en een oorspronkelijke aanwezige kavelsloot, aan de oostzijde van het plangebied, zal worden teruggegraven.

4.4.2 Keur 2009

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) beschikt ook over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden nabij het watersysteem kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Conclusie

Voor de te graven watergang zal een watervergunning bij HHNK worden aangevraagd.

4.4.3 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 aangegeven dat bij vrijkomende agrarische bebouwing ruimte kan worden geboden aan realisatie van nieuwe woningen. Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van storende bebouwing. Met betrekking tot de Bergermeerpolder is aangegeven dat het gebied gevoelig is voor verrommeling. "Her en der neemt het paard de plaats in van de koe. Deze ontwikkeling moet worden ontmoedigd". In de visie op 2020 wordt het gebied van de Bergermeer en omgeving gekarakteriseerd als "een open natuurlijk weidelandschap waar rust, landelijkheid, natuur (weidevogels, slootkanten) te ervaren zijn."

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt verrommeling tegengegaan en wordt invulling gegeven aan de Ruimte voor Ruimte-regeling zoals deze ook in de Structuurvisie Landelijk Gebied is beschreven.

4.4.4 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.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het Landschapsontwikkelingsplan door middel van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het erf. Daarnaast wordt een oorspronkelijk aanwezige kavelsloot teruggegraven en wordt een positieve bijdrage geleverd aan de instandhouding van weidevogels.

4.4.5 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in 2004 voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. De Groeneweg valt in het welstandsgebied "Landelijk gebied". Het oorspronkelijke karakter van het gebied maakt het tot een bijzonder welstandsgebied. Voor de te ontwikkelen gebouwen zullen specifieke welstandscriteria worden toegepast.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan is passend binnen de belangrijkste criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota. Mede vanwege het 'erfconcept' dat wordt toegepast op de voorgenomen ontwikkeling, zijn in het beeldkwaliteitsplan projectspecifieke uitgangspunten opgenomen voor de nieuwe woningen, die als welstandscriteria kunnen worden toegepast.

4.4.6 Mantelzorg

De gemeente heeft beleid vastgesteld ten aanzien van mantelzorg, waar steeds meer behoefte aan bestaat. Onder mantelzorg wordt verstaan: 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. Met andere woorden, een mantelzorger is iemand die langdurig en niet vrijblijvend voor een ander zorgt.

Van mantelzorgwonen is sprake wanneer de mantelzorger en de mantelzorgvrager op hetzelfde perceel bij elkaar willen wonen om zo de mantelzorg makkelijker te maken. Er dient wel aangetoond te worden dat deze nabijheid noodzakelijk is in de mantelzorgrelatie. Ook dient aangetoond te worden door een onafhankelijke deskundige dat mantelzorg nodig is.

Uiteraard staat het een ieder vrij om een ander in zijn huis te verzorgen door het verlenen van mantelzorg. Dit past binnen het regulier gebruik dat ingevolge het bestemmingsplan van een woning kan worden gemaakt. Een nadere toets is dan niet nodig. Deze beleidsnotitie is dan ook niet van toepassing op deze gevallen.

Er is echter wél een ruimtelijke relevantie zodra een bouwplan voor de uitbreiding of verbouw van een woning of bijgebouw voorziet in min of meer zelfstandige voorzieningen (keuken, badkamer, toilet). Dan dient een procedure doorlopen te worden voor mantelzorgwonen, waarbij het gaat om de fysieke verschijningsvorm en het gebruik. Met betrekking tot mantelzorgwonen zijn er de volgende mogelijkheden. Deze worden in onderstaande voorkeursvolgorde doorgenomen met de aanvrager(s):

