

# Chacha 2018

Bergen (NH.)

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0373.BPG03001chacha2018-B001

projectnummer:

0373.20180544

opdrachtleider:

I. de Feijter

## planstatus

datum:

16-04-2018

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en voorgeschiedenis	5
1.2	Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Inhoud van het plan</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Consequenties uitspraken Raad van State	7
2.3	Vigerende planologische regime	7
2.4	Nieuw planologisch regime Chacha	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>13</b>
3.1	Beleid en omgevingsaspecten	13
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
3.3	Financiële uitvoerbaarheid	14
<b>Regels</b>		<b>16</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>18</b>
Artikel 1	Begrippen	18
Artikel 2	Wijze van meten	22
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>24</b>
Artikel 3	Horeca	24
Artikel 4	Tuin	26
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	27
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie	29
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>32</b>
Artikel 7	Antidubbelregel	32
Artikel 8	Algemene bouwregels	33
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 10	Overige regels	35
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>36</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	36
Artikel 12	Slotregel	37



## Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis

Dit bestemmingsplan is van toepassing op het Chacha-terrein in het beschermd dorpsgezicht van Bergen.

Het Chacha-terrein (Karel de Grotelaan 6 in Bergen) maakte deel uit van het bestemmingsplan 'Bergen Centrum - Beschermd Dorpsgezicht', zoals door de raad vastgesteld op 11 oktober 2011. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft dit bestemmingsplan echter gedeeltelijk vernietigd. De gedeeltelijke vernietiging betreft onder andere de horecabestemming op het Chacha-terrein, waardoor het terrein voor wat betreft de horecabestemming geen deel meer uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat er geen actueel planologisch kader voor deze gronden beschikbaar is. Vanwege de destijds op het Chacha-terrein voorkomende activiteiten in de vorm van een discotheek, was het wenselijk om zo snel mogelijk een actueel kader beschikbaar te hebben. In november 2014 is derhalve een ontwerpbestemmingsplan voor de locatie ter visie gelegd gedurende 6 weken. Omdat de discotheek begin 2015 sloot en er evenmin zicht was op een nieuwe uitbater, werd een nieuw bestemmingsplan niet meer opportuun geacht en is de procedure stopgezet. Na die tijd is er op verzoek van de eigenaar een omgevingsvergunning verleend voor een appartementenhotel ter plaatse. Dit appartementenhotel is feitelijk ook aanwezig. Vervolgens is op 2 februari 2017 het bestemmingsplan, gelet op het bovenstaande, gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit 2014 in die zin dat het bestemmingsplan de planologische mogelijkheden uit de -na gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht- vigerende bestemmingsplannen Bergen Centrum uit 1977 en Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht uit 2011, continueerde, aangevuld met de mogelijkheid van het inmiddels vergunde appartementenhotel.

Het op 2 februari 2017 vastgestelde bestemmingsplan is echter op 8 januari 2018 vernietigd. Dit omdat het raadsbesluit geen regels en verbeelding bevatte en er niet werd ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt dit hersteld. Evenals het op 8 januari 2018 vernietigde bestemmingsplan voorziet het plan in de planologische mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen Bergen Centrum uit 1977 en Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht uit 2011, aangevuld met de mogelijkheid van het inmiddels vergunde appartementenhotel. Alvorens het bestemmingsplan opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden, wordt het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend die de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan betreft.

## 1.2 Leeswijzer

Deze toelichting bevat de volgende elementen:

- hoofdstuk 2: beschrijving van de uitspraak, achtergrondinformatie en het nieuwe planologische regime voor het Chacha-terrein;
- hoofdstuk 3: beschrijving van de uitvoerbaarheid van dit plan (beleid- en omgevingsaspecten, financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid).

