

# Duinweg 21, Schoorl

## Bestemmingsplan

**gemeente** Bergen (NH)

**versie** Vast te stellen  
**datum** 5 januari 2023

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel .....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	4
1.4	Leeswijzer .....	5
2	Het project.....	6
2.1	Bestaande situatie .....	6
2.2	Toekomstige situatie .....	7
2.3	Beeldkwaliteit .....	9
3	Beleid .....	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	10
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
3.3	Provinciaal beleid .....	11
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 .....	11
3.3.2	Woonagenda 2020-2050 .....	13
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid .....	13
3.4.1	Woonakkoord regio Alkmaar.....	13
3.4.2	Woonvisie 2015 – 2020 .....	14
3.4.3	Nota Parkeernormen 2020.....	14
3.4.4	Welstandsnota .....	14
3.5	Conclusie beleidskader.....	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten .....	15
4.1	Algemeen .....	15
4.2	Water.....	15
4.3	Bodem.....	16
4.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	16
4.5	Natuur .....	17
4.6	Verkeer en parkeren .....	18
4.7	Geluid wegverkeer .....	18
4.8	Luchtkwaliteit.....	19
4.9	Externe veiligheid.....	19
4.10	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.11	Duurzaamheid.....	20
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren .....	21
5	Juridische planbeschrijving .....	22
5.1	Algemeen .....	22
5.2	Planregels .....	22
5.3	Handhaafbaarheid .....	24
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	25
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	26

7.1	Participatie en wettelijk vooroverleg .....	26
7.2	Procedure.....	27
REGELS .....		29
Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....		30
Artikel 1	Begrippen.....	30
Artikel 2	Wijze van meten .....	33
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....		34
Artikel 3	Bos .....	34
Artikel 4	Tuin .....	35
Artikel 5	Wonen - 1.....	36
Artikel 6	Wonen - 2.....	38
Artikel 7	Waarde – Archeologie 3 .....	40
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....		42
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel .....	42
Artikel 9	Algemene bouwregels .....	43
Artikel 10	Algemene gebruiksregels .....	44
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels .....	45
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels.....	46
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....		47
Artikel 13	Overgangsrecht .....	47
Artikel 14	Slotregel .....	48

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Duinweg 21 twee woningen te realiseren in de rijksmonumentale bollenschuur in combinatie met een nieuwe vrijstaande woning aan de zuidzijde van het perceel. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat 8 woningen in de schuur toe.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de bouw van een vrijstaande woning op het perceel planologisch mogelijk wordt gemaakt en het maximum aantal woningen binnen het rijksmonument wordt teruggebracht tot twee woningen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Duinweg 21 te Schoorl en heeft betrekking op het kadastraal perceel D2906. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 4.460 m<sup>2</sup>.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deels deel uit van het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening Schoorl-Kernen en buurtschappen', vastgesteld op 25 juni 2015, en deels van het bestemmingsplan 'Schoorl-Kernen en buurtschappen' vastgesteld op 23 juni 2009.

De noordzijde van het plangebied heeft deels de bestemming Tuin en deels de bestemming Wonen – 1. Binnen het in de woonbestemming opgenomen bouwvlak zijn maximaal 8 woningen toegestaan.

Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt grotendeels de bestemming Bos. Binnen de bestemming Bos zijn geen gebouwen toegestaan. Voor een klein deel geldt de bestemming Wonen – 2. Hier is een bijgebouw toegestaan.

De bouw en het gebruik van een woning op de als Bos bestemde gronden is niet toegestaan.



Afbeelding 1.1: uitsnede bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening - Schoorl-Kernen en buurtschappen' (links) en 'Schoorl-Kernen en buurtschappen' (rechts)

## 1.4 Leeswijzer

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

## 2 Het project

### 2.1 Bestaande situatie

Het beboste kavel is een uitloper van het duingebied ten westen van de Duinweg en maakt deel uit van de duinrand. De Duinweg heeft in de omgeving eenzijdige lintbebouwing met zeer diverse vrijstaande gebouwen. Aan de noordzijde van het perceel is een in-/uitrit aanwezig. Voor Duinweg 19 is vergunning verstrekt voor de realisatie van een nieuwe woning.