1. betrekken van een bestaande aan- of uitbouw die geschikt wordt gemaakt voor mantelzorg/eigen woning of realisatie van een nieuwe aan- of uitbouw binnen de erfbebouwingsregeling die geschikt wordt gemaakt voor mantelzorg/eigen woning;
2. betrekken van een bestaand legaal bijgebouw dat geschikt wordt gemaakt voor mantelzorg/eigen woning;
3. realisatie nieuw bijgebouw binnen de erfbebouwingsregeling dat geschikt wordt gemaakt voor mantelzorg/eigen woning;
4. tijdelijke oplossing door middel van het plaatsen van een flexibele zorgkamer. In de vorm van maatwerk kan onderzocht worden in hoeverre het ruimtelijk gezien mogelijk is om, om sociaal-medische redenen, af te wijken van de 'normale' bebouwingsregels. De mogelijkheid daartoe is - zoals voor de hand ligt - afhankelijk van:
 - a. de grootte van het perceel en/of achtererf;
 - b. de aard van de bebouwing;
 - c. de mate waarin belangen van derden worden geschaad;
 - d. de mate van zekerheid dat na beëindiging van de zorgnoodzaak de bebouwing binnen de 'normale' bebouwingsregels kan worden gebracht;

5. tijdelijke oplossing door middel van het plaatsen van een mobiele mantelzorgwoning. In de vorm van maatwerk kan onderzocht worden in hoeverre het ruimtelijk gezien mogelijk is om, om sociaal-medische redenen, af te wijken van de 'normale' bebouwingsregels. De mogelijkheid daartoe is - zoals voor de hand ligt - afhankelijk van onder 4 genoemde voorwaarden.

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden, overeenkomstig het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid, de mogelijkheden genoemd onder 2 en 3 via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De mogelijkheid genoemd onder 1 is rechtstreeks toegestaan binnen de planregels. De mogelijkheden genoemd onder 4 en 5 hebben een grotere ruimtelijke impact en worden per geval en zo nodig via een afzonderlijke procedure gerealiseerd. Hier is immers maatwerk vereist dat niet via een bestemmingsplan gereguleerd kan worden.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dit 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. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt.

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Waterkwantiteit

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename.

In het plangebied zal door de sloop van de manege, verwijderen van verhardingen en nieuwbouw van een aantal woningen geen toename van verharding plaatsvinden (juist een afname). Er zijn daarom qua waterkwantiteit geen negatieve gevolgen te verwachten als gevolg van deze ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor eventueel versnelde afvoer van hemelwater benodigd.

De waterhuishouding in het gebied zal verbeteren doordat een oorspronkelijke aanwezige kavelsloot, aan de oostzijde van het plangebied, zal worden teruggegraven.

Waterkwaliteit en riolering

In relatie tot het watersysteem is het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Op dit moment is het perceel niet aangesloten op de riolering. De nieuwe woningen zullen hier wel op worden aangesloten. In de ontwerpgrondslagen uit de Tweede Rioleringsnota (WrW, 2002) wordt voor de afvalwaterproductie een maatstaf aangehouden van 12 l/h per inwoner. Per huishouden wordt uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 3 personen. De toename van afvalwaterproductie bedraagt circa 0,22 m³/h. Verwacht wordt dat het bestaande stelsel voldoende capaciteit heeft om deze toename af te voeren en te verwerken.

Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. In dit geval kan het water van de bebouwing en omliggende verhardingen rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan met deze waterparagraaf afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

5.3 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.

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met bodemverontreiniging en is een ruime post opgenomen voor deze werkzaamheden. De bodem is geschikt te maken voor de toekomstige woonfunctie door de aanwezige verontreinigingen op te ruimen/saneren. Op basis hiervan is de financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd.

Na sloop van de aanwezige gebouwen en verwijderen van verhardingen, zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.4 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

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 Groeneweg 28a geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Omdat met het plan maximaal circa 1.000 m² wordt bebouwd en het feit dat de ondergrond mogelijk al verstoord is door de aanwezige stal, is nader archeologisch onderzoek niet benodigd. De dubbelbestemmings Waarde – Archeologie 4, zoals deze voor het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid, is voor de bescherming van archeologische waarden in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

Er bestaat altijd kans dat er tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen. In dat geval is men verplicht dit zo snel mogelijk te melden bij het Provinciaal depot voor bodemvondsten in Noord-Holland.