## Hoofdstuk 2    Inhoud van het plan

### 2.1    Inleiding

In dit hoofdstuk worden allereerst de consequenties van de uitspraken van de Afdeling beschreven, vervolgens wordt ingegaan op het vigerende planologische regime en tot slot wordt uiteengezet op welke wijze de planologische situatie van het Chacha-terrein in dit nieuwe bestemmingsplan wordt geregeld.

### 2.2    Consequenties uitspraken Raad van State

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Bergen Centrum-Beschermd Dorpsgezicht gedeeltelijk vernietigd. Hierbij is ook het plandeel met de bestemming Horeca aan de Karel de Grotelaan 6, waar op dat moment discotheek ChaCha nog was gevestigd, vernietigd. De dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 2 en Waarde-Cultuurhistorie zijn, gelet op de redactie van de uitspraak, niet vernietigd.

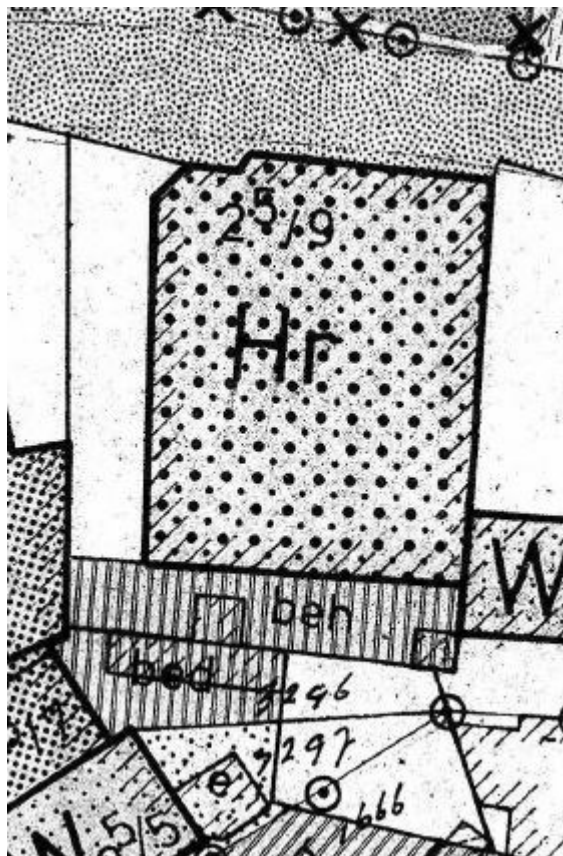
Het bestemmingsplan (raadsbesluit 2 februari 2017) dat diende ter herstel van het vernietigde deel ter plaatse van het Chacha-terrein, is op 8 januari 2018, wederom vernietigd.

Dit betekent dat ter plaatse van het perceel Karel de Grotelaan 6, het vigerend planologisch regime uit twee bestemmingsplannen bestaat: het bestemmingsplan Bergen Centrum uit 1977 en het bestemmingsplan Bergen Centrum- Beschermd Dorpsgezicht voor wat betreft de dubbelbestemmingen.

### 2.3    Vigerende planologische regime

#### **Bestemmingsplan Bergen Centrum 1977**

Een uitsnede van plankaart van bestemmingsplan Bergen Centrum (1977) is hieronder opgenomen.



Figuur 2.1. Uitsnede bestemmingsplan Bergen Centrum 1977

#### Horecabestemming

Ter plaatse van het aanwezige pand (zwarte bolletjes in bovenstaande uitsnede) vigeert de bestemming Horecabedrijven met de subbestemming 'r'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het horecabedrijf in de vorm van een restaurant en/of café. Daarnaast zijn in verband met de voornoemde bestemming de gronden mede bestemd voor de bouw en het dienovereenkomstige gebruik van daartoe dienende gebouwen, waaronder magazijn- en werkruimten, dienstwoningen, bijgebouwen en andere bouwwerken en ook voor de aanleg en het dienovereenkomstige gebruik van daartoe dienende andere werken, erven, tuinen en parkeerplaatsen. Tot slot zijn de gronden bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

In het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de gronden met de subbestemmingen 'r' te verwisselen met gronden met de bestemming 'h' (en andersom). Deze laatste genoemde gronden zijn bestemd voor een horecabedrijf in de vorm van een hotel, waaronder tevens wordt verstaan een appartementenhotel.