De voormalige bollenschuur is cultuurhistorisch van nationaal belang; het geniet beschermde status als rijksmonument. De schuur is in 1930 gebouwd en werd in 1941 aan de oostzijde uitgebreid met extra droogruimten en een kweekkas met glazen kap. De houten garage aan de westgevel is in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw aangebouwd. De bebouwing heeft zijn oorspronkelijke functie verloren.

In 2015 is met de vaststelling van het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening Schoorl-Kernen en buurtschappen' een woonbestemming aan de bollenschuur gegeven waarbij maximaal 8 appartementen zijn toegestaan. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de gemeente van oordeel was dat met deze herbestemming een kwaliteitsverbetering van het gebouw en de omgeving kan worden gerealiseerd en de cultuurhistorische waarde kan worden versterkt.

Op oudejaarsdag 2019 is een groot gedeelte van de oostelijke uitbreiding uit 1941 verbrand. De oorspronkelijke bouwmassa uit 1930 kon gered worden, maar heeft wel brand- en roetschade opgelopen, met name aan de oostzijde.

Na de brand is bouwhistorisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Hieruit volgt dat het van belang is om bij herinrichting rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals benoemd in dit rapport. Dit houdt in, voor zover mogelijk, grotere ingrepen, bijvoorbeeld voor verticaal transport en daglicht, te concentreren op plekken die reeds verstoord zijn. Daarnaast dient bij de herindelingszorg rekening te worden gehouden met de aanwezige historische structuur en ontwikkelingsgeschiedenis, zodanig dat deze duidelijk afleesbaar blijft.

Aan de zuidzijde van het perceel is een vervallen gebouw aanwezig. Dit gebouw is legaal opgericht en in het geldende bestemmingsplan als zodanig bestemd.

---

<sup>1</sup> Duinweg 21 Schoorl - Bouwhistorische verkenning n.a.v. de brandschade, Ralling bouwhistorie en restauratie, februari 2020