5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In het verkennend natuuronderzoek⁴ zijn de effecten in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur door middel van een bronnenonderzoek en een verkennend veldbezoek inzichtelijk gemaakt.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Natura-2000

De Natura 2000-gebieden Habitatrichtlijngebied 'Noordhollands Duinreservaat' en het Beschermde natuurmonument 'Schoorlse Duinen' liggen op circa 1 km respectievelijk 3 km van het plangebied. Door uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling gaat geen Natura 2000-gebied verloren. Gezien de relatief korte afstand tussen het plangebied en het Noordhollands Duinre-

⁴ Verkennend natuuronderzoek Groeneweg 28a te Bergen, Grontmij Nederland BV, 8 november 2013

servaat, is in het verkennend natuuronderzoek ingezoomd op mogelijke stikstofeffecten. Effecten van extra stikstof op het stikstofgevoelige habitattypen en habitat richtlijn soorten door verkeersbewegingen naar het plangebied is uitgesloten. De stikstofdepositie als gevolg van nieuwbouw in het plangebied zal naar verwachting juist verminderen doordat de manege verdwijnt. Gelet op aard van de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw), het gebruik van het terrein (een intensief in gebruik zijnde paardenpension/manege) en de relatief grote afstand tot de Natura 2000-gebieden, zijn effecten (geluid, trilling, mechanische effecten, optische verstoring en licht) vanuit het plangebied uit te sluiten. In dit kader treden dan ook geen negatieve effecten op en hoeven geen verdere procedures in gang te worden gezet.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt op een afstand van circa 170 meter tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied bevindt zich buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Zolang de voorgenomen werkzaamheden buiten de begrenzing van EHS gebied plaatsvinden, is nadere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" niet aan de orde.

Weidevogelleefgebied

Het plangebied is, met uitsluiting van de bestaande gebouwen, aangewezen als 'Weidevogelleefgebied'. Artikel 25 van de PRVS geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Hiervan kan worden afgeweken indien een ingreep netto niet leidt tot een verstoring van het weidevogelleefgebied. Bij het onderhavige project vindt de nieuwbouw grotendeels plaats binnen het bestaand bouwblok. Daarnaast leidt de ingreep netto niet tot een verstoring van het weidevogelleefgebied aangezien de huidige inrichting van het plangebied, mede door de stalling en weidegang van 45 paarden, niet geschikt is voor weidevogels. Het plangebied is grotendeel verhard en bebouwd en wordt intensief gebruikt. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een grote afname plaats in verharding en bebouwing en treedt er als gevolg van het minder intensieve gebruik minder verstoring op voor het omliggende weidevogelleefgebied. Bovendien worden de gronden ten oosten van de manege, waar nu paarden lopen, meer geschikt gemaakt voor weidevogels. Door middel van extensief agrarisch gebruik en beheer wordt de geschiktheid van de percelen voor weidevogels versterkt.

5.5.2 Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat beschermde soorten in het plangebied voor kunnen komen. Het gaat hierbij om vleermuizen en de huismus die een jaarrond beschermde nestplaats heeft. De instandhouding van deze gebouwde wonende soorten is in de omgeving gewaarborgd. Er zijn voldoende alternatieve verblijfplaatsen. Als de gebouwen in het plangebied gesloopt worden, dan is vooraf aanvullend onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen en de huismus. Bij het voorkomen van vleermuizen dient ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd. Omdat de instandhouding is gewaarborgd kan een ontheffing voor deze soort, met toepassing van compenserende en/of mitigerende maatregelen, worden verkregen waardoor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is geborgd. Bij het voorkomen van de huismus is een ontheffing van de Flora- en Faunawet bij dit project niet aan de orde. In dit geval zullen bij de werkzaamheden eveneens compenserende en/of mitigerende maatregelen moeten worden getroffen.

Tevens bestaat de mogelijkheid dat vogels (met een jaarrond beschermde nestplaats) alsnog in het te slopen woonhuis of in de schuren kunnen gaan broeden. Verstoring van broedvogels kan optreden wanneer tijdens de broedperiode werkzaamheden plaatsvinden. Indien bij de sloop of bij kap onverhoopt toch nesten verwijderd moeten worden welke in gebruik zijn door jaarrond beschermde vogels, dan zal een deskundige op het gebied van vogels nesten moeten beoordelen op in gebruik name door jaarrond beschermde vogels en is mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Wanneer de sloop- en kapwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen of als maatregelen worden getroffen om verstoring te voorkomen en als blijkt dat geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen, dan treedt er geen overtreding van de Flora- en faunawet op.