De belangrijkste bepalingen ten behoeve van het bouwen op de gronden zijn:

- de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 2,5m en 9m;
- de gronden mogen volledig worden bebouwd;
- er mag ten hoogste 1 dienstwoning worden gebouwd met een minimale inhoud van 150m<sup>3</sup> en een maximale inhoud van 450 m<sup>3</sup>

#### Erf

Tot het perceel aan de Karel de Grotelaan 6 behoren ook gronden met de bestemming Erf, de gestippelde en gestreepte gronden in het bovenstaande figuur.



Voor het perceel Karel de Grotelaan 6 gelden drie verschillende erfbestemmingen:

- Gronden zonder subbestemming (betreft de gestippelde gronden in het bovenstaande figuur). Deze gronden zijn nader bestemd voor erven en tuinen bij hoofdgebouwen op hetzelfde bouwperceel.
- Gronden met de subbestemming "beh" (gestreepte gronden met de aanduiding beh in het bovenstaande figuur). Deze gronden zijn nader bestemd voor erven en tuinen bij horecabedrijven.
- Gronden met de subbestemming "bed" (gestreepte gronden met de aanduiding bed in het bovenstaande figuur). Deze gronden zijn nader bestemd voor erven en tuinen bij bedrijven en detailhandelsbedrijven.

Tot slot zijn de gronden bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden mogen op de drie erfbestemmingen bijgebouwen (zowel vrijstaand als aangebouwd) worden gebouwd met een goothoogte van ten hoogste 3 m. Er is wel een belangrijk verschil tussen de gronden zonder subbestemming en de gronden met subbestemming. De gronden met subbestemming mogen volledig worden bebouwd (ten behoeve van de genoemde bedrijfsbijgebouwen). Op de gronden zonder subbestemming is een maximale oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan van 40 m<sup>2</sup>. Overige bouwbepalingen hebben onder andere betrekking op de afstand tot perceelgrenzen en de hoogte van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Voor de gronden met de subbestemming "beh" kan afgeweken worden van de bouwregels voor de bouw van niet overdekte zwembaden (onder voorwaarden).

Tot slot kunnen nadere eisen gesteld worden aan de toegestane goothoogte.

#### *Tuin*

Gronden met de bestemming Tuin (de "witte" gronden in bovenstaand figuur) zijn bestemd voor tuin behorende bij de bebouwing op de aangrenzende bebouwingsoppervlakten. Tevens zijn de gronden bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Op deze gronden mogen alleen andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) worden gebouwd, met uitzondering van carports.

#### Slopen en aanleggen

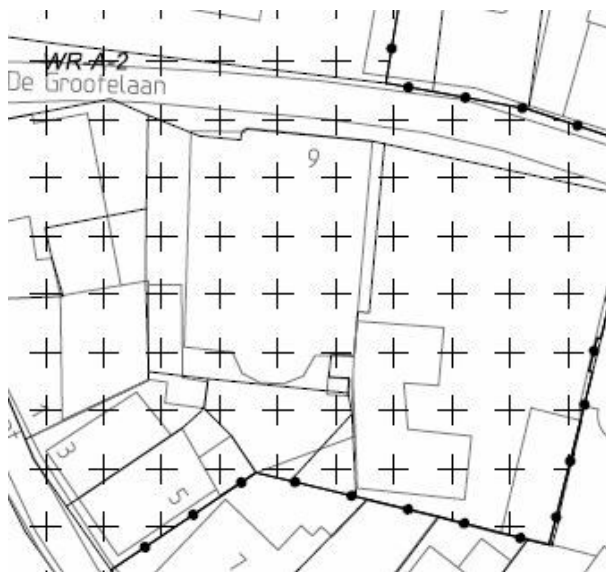
Voor het slopen van gebouwen is een sloopvergunning nodig. Een sloopvergunning is niet nodig indien het slopen dient ter verwezenlijking van de bestemming, ter uitvoering van een (bouw)vergunning of monumentenvergunning of indien op grond van een andere regeling al een sloopvergunning nodig is.