*Figuur 2.1: Foto's bestaande situatie*

## 2.2 Toekomstige situatie

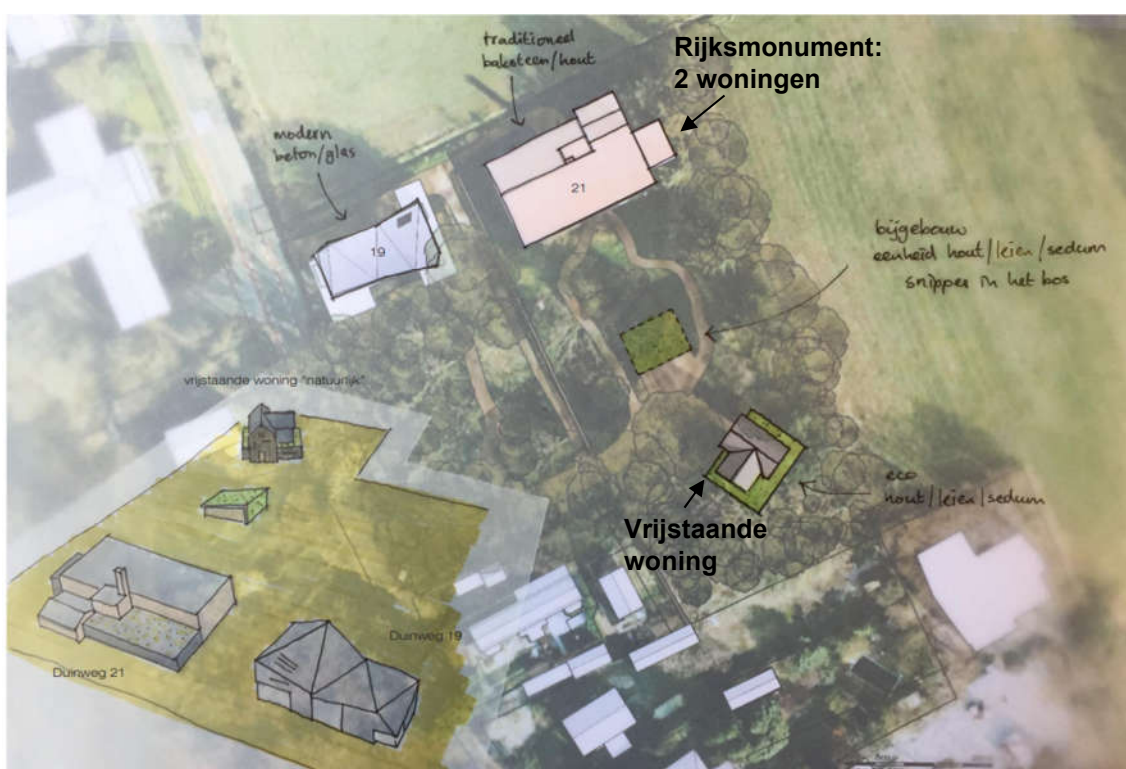
Het voormalige bollengebouw is niet geschikt om 8 appartementen in te realiseren. De huidige eigenaar heeft het voornemen om twee appartementen te realiseren in het gebouw in combinatie met een gezamenlijk bijgebouw. Dit leidt tot een minder ingrijpende wijziging van het rijksmonument. Tevens zal aan de zuidzijde een vrijstaande woning worden gerealiseerd op het perceel. Voorwaarde voor de gemeente voor het bouwen van een nieuwe woning in de tweede lijn, is dat sprake moet zijn van een verbetering van de situatie. Dat is aan de orde gelet op de volgende punten.

- De toegevoegde woning maakt financieel een goede restauratie van de monumentale bollenschuur mede mogelijk;
- Idem het verrichten van achterstallig onderhoud op de boskavel;
- Het verbouwen van de bollenschuur tot 2 in plaats van 8 appartementen geeft aanzienlijk minder verkeersdruk op de uitweg en parkeerruimte op de boslocatie;
- Het ensemble krijgt een gezamenlijke uitweg. De toegevoegde woning blijft daarover zichtbaar vanaf de weg en krijgt daarin de functie van 'poortwachter' omdat de uiteindelijke ontsluiting van de vervangende woning en de appartementen vanaf de weg niet zichtbaar is;
- De gezamenlijke uitweg is veiliger uit te voeren dan de bestaande;
- De kavel is groot genoeg om de toegevoegde woning ruim vrij in het bosperceel te plaatsen met behoud van de belangrijkste bomen.

Ter plaatse van het te slopen bijgebouw zal een vrijstaande woning worden opgericht. Uitgangspunt is een duurzame woning, passend in de bosrijke omgeving. De maximum goothoogte bedraagt 4 meter, de maximum bouwhoogte 10 meter.

In verband met de rijksmonumentale status van de voormalige bollenschuur, is een preadvies gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De Rijksdienst is zeer verheugd dat er een herstelplan is ontwikkeld dat het ernstig aangetaste monument een behoudsperspectief biedt. De voorgestelde herbestemming naar twee wooneenheden is goed inpasbaar. De Rijksdienst is op hoofdlijnen akkoord met de gemaakt ontwerpkeuzes. De aangegeven aandachtspunten worden meegenomen in de uitwerking van het bouwplan.