5.6 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Volgens de CROW kencijfers wordt voor een manege in het buitengebied 4,0 verkeersbewegingen door motorvoertuigen per bezette box/paard aangehouden. De huidige verkeersgeneratie als gevolg van de manege is bij een bezetting met 45 paarden circa 180 bewegingen. Op dagen dat wedstrijden worden gehouden neemt dit aantal toe. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied ligt de verkeersgeneratie op circa 8 bewegingen per woning. In de toekomst betreft dit dus circa 48 verkeersbewegingen waaronder auto's met trailers. Op basis van deze kengetallen kan worden geconcludeerd dat de verkeersintensiteit op de Groeneweg als gevolg van het plan sterk zal afnemen. Daarnaast treedt als gevolg van de ontwikkeling een afname van het vrachtverkeer op Groeneweg op. In de huidige situatie is namelijk minimaal vier keer week sprake van aanvoer van voeders, stro en hooi en afvoer van mest per vrachtauto.

Op de individuele kavels wordt ruimte gecreëerd voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Bezoekersparkeren vindt geclusterd plaats op het gezamenlijke erf. De kavel biedt hier voldoende ruimte voor.

5.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Omdat het plangebied binnen de geluidszone van wegen wordt geprojecteerd, is conform art. 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek⁵ verricht. In het onderhavige geval gaat het om de toetsing van de geluidsbelastingen op de nieuwe woningen vanwege het verkeer op de Groeneweg.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Groeneweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Nader onderzoek naar maatregelen ter reductie van de geluidbelasting is dan ook niet aan de orde.

5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

1. grenswaarden niet worden overschreden;
2. de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
3. het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
4. het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie SO₂, NO_x of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor

⁵ Akoestisch onderzoek Groeneweg 28a Bergen, Grontmij Nederland BV, 8 november 2013

de ontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat deze ontwikkelingen niet bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien neemt het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied af als gevolg van de ontwikkeling. Gezien de lage achtergrondwaarden voor luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied is een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners voldoende gewaarborgd.

5.9 Externe veiligheid

Bij ontwikkeling van nieuwe functies die een risico kunnen veroorzaken of bij ontwikkeling van risicogevoelige functies dient onderzoek plaats te vinden naar eventuele gevolgen voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

Op circa 300 meter van het plangebied ligt een buisleiding van Taqa. De risicocontour ligt op circa 200 meter van het plangebied. Gezien deze afstand is nader onderzoek naar een mogelijke verhoging van het groepsrisico niet nodig. Ook is er geen invloed op het plaatsgebonden risico.

Risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

5.10 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 en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Groeneweg 7

Schuin tegenover het plangebied is ter plaatse van Groeneweg 7 een agrarische bedrijfswoning gesitueerd. In de Nota Zienswijzen van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid is door de eigenaren aangegeven dat een agrarische bestemming voor dit perceel gerechtvaardigd is vanwege de aanwezige agrarische bedrijfsvoering in de vorm van mest- en hooiopslag.

Op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer moet de afstand tussen een mestplaat en een woning van derden minimaal 50 meter bedragen (buiten de bebouwde kom). In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor functies als een paardenfokkerij (waarvan overigens geen sprake van is op het betreffende perceel) eveneens 50 meter aangehouden tot nabijgelegen woningen. De opslag van mest en hooi en eventuele overige bedrijfsactiviteiten vindt plaats op meer dan 70 meter van de te realiseren woningen. Gelet op bovenstaande genoemde afstanden wordt hier ruimschoots aan voldaan. De afstand is voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te kunnen garanderen. Als gevolg van de voorgenomen woningbouw, wordt het perceel Groeneweg 7 niet beperkt in de bedrijfsvoering. Eventuele toekomstige uitbreiding van de agrarische activiteiten op het perceel worden reeds beperkt door de aanwezige bedrijfswoning op Groeneweg 28a.