Voor het aanleggen van verhardingen, het ophogen, egaliseren en afgraven van gronden, het vellen en rooien van houtopstanden en het planten van bomen (met uitzondering van het planten van bomen op gronden met de bestemming Erf), is eveneens een vergunning vereist op grond van het bestemmingsplan.

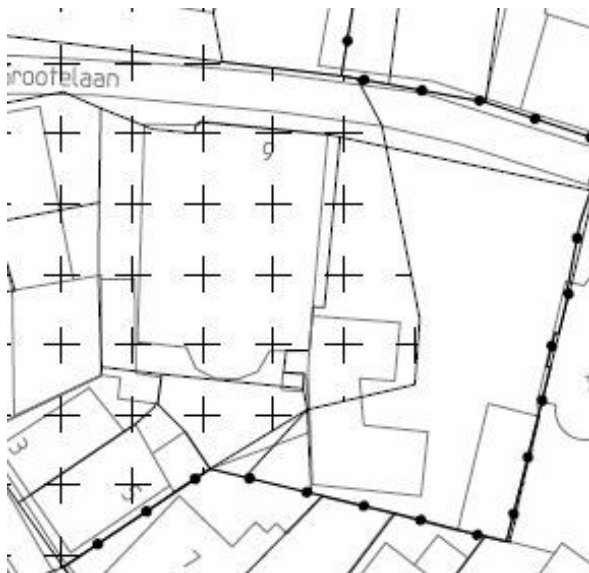
De vergunningen zoals hiervoor bedoeld worden slechts verleend indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangepast.

#### **Bestemmingsplan Bergen Centrum- beschermd dorpsgezicht**

De dubbelbestemmingen Waarde- Archeologie-2 en Waarde-Cultuurhistorie zijn van toepassing voor het perceel aan de Karel de Grotelaan 6.



*Figuur Waarde- Archeologie-2*



*Figuur Waarde - Cultuurhistorie*

De archeologische dubbelbestemming vloeit voort uit het archeologiebeleid van de gemeente, waarbij verwachtingswaarden worden beschermd door archeologisch onderzoek verplicht te stellen voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden met een grotere omvang dan 50 m<sup>2</sup> en/of op een grotere diepte dan 35 cm.

De cultuurhistorische dubbelbestemming houdt verband met de aanwijzing van een deel van het centrum als beschermd dorpsgezicht. Ten behoeve van de bescherming van het dorpsgezicht zijn diverse bouw- en aanlegbepalingen opgenomen.

## **2.4 Nieuw planologisch regime Chacha**

Met dit bestemmingsplan wordt het huidige planologische regime gecontinueerd. Dit houdt in dat:

- de gebruiks- en bouwbepalingen uit het bestemmingsplan Centrum Bergen 1977 worden overgenomen, inclusief de drie verschillende erfbestemmingen (specifieke vorm van horeca –erf 1 en –erf 2 en specifieke vorm van detailhandel-erf) en de bestemming Tuin;
- de voornoemde bepalingen zijn omgezet naar de nu geldende wettelijke (digitale) standaarden.
- het vergunde en feitelijk aanwezige appartementenhotel rechtstreeks wordt mogelijk gemaakt;
- de dubbelbestemmingen Waarde- Archeologie 2 en Waarde- Cultuurhistorie zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Bergen Centrum - Beschermd Dorpsgezicht.