De bestaande inrit aan de noordzijde van het plangebied wordt opgeheven en deze wordt verplaatst naar de zuidzijde van het plangebied. Deze nieuwe inrit zal fungeren als collectieve toegang voor zowel de woning Duinweg 19, de woningen in monumentale bollenschuur Duinweg 21 en de zelfstandige woning aan de zuidzijde van perceel Duinweg 21. Op het perceel wordt een mogelijkheid gecreëerd om te keren, zodat autoverkeer niet achteruit de Duinweg op zal draaien en de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft. De inrit wordt op enige afstand van de naastgelegen kavel aangelegd zodat er een bosbuffer blijft bestaan. Met deze inrit ontstaat er vanaf de Duinweg zicht op de nieuw te bouwen woning, dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie (bron: Kersens De Ruiter Architecten)

Het plangebied vormt onderdeel van een oude bosgroeiplaats. Uit een uitgevoerde bomeninventarisatie en -keuring<sup>2</sup> zijn de aanwezige bomen geïnventariseerd en gecontroleerd op gebreken. In het plan is met betrekking tot positie van de bebouwing en locatie van de inrit rekening gehouden met de uitkomsten van dit onderzoek waarbij het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen te behouden. In het gebied staan enkele beeldbepalende bomen die door het ontwerp als onderdeel van nieuw te maken zichtlijnen beter tot hun recht komen. Dit is ten opzichte van een in verval geraakt dichtgegroeid terrein met gevaarlijk dood hout een grote verbetering. Zieke en dode bomen, die in de huidige staat gevaarlijk zijn en niet meer kunnen worden gered, zullen worden verwijderd. Daarnaast zal deskundig onderhoud worden gepleegd, waarmee een langere levensduur van de bomen kan worden gewaarborgd.

In de reeds verleende ontheffing Wet Natuurbescherming voor soorten zijn voorwaarden opgenomen die in de planontwikkeling dienen te worden verwerkt. Het gaat dan om

<sup>2</sup> Bomeninventarisatie en -keuring Duinweg 19-21 te Schoorl, Pius Floris Boomverzorging, 28 juni 2019



mitigerende maatregelen voor beschermde soorten, voornamelijk vleermuizen.

Een splitsing in slechts twee wooneenheden, die de bestaande constructie respecteert, biedt een betere garantie op het behoud van dit beschermde cultureel erfgoed in vergelijking tot de huidige planologische mogelijkheid tot het realiseren van 8 woningen in het voormalige bollengebouw. Ter compensatie van het wegbestemmen van 6 woningen in het bollengebouw, wordt één vrijstaande woning toegestaan op het perceel. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ter plaatse bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en worden toekomstbestendige woningen gerealiseerd.

## 2.3 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op de percelen Duinweg 21 en Duinweg 19 een beeldkwaliteitsplan<sup>3</sup> opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt een bijlage bij dit bestemmingsplan. Het verschil in uitstraling tussen de rijksmonumentale bollenschuur met traditionele architectuur en gebruik van hout en baksteen enerzijds (Duinweg 21) en de inmiddels vergunde moderne woning van met name glas en beton anderzijds (Duinweg 19) zorgt duidelijk voor een contrast. Het sterke contrast wordt vanuit een polariteit tot een thema gemaakt door de introductie van nog een uitgesproken eigen identiteit voor de bijgebouwen en de toegevoegde woning zuidelijk op het perceel. Hiervoor wordt gekozen voor aansluiting bij het bosperceel. Zo zijn 3 thema's te onderscheiden: Modern, traditioneel en natuurlijk.

De schuine positionering van het vrijstaande zuidelijke woonhuis is niet alleen een referentie aan het schrijvershuisje, maar onderstreept ook de vrije ligging en het bos. Verder is het een 'poortwachter'; de schuine ligging aan het einde van de inrit is een handreiking naar de bollenschuur.

Gegeven het feit dat woning Duinweg 19 inmiddels is vergund en de bollenschuur niet enorm zal wijzigen in verband met de monumentale status, ziet het beeldkwaliteitsplan met name toe op de nog niet ontworpen bebouwing (vrijstaande woning en bijgebouw(en)) en de gezamenlijke onderdelen zoals inrit en erfafscheidingen. In dit beeldkwaliteitsplan zijn geen regels uit dit bestemmingsplan herhaald, maar wordt aan de hand van referentiebeelden een kader geschept waarbinnen onderdelen later kunnen worden vormgegeven / getoetst. Dit kader zal voor een deel samenvallen met het geldend welstandsbeleid langs de lintbebouwing, maar kent ook een eigen meer specifiek karakter, passend bij de positie iets verder van de Duinweg af.