Nationale Reserve

Op circa 70 meter ten westen van het plangebied is een onderdeel van de Nationale Reserve gesitueerd. De Milieudienst heeft beoordeeld op welke afstand een goed woon en leefklimaat voor nieuwe woningen kan worden gegarandeerd. De activiteiten op het terrein van de Nationale Reserve zijn te vergelijken met een brandweerkazerne. Er worden voertuigen gestald, oefeningen gehouden en met materieel uitgereden indien nodig (maar dan zonder sirenes). Vanuit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geldt voor een brandweerkazerne een richtaf-

stand van 50 meter vanwege geluid. Aangezien er geen sirenes gebruikt worden, is een vergelijking met een opslaggebouw meer realistisch. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. Gezien de afstand van het plangebied tot de Nationale Reserve (70 meter) kan aan beide richtafstanden worden voldaan.

6 Planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 6.2 ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plan. Paragraaf 6.3 gaat in op het bebouwd oppervlak in vergelijking tot de huidige situatie, waarna in paragraaf 6.4 een toelichting wordt gegeven op de voorgestane beeldkwaliteit.

6.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Op basis van een analyse van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap is het concept van een boerenerf toegepast op het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied. De bebouwingstypologie op een boerenerf kenmerkt zich vaak door een stolp aan de voorzijde en een kapberg en grote en/of kleine schuren daarnaast en daarachter. In een aantal gevallen staat er een aparte arbeiderswoning op het boerenerf. In het stedenbouwkundig ontwerp is het woningbouwplan met 6 woningen volgens dit principe ontworpen waarmee een duidelijke referentie naar het traditionele boerenerf ontstaat. In figuur 6.1 is de inrichtingsschets van het plangebied weergegeven.



Figuur 6.1: Inrichtingsschets

Het ontwerp kenmerkt zich door een combinatie van een stolpwoning met arbeiderswoning aan de voorzijde, twee woningen in de vorm van een kleine schuur en kapberg daarachter en een grote schuurvorm op het achtererf. In de grote schuurvorm zijn twee woningen onder één kap opgenomen.

6.3 Bebouwd oppervlak

In paragraaf 2.4 is een toelichting gegeven op het oppervlak van de diverse opstallen in de huidige situatie. Het totale oppervlak aan gebouwen (footprint) bedraagt 2.415 m² dat als geheel zal worden gesloopt. Het maximale oppervlak van de kavel dat in de toekomstige situatie wordt bebouwd is hieronder weergegeven.

Nieuw te bouwen hoofd- en bijgebouwen (footprint):

- Stolp	196 m ² + aanbouw 75 m ² :	219 m ²
- Woning voorzijde	96 m ² + aanbouw 75 m ² :	171 m ²
- Kapberg	64 m ² + aanbouw 70 m ² :	134 m ²
- Schuurmodel	120 m ² (incl. inpandig bijgebouw):	120 m ²
- Schuur met 2 geschakelde woningen	400 m ² (incl. inpandige bijgebouwen):	<u>400 m²</u>

Maximaal te bebouwen:

1.044 m²

Het ontwerp gaat uit van een bebouwd oppervlak (hoofd- en bijgebouwen) van 43% in vergelijking tot de huidige situatie.

Wanneer het maximaal te realiseren oppervlak aan gebouwen wordt gerelateerd aan wat in de huidige situatie op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid mogelijk is, wordt geconcludeerd dat de bebouwingsmogelijkheden qua oppervlak afnemen tot 20%.

De inhoud van de gebouwen in de huidige situatie bedraagt circa 9.350 m³. In de toekomstige situatie worden 5 woningen gerealiseerd met een maximale inhoud van 650 m³ en één stolp met een inhoud van maximaal 1.250 m³.

De hekwerken op de gronden ten oosten van de manege, waar nu paarden lopen, worden verwijderd. Met het vrijkomen van deze gronden wordt invulling gegeven aan het behoud en herstel van de in het gebied voorkomende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Door middel van extensief agrarisch gebruik en beheer wordt de geschiktheid van de percelen (circa 2,2 hectare) voor weidevogels versterkt. De huidige bestemming Agrarisch – Landschapsbehoud wordt in dit kader omgezet naar Natuur. Met deze bestemming is tevens de openheid van het gebied geborgd.