## Hoofdstuk 3      Uitvoerbaarheid

### 3.1      Beleid en omgevingsaspecten

#### Algemeen

Met het onderhavige bestemmingsplan worden de bestaande situatie en de vigerende planologische mogelijkheden gecontinueerd. Dit betekent dat de gronden worden bestemd voor een appartementenhotel zoals feitelijk aanwezig, maar dat tevens een restaurant en/of café is toegestaan.

Toetsing aan beleid en milieu- en andere omgevingsaspecten vindt in dit hoofdstuk– omdat er geen sprake is van een nieuwe planologische situatie- op hoofdlijnen plaats om te bezien of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### Beleidskader

Er zijn vanuit het rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) en het provinciale beleid en regelgeving (provinciale ruimtelijke verordening) geen belemmeringen. De locatie ligt binnen stedelijk gebied en er is gelet op de continuering van de planologische geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarop de ladder voor duurzame ontwikkeling van toepassing is.

Ook vanuit het gemeentelijk beleid zijn er geen belemmeringen om de bestaande planologische situatie te continueren.

#### Milieu- en andere omgevingsaspecten

##### *Hinder*

In de eerste plaats wordt de bestaande feitelijk aanwezige en vergunde situatie (appartementenhotel) als zodanig bestemd. Er zijn geen dringende redenen waarom de aanwezige bestaande situatie niet als zodanig bestemd zou moeten worden.

Ten tweede kan ter plaatse tevens een restaurant en/of café worden gevestigd. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een restaurant en café ingedeeld in milieucategorie 1, de laagste categorie. In gemengde gebieden, waarvan in dit geval gelet op de ligging in het centrum van Bergen sprake is, zijn dergelijke bedrijven in algemene zin direct naast woningen aanvaardbaar. In het kader van het milieuspoor (Activiteitenbesluit) wordt een eventuele toekomstige vestiging nader getoetst.

Gelet op het bovenstaande zijn er vanuit het aspect hinder geen belemmeringen voor continuering van de bestaande planologische situatie.

##### *Verkeer en parkeren*

Een eventuele functiewijziging ten opzichte van de bestaande feitelijk aanwezige en vergunde situatie zal naar verwachting niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. In de planregels is bovendien bepaald dat de gemeentelijke parkeernormen in acht moeten worden genomen. Indien er sprake is van een functiewijziging dient aan de normen voldaan te worden.

Gelet op het bovenstaande zijn er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor continuering van de bestaande planologische situatie.

*Bodem, water, luchtkwaliteit, natuur, wegverkeerslawaaï, externe veiligheid*

Omdat er sprake is van bestaande bebouwing is het aspect waterhuishouding niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan.

Omdat er voorts geen sprake is van planologisch nieuwe bestemmingen zijn de aspecten bodem, wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit evenmin relevant.

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid wordt opgemerkt dat er in de omgeving van het plangebied geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen en risicovolle inrichtingen, waardoor ook dit aspect niet relevant is.

Gelet op de ligging van het plangebied in het centrum van Bergen heeft bestemming van de planologische situatie voorts geen volgende voor (beschermde) natuurgebieden in de omgeving. Vanwege de bestaande bebouwde situatie zijn er evenmin gevolgen voor eventueel beschermde soorten (flora en fauna).

### **3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan wordt als ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

### **3.3 Financiële uitvoerbaarheid**

#### **Financiën en uitvoerbaarheid**

Het perceel wordt bestemd conform de huidige planologische alsmede de vergunde situatie (appartementenhotel). Een nadere onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid is niet nodig.

#### **Kostenverhaal**

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een zogenaamd 'aangewezen bouwplan'. Dit betekent dat er geen noodzaak bestaat om een exploitatieplan vast te stellen. De kosten die met de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn gemoeid, komen ten laste van het budget bestemmingsplannen.



## Regels





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Chacha 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0373.BPG3001Chacha2018-B001 van de gemeente Bergen (NH.).