---

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitsplan Duinweg 21 Schoorl, Kerssens de Ruijter Architecten, 15 maart 2022

## 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

#### *Betekenis voor het project*

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

#### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

*Betekenis voor het project*

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen<sup>4</sup>.

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. Het plan leidt tot een afname van het aantal woningen en een beperkte uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het bouwplan vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en geeft invulling aan de aanwezige woningbehoefte. De ontwikkeling is in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

### 3.3 Provinciaal beleid

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

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

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

*Betekenis voor het project*

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

#### Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

In artikel 6.10 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit artikel biedt gemeenten in Noord-Holland Noord daar waar nodig de mogelijkheid tot maatwerk waardoor kan worden afgeweken van dit uitgangspunt voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen.

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.10 is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat deze afspraken alleen van toepassing zijn voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. De locatie maakt onderdeel uit van het dorpslint van Schoorl. Voor woningbouwplannen tot 11 woningen is afgesproken dat geen regionale afstemming noodzakelijk is. Er wordt voldaan aan de regels uit artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

<sup>4</sup> Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

#### Artikel 6.41: Bijzonder provinciaal landschap

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

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

De kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in de verordening. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is uitsluitend mogelijk als de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

De kernkwaliteiten van het BPL Noord-Kennemerland zijn:

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

Er is sprake van een bebost perceel, dat een uitloper vormt van het duingebied ten westen van de Duinweg. De locatie maakt deel uit van de duinrand en grenst aan de oostzijde aan open grasland. Het boskarakter van het perceel blijft behouden waarbij het Rijksmonument wordt opgeknapt en nieuw leven wordt ingeblazen met 2 woningen. Daarnaast wordt een vrijstaande woning gerealiseerd ter plaatse van een te slopen, vervallen bijgebouw.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het karakter van de strandwal en de strandvlakte. De bosrand blijft behouden en de verkavelingsstructuur blijft ongewijzigd. Er vindt geen aantasting plaats van aardkundige waarden en de openheid in de omgeving. Negatieve effecten op weidevogels worden niet verwacht gelet op de huidige inrichting en in vergelijking met het voormalige en huidig toegestane gebruik. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap.

#### Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk.

Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Op de Risicokaart is het plangebied niet aangewezen als locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstroming. Het project leidt slechts tot een beperkte toename aan verharding. Gelet op de grootte van het plangebied zijn negatieve effecten als gevolg van wateroverlast, hitte en droogte hier niet van toepassing.

#### Artikel 4.16: Oude Bosgroeiplaatsen

Het plangebied ligt in het werkingsgebied 'Oude Bosgroeiplaatsen'. Op deze gronden gelden specifieke regels voor herplant van gevelde houtopstanden. Locaties waar oude bosgroeiplaatsen aanwezig zijn of waren kunnen bijzondere ecologische waarden bevatten. De provincie betreft deze kaart dan ook in de afwegingen die gemaakt moet worden over houtopstanden voor zover gelegen buiten de bebouwde kom van de Boswet. Binnen de bebouwde kom is de gemeente bevoegd gezag. Gemeenten kunnen de kaart gebruiken als indicatie waar mogelijk bijzondere ecologische waarden, die hun oorsprong in oude bosgroeiplaatsen hebben, te vinden zijn. Zoals in paragraaf 4.5 is aangegeven is voor het plangebied ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

#### **3.3.2 Woonagenda 2020-2025**

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de regionale Woonakkoorden.

#### *Betekenis voor het project*

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. In paragraaf 3.4.1 is nader ingegaan op de het regionaal Woonakkoord.

### **3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Woonakkoord regio Alkmaar**

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar, waar de gemeente Dijk en Waard onderdeel van uit maakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggeerichtheid van de nieuwbouw.