6.4 Beeldkwaliteit

Voor de onderhavige ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan 'Ruimte voor Ruimte – Groeneweg 28a, Bergen' opgesteld. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn waardoor een ensemble ontstaat. Elk woning krijgt een eigen architectuur, maar gezamenlijk zijn ze als 'een familie' te herkennen. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door één gezamenlijke oprit en de positionering rondom een centraal erf. Ook de groene uniforme erfafscheiding zal het totaal erfensemble benadrukken. Hierbij wordt tevens aan de oostzijde een oorspronkelijke watergang hersteld. Dit zal bijdragen aan het totaal karakter en beleving als erfensemble. Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter

Bij de nieuwe inrichting van het perceel krijgt de erfinrichting een directe relatie met de rechtlijnige verkavelingsstructuur van het omliggende gebied. Binnen de erfinrichting is rekening gehouden met het inpassen van zoveel mogelijk bestaande bomen. Hierdoor zal bij de herstructurering direct sprake zijn van een beeldbepalende groenstructuur langs de randen van het perceel. Rekening houdend met de oriëntatie en zichtassen van de nieuwe bebouwing op het buitengebied, is er op strategische plekken een landschappelijke inpassing van nieuwe bomen.

7 Juridische aspecten

7.1 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 planregels. 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 en ontwikkelaar 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.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

7.2 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.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Natuur
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Voorliggend bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen, waarmee een directe bouwtitel wordt verkregen. Er is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan om de gewenste ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk te borgen. Dit uit zich in een bestemming Tuin die voor een groot deel van het plangebied is opgenomen en een bestemming Wonen met bouwvlakken die zijn opgenomen om de geprojecteerde woningen. Binnen de bestemming Tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Voor de oostelijke gronden wijzigt de bestemming Agrarisch - Landschapsbehoud in de bestemming Natuur. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid. Waar nodig zijn deze regels op de locatie toegespitst om de gewenste ontwikkeling, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan, mogelijk te maken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan 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

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. (eventueel) mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Natuur
Voor de gronden ten oosten van de manege is de bestemming Natuur opgenomen. De gronden zijn aangewezen voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.
- Artikel 4: Tuin
De gronden die als kavels zullen worden uitgegeven hebben grotendeels de bestemming Tuin gekregen. Met deze bestemming worden de bouwmogelijkheden op het perceel zoveel mogelijk beperkt. De bestemming Tuin mag enkel worden bebouwd met uitbouwen, entrees en (lage) erfafscheidingen.
- Artikel 5: Verkeer
De inrit en het gezamenlijk erf van de toekomstige bewoners is met de bestemming Verkeer opgenomen.
- Artikel 6: Water
De bestaande waterlopen die grenzen aan de toekomstige woningbouwkavels en de te graven watergang zijn als Water bestemd.
- Artikel 7: Wonen
Binnen deze bestemming zijn maximaal 4 vrijstaande woningen en 2 geschakelde woningen mogelijk. De woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. De woning dient daarbij te voldoen aan de gestelde maatvoeringseisen. Binnen de bestemming zijn ook regels gesteld aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Soms zijn deze gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel, de tuin maakt hier onderdeel van uit. 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 8: Waarde – Archeologie - 4
De gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² waarbij graafwerkzaamheden uitgevoerd worden die dieper gaan dan 40cm of heiwerkzaamheden uitgevoerd worden, is nader archeologisch onderzoek nodig.

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 9: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling 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 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

Op basis van de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de daarbij gestelde voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 12: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

7.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Groeneweg 28a", 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 dit 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.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening 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 aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 9 toegelicht.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente Bergen zal in het kader van de ontwikkeling van het gebied, voorafgaande aan het vaststellen van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling is voor het plan een exploitatieopzet opgesteld. De te maken kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond hiervan wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

9 Overleg en inspraak

9.1 Overleg

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 is bij de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met verschillende instanties. Er zijn 3 overlegreacties ingediend. In de 'Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen' zijn de overlegreacties kort samengevat en voorzien van beantwoording. De Nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de inspraakverordening vanaf 13 maart 2014 gedurende 4 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het voorontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via internet (www.bergen-nh.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl). In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 5 reacties ingediend. In de 'Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen' zijn de inspraakreacties kort samengevat en voorzien van beantwoording. De Nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

9.3 Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp

In de fase van voorontwerp naar ontwerp zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze worden hieronder beschreven.