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 archeologisch deskundige

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

#### 1.6 archeologisch onderzoek

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

#### 1.7 archeologische waarde

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

#### 1.8 appartementenhotel

een gebouw, bestaande uit: appartementenunits en/of appartementen voor recreatief niet permanent verblijf met al dan niet daarop gerichte verzorgingsruimten zoals centrale keuken, spoelruimten, restaurant en soortgelijke voorzieningen.

#### 1.9 bebouwing

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

#### 1.10 bebouwingsoppervlak

het totale oppervlak aan gebouwen op een bouwperceel.

**1.11 bedrijfs- of dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

**1.12 beschermd dorpsgezicht Centrum**

het gebied dat door de voormalige minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur op 26 oktober 1990 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

**1.13 bestaande bouwwerken**

bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn, zullen of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen**

afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen of zullen komen.

**1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.18 bijgebouw**

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een hoofdgebouw.

**1.19 bouwen**

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

**1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.21 bouwperceel**

een bijeenbehorend en geheel of gedeeltelijk voor bebouwing te gebruiken of reeds in gebruik genomen aaneengesloten terrein, water daaronder begrepen.

**1.22 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.23 bouwvlak**

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

**1.24 bouwwerk**

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

**1.25 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

ieder bouwwerk dat niet kan worden aangemerkt als gebouw.

**1.26 café**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

**1.27 cultuurhistorisch deskundige**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie.

**1.28 cultuurhistorische waarde**

de waarde van een object of terrein, die is ontstaan door menselijke activiteit in het verleden en die daardoor kenmerkend of typerend is voor een bepaald tijdvak.

**1.29 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.

**1.30 gebouw**

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

**1.31 hoofdgebouw**

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

**1.32 horecabedrijf**

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

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse direct te nuttigen voedsel en dranken;
- het verstrekken van nachtverblijf.

**1.33 hotel**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met - al dan niet - als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

**1.34 kap**

een constructie van dakvlakken met een helling van meer dan 15° en minder dan 85°.

**1.35 nutsvoorzieningen**

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

**1.36 overkapping**

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

**1.37 peil**

de hoogte van de kruin van de weg (ter plaatse) vanwaar een gebouw of ander werk (voornamelijk) toegankelijk is.

**1.38 restaurant**

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

**1.39 voorgevel**

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

**1.40 voorgevelrooilijn**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de 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      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 bouwwerk**

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

### **2.4      dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5      goothoogte van een bouwwerk**

van de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan peil.

### **2.6      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.

### **2.7      oppervlakte van een bouwwerk**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Horeca

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecabedrijf in de vorm van een restaurant;
- b. een horecabedrijf in de vorm van een café;
- c. een horecabedrijf in de vorm van een appartementenhotel;
- d. ten hoogste één dienstwoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- erf 1': erven en tuinen bij horecabedrijven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- erf 2': erven en tuinen bij hoofdgebouwen op aangrenzende bouwpercelen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel- erf ': erven en tuinen bij bedrijven en detailhandelsbedrijven;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals magazijn- en werkruimten, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, erven, tuinen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Ter plaatse van het bouwvlak

- a. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- b. de gebouwen mogen vrijstaand of aaneen worden gebouwd;
- c. indien de gebouwen vrijstaand worden gebouwd dient de onderlinge afstand en de afstand tot enig ander op het bouwperceel aanwezig gebouw, ten minste 3 m te bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' als maximum is aangeduid;
- e. gebouwen worden voorzien van een kap;
- f. er is ten hoogste 1 dienstwoning toegestaan;
- g. de voorgevels van gebouwen dienen in en over de volle breedte in de naar weg gekeerde bebouwingsgrens te worden gebouwd;
- h. de inhoud van een dienstwoning bedraagt ten minste 150 m<sup>3</sup> en ten hoogste 450 m<sup>3</sup>;
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.