#### *Betekenis voor het project*

Het plan sluit aan bij de afspraken die de regio zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van een divers woningaanbod. Het plan leidt per saldo niet tot een toename van het aantal woningen in vergelijking tot wat nu planologisch mogelijk is.

### 3.4.2 Woonvisie 2015 – 2020

Op 28 januari 2016 is de lokale woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020' vastgesteld. De gemeente schetst hierin de gewenste ontwikkeling van het wonen tot 2020.

De gemeente heeft voor de periode tot 2020 de onderstaande beleidsdoelen geformuleerd:

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);
- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;
- Het vergroten van de betaalbaarheid;
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

#### *Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een perceel waarbij 2 appartementen en een vrijstaande woning worden gerealiseerd op een aantrekkelijke woonlocatie. Het plan geeft invulling aan de aanwezige woningbehoefte en is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

### 3.4.3 Nota Parkeernormen 2020

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2014 gehanteerd. Belangrijk onderdeel binnen deze nota is dat de parkeerbehoefte die ontwikkelingen veroorzaken in principe binnen de grenzen van het betreffende plangebied dienen te worden opgelost. Voor het bepalen van de autoparkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeernormen die in bijlage 2 bij de nota zijn opgenomen.

#### *Betekenis voor het project*

In het plan wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2020. Het parkeren wordt op eigen terrein van de beide percelen opgelost. Hier is op het erf voldoende ruimte voor.

### 3.4.4 Welstandsnota

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad (juni 2004) een Welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Bergen, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde, vervolgens de 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. Tot slot komen de 'absolute' criteria aan bod voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken.

#### *Betekenis voor het project*

Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen aan de Welstandsnota getoetst.

## 3.5 Conclusie beleidskader

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

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

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

### 4.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

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.

#### *Betekenis voor het project*

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via [www.de-watertoets.nl](http://www.de-watertoets.nl)<sup>5</sup>. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

#### Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt slechts een beperkte toename aan bebouwd en verhard oppervlak plaats. Deze blijft echter onder de compensatienorm van 800 m<sup>2</sup>. De maximale verhardingstoename als gevolg van de bebouwing bedraagt 350 m<sup>2</sup>. Uitgangspunt is dat de inrit als halfverharding wordt aangelegd. Dit oppervlak bedraagt 500 m<sup>2</sup>. In de berekening van de verhardingstoename is dit voor 50% meegerekend. De totale, maximale verhardingstoename bedraagt daarmee 600 m<sup>2</sup>. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

#### Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en zal worden geïnfiltreerd. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

#### Beheer en onderhoud

Ten noorden van de bollenschuur ligt een waterloop, op een kleine 5 meter afstand. De ruimte tussen de bollenschuur en de waterloop blijft ongewijzigd. Het plan heeft geen negatief effect op het onderhoud aan de waterloop.

---

<sup>5</sup> Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 6 december 2021

### Klimaatadaptatie

HNNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van klimaatadaptatie op te nemen. Het plan biedt mogelijk kansen hiertoe. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen / parkeerkef-fers gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragen-de onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

## 4.3 Bodem

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

### *Betekenis voor het project*

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Rond de bebouwing is in de puinhoudende bovengrond een matige verhoging aan PAK gemeten (overschrijding tussenwaarde) en lichte verhogingen aan kwik, lood, zink en minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in gehalten die de achtergrondwaarden overschrijden. In het grondwater is een lichte verhoging aan barium gemeten ten opzichte van de streefwaarde.

In de noordwesthoek van de onderzoekslocatie is in de puinhoudende bovengrond van één boring 390 mg/kg ds asbest (fijne en grove fractie) gemeten. Dit gehalte overschrijdt de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. Aan de noordzijde van de locatie zijn in de puinhoudende bovengrond enkele asbest stukjes aangetroffen. Hierbij is een totaal gehalte aan asbest van 78 mg/kg