Verbeelding:

- Op advies van de welstandscommissie zijn de woningen, met uitzondering van de stolp, dichter op het erf gesitueerd waardoor een duidelijkere hiërarchie en ensemble ontstaat. De bouwvlakken op de verbeelding zijn op basis van dit advies iets naar het midden opgeschoven;
- Bestemming Agrarisch-Landschapsbehoud gewijzigd in bestemming Natuur. Tevens is het plangebied met de bestemming Natuur zodanig uitgebreid dat zo goed mogelijk wordt aangesloten op de nabijgelegen gronden met de bestemming Natuur.

Regels

- Bestemming Agrarisch-Landschapsbehoud gewijzigd in bestemming Natuur. Opgaande beplanting is in deze bestemming zonder vergunning niet toegestaan.

9.4 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 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.

10 Eindconclusie

De voorgenomen woningbouw aan de Groeneweg 28a te Bergen is getoetst aan de verschillende aspecten die betrekking hebben op de ontwikkeling. In het onderhavige bestemmingsplan is onderzocht of de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte-regeling, het passend is binnen de vigerende beleidskaders en in hoeverre er effecten optreden met betrekking tot verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 3 wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de provincie Noord-Holland stelt in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Er is in de huidige situatie namelijk sprake van storende bebouwing, met de ontwikkeling vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, de nieuwe op te richten bebouwing is qua oppervlak minder dan de helft van het te saneren oppervlak aan bebouwing en er wordt niet meer dan 5% winst gemaakt.

Hoofdstuk 4 geeft aan dat de voorgenomen woningbouw past binnen de kaders van rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Ten aanzien van de milieuaspecten wordt in hoofdstuk 5 geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de beoordeling van de verschillende milieuen om omgevingsaspecten is gebleken dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	38
Artikel 1	Begrippen	38
Artikel 2	Wijze van meten	43
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	44
Artikel 3	Natuur	44
Artikel 4	Tuin	46
Artikel 5	Verkeer	47
Artikel 6	Water	48
Artikel 7	Wonen	49
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 4	51
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 10	Algemene bouwregels	54
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 13	Overgangsrecht	57
Artikel 14	Slotregel	58

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen met NL.IMRO.0373.BPG09007groenwg28a-B001 van de gemeente Bergen (NH.).

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 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.

1.4 aan-huis-gebonden beroep:

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

1.5 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 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, sier- en fruitteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond (waaronder ook paardenfokkerij verstaan wordt);
- c. intensieve veehouderij: de fok van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt:
 1. de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen;
 2. de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laag blijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten;

- 3. de teelt van vollegronds laagblijvende tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt, niet zijnde sierteelt, boomkwekerij/-teelt, fruitteelt en bosbouw;
- h. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- j. boomkwekerij: een bedrijf gericht op het telen van bomen al dan niet gecombineerd met de ondergeschikte verhandeling daarvan.

1.8 archeologisch deskundige:

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

1.9 archeologisch onderzoek:

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

1.10 archeologische waarde:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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.

1.21 cultuurhistorisch deskundige:

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

1.22 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.23 dakkapel:

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

1.24 dakoverstek:

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

1.25 erf:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, niet zijnde thuisprostitutie, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.30 landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.31 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.

1.32 natuur- en landschapsdeskundige:

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

1.33 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.34 nutsvoorzieningen:

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

1.35 overkapping:

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

1.36 paardenbak:

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

1.37 peil:

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

1.38 voorgevel:

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

1.39 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 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 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, ruiterspaden, 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 ruwwoeder (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 verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid 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.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn - met toepassing van artikel 3.6 Wro - bevoegd om de bestemming te wijzigen in een agrarische bestemming, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de gronden in eigendom zijn overgedragen aan een agrariër;
- b. een besluit tot wijziging wordt uitsluitend genomen indien er sprake is van het realiseren van natuur elders van gelijke omvang.