**3.2.2** *Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca- erf 1' en 'specifieke vorm van detailhandel - erf'*

- a. uitsluitend bedrijfsbijgebouwen, zowel vrijstaand als aangebouwd zijn toegestaan;
- b. de gronden mogen geheel worden bebouwd;
- c. indien de bedrijfsbijgebouwen vrijstaand worden gebouwd dient de afstand tot enig ander op het bouwperceel aanwezig gebouw, daaronder begrepen het hoofdgebouw, ten minste 3 m te bedragen;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

**3.2.3** *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-erf 2'*

- a. uitsluitend bijgebouwen bij hoofdgebouwen, zowel vrijstaand als aangebouwd, bij een hoofdgebouw op het bouwperceel, zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt in totaal niet meer dan 40 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van de bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. indien de gebouwen vrijstaand worden gebouwd dient de afstand tot enig ander op het bouwperceel aanwezig gebouw, daaronder begrepen het hoofdgebouw, ten minste 3 m te bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

**3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van de bouw van een niet overdekt zwembad, met dien verstande dat:

- a. dit gebouwd wordt op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- erf 1';
- b. de oppervlakte en de diepte niet meer bedraagt dan respectievelijk 100 m<sup>2</sup> en 3m;
- c. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder b ten minste 20% van de gronden onbebouwd blijft;
- d. de afstand tussen het zwembad en de erfafscheidingen ten minste 5 m bedraagt.

**3.4 Specifieke gebruiksregel**

Met betrekking tot het gebruik geldt dat

- a. er is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. het gebruik van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen, met uitzondering van aan woningen gebouwde bijgebouwen, voor bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen voor recreatieve doeleinden, met dien verstande dat dit niet geldt voor bijgebouwen en bedrijfsbijgebouwen behorende bij een hotel.

**3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van een horecabedrijf in de vorm van een hotel.

## **Artikel 4      Tuin**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor water ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater, met bijbehorende voorzieningen, zoals bergbezinkbassins.

### **4.2      Bouwregels**

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

#### *4.2.1      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de hoogte van erf- en perceelafscheidings bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m bedragen.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen geldt, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, dat uitsluitend bouwwerken toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Afwijken met omgevingsvergunning

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

#### 5.3.2 Geen archeologische waarden

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

#### 5.3.3 Overige voorwaarden

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

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

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

#### 5.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een grotere planomvang dan 50 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 35 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals in lid 5.3 bedoeld, is verleend;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 5.4.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

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

#### 5.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

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

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

### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### 5.5.1 *Verwijderen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

#### 5.5.2 *Wijzigen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Waarde - Archeologie 2 wijzigen in een andere bestemming Waarde - Archeologie teneinde grotere of kleine oppervlaktes en/of dieptes toe te staan zoals genoemd onder 5.2 en 5.4.1 teneinde de archeologische waarden op een andere wijze te beschermen en veiligstellen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse andere archeologische waarden aanwezig zijn.

## Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden welke samenhangen met het beschermde dorpsgezicht.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden, naast en mogelijk in afwijking van het bepaalde elders in deze regels, de volgende regels:

- a. bestaande kapvormen en dakhellingen mogen niet worden veranderd;
- b. bestaande goot- en bouwhoogten mogen niet worden veranderd;
- c. hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- d. de gevelindeling van gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- e. het bouwen van dakkapellen en het veranderen van bestaande dakkapellen, is niet toegestaan;
- f. luifels, zonneschermen, reclame aan de gevel en losse reclame-elementen in de openbare ruimte, anders dan reeds bestaand, zijn niet toegestaan;

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 met dien verstande dat de waarden die samenhangen met het beschermd dorpsgezicht hierdoor niet mogen worden aangetast en dat de maximale maten zoals elders in deze regels bepaald in acht worden genomen. Op deze bevoegdheid tot afwijken is lid 6.3.2 van toepassing.

#### 6.3.2 Adviesprocedure

- a. de bevoegdheid tot afwijken zoals bedoeld in lid 6.3.1, wordt uitsluitend toegepast indien de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast.
- b. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 6.3.1., wordt getoetst aan het Beeldkwaliteitplan Bergen Centrum d.d. december 2009 en worden de volgende waarden betrokken:
  1. het kleinschalige, besloten en intieme karakter van de bebouwingsring rondom de Ruïnekerk;
  2. de verscheidenheid aan functies in de bebouwingsring rondom de Ruïnekerk;
  3. het contrast tussen het groene rustpunt van de Ruïnekerk en de levendige buitenring;
  4. het contrast tussen de ovale accentuering van de Ruïnekerk door bomen en de rechthoekige vorm van het plein, waardoor de aanwezigheid van de kerk op het hoogste punt van het oude dorp wordt verbijzonderd;
  5. de traditionele kleinschalige woonhuizen met bedrijfsfunctie op de begane grond, die grotendeels bestaan uit één bouwlaag met een vaak steile kap, waarbij de nok bij smallere panden meestal loodrecht op en bij bredere panden meestal evenwijdig aan de straat is gericht;
  6. het afwisselende bebouwingsbeeld door de opbouw van de pleinwanden uit afzonderlijke panden;
  7. de ligging van de bebouwing dicht op elkaar en dicht op de weg;
  8. de verspringende rooilijnen met knikjes en uitsparingen;
  9. de variatie in kapvorm, kaprichting, topgevels en dakkapellen; de variërende perceelsbreedten van gemiddeld 7 tot 10 m en ingeval van bijzondere bebouwing bredere percelen;
  10. kenmerkende smalle tussenruimten (stegen) ter plaatse van niet-aaneengesloten gebouwen;
  11. de zorgvuldige detaillering van de oudere bebouwing;
  12. de situering van oudere dorpsbebouwing langs de oude uitvalswegen;
  13. de wegenstructuur welke te herleiden is naar de historische verbindingen tussen de verschillende buurtschappen en richting de Ruïnekerk;
  14. de boombeplanting en de inrichting van de openbare ruimte;

15. het onderscheid in de bestrating tussen het voetgangersgebied en het gebied voor het overige verkeer;
16. de zichtlijnen naar het plein.

#### **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *6.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

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

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. het aanleggen, herprofilieren, verleggen en verbreden van wegen en paden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen op gronden met de bestemming Tuin indien de totale oppervlakte meer dan 5% van de oppervlakte van het perceel bedraagt;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het rooien of beschadigen van bomen op gronden met de bestemming Groen;
- f. het verwijderen of veranderen van stoepen, beeldbepalende tuinmuren, hardstenen stoepranden, stoeppalen en daarmee gelijk te stellen historische elementen in of grenzend aan het openbaar gebied.

##### *6.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 6.4.1 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 omgevingsvergunning;
- d. voor zover ze betrekking hebben op het slopen van gebouwen: ze dienen ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

##### *6.4.3 Adviesprocedure*

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 6.4.1 wordt uitsluitend verleend indien blijkt dat de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast.

De waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht, worden getoetst aan het Beeldkwaliteitplan Bergen Centrum d.d. december 2009.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 Antidubbelregel

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



## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten**

Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. in geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### **8.2      Overschrijding bouwgrenzen**

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup>;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend toegepast indien de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Parkeervoorzieningen**

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

### **10.2 Laden en lossen**

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

### **10.3 Afwijkingsbevoegdheid**

a. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 indien:

1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien; of
3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

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

b. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 indien:

1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losvoorzieningen wordt voorzien;

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

### **10.4 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid en/of ruimte voor laad- en losvoorzieningen die is vereist en aangelegd op grond van artikel 10.1 en 10.2 niet in stand wordt gelaten. Deze bepaling geldt niet voor:

- a. bestaand gebruik;
- b. aangelegde parkeervoorzieningen buiten het eigen perceel, waaronder in de openbare ruimte.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

**Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Chacha 2018'.