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;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met uitzondering van paardenbakken, bouwwerken ten behoeve van mestopslag, tredmolens en lichtmasten ten behoeve van paardenbakken;
- b. de hoogte van erf- en perceelafscheidings en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. zwembaden zijn niet toegestaan binnen bouwpercelen kleiner dan 700 m²;
- d. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 5 m tot de perceelsgrenzen te worden gesitueerd, met dien verstande dat de afstand tot de bestemming 'Natuur' ten minste 10 m moet bedragen;
- e. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- f. de oppervlakte van een zwembad mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m²;
- g. de bouwhoogte van zwembaden mag niet meer bedragen dan 50 cm.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2. lid a, 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 diepte van aan- en uitbouwen bij niet vrijstaande woningen ten hoogste 1 m mag bedragen gemeten vanuit de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. 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;
- d. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw bij niet-vrijstaande woningen ten hoogste 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
- e. 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;
- f. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel bij niet-vrijstaande woningen ten hoogste 60% mag bedragen van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast door het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en –wegen, waterhuishouding, waterberging en vijvers.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 m.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

6.3.1 *Passeerstroken*

Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 3.6 Wro – bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen ten behoeve van het realiseren van passeerstroken, met dien verstande dat de gronden dienen te zijn verworven.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

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

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 650 m³;
- d. in afwijking van artikel 7.2.2 lid c bedraagt de inhoud van het hoofdgebouw ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - stolpvormige woning maximaal 1.250 m³;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. de gezamenlijke 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;
- d. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50m²;
- e. 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;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt maximaal 3 m;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt maximaal 5 m;
- h. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. zwembaden zijn niet toegestaan binnen bouwpercelen kleiner dan 700 m²;
- c. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 5 m tot de perceelsgrenzen te worden gesitueerd, met dien verstande dat de afstand tot de bestemming 'Natuur' ten minste 10 m moet bedragen;
- d. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voor-gevel 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;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan huis-gebonden beroepen

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 ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

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

7.3.2 Overig

Het is niet toegestaan om:

- a. gronden te gebruiken voor paardenbakken en mestopslag;
- b. gebouwen te gebruiken voor het stallen van paarden;
- c. bijgebouwen te gebruiken als slaapgelegenheid.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 4 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) geldt dat ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie - 4 uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan;
 1. met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 2. met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm uitgevoerd hoeven te worden of waarvoor geen heiwerkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken met omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

8.3.2 Geen archeologische waarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 8.3.1 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.

8.3.3 Overige waarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 8.3.1 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.

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

8.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of werkzaamheden met een grotere omvang dan 2.500 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals in lid 8.3.1 bedoeld, is verleend;
- b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 8.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

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

Het verbod van 8.4.1 is evenmin van toepassing indien de grond aantoonbaar al dieper bewerkt is dan de diepte waarop de werken en werkzaamheden toezien.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.4.1 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 4 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.

8.5.2 Wijzigen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Waarde - Archeologie - 4 wijzigen in een andere bestemming Waarde - Archeologie teneinde grotere of kleine oppervlaktes en/of dieptes toe te staan zoals genoemd in lid 8.2 en 8.4.1 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 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 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 m²;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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.

11.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning voor mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. er sprake moet zijn van een tijdelijke woonbehoefte;
- b. de mantelzorg noodzakelijk is waaromtrent advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijk deskundige;
- c. de bereikbaarheid van algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen voor hulpdiensten gewaarborgd moet blijven;
- d. er geen sprake mag zijn van aantasting van de belangen van (agrarische) bedrijven en er mag geen afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing (agrarische bedrijfsvoering);
- e. de realisering van de tijdelijke woonruimte in een bijgebouw of aan- of uitbouw of bijgebouw moet mogelijk en aanvaardbaar zijn inzake milieuhygiëne en brandveiligheid;
- f. de (bouw)regels omtrent de toegestane oppervlakte aan erfbouw binnen de verschillende bestemmingen onverkort van toepassing blijft;
- g. na beëindiging van de mantelzorg moet de aan- of uitbouw of het bijgebouw in de staat van een bijgebouw worden teruggebracht;
- h. (beperkt) kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontouren van gasleidingen niet zijn niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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 13 Overgangsrecht

13.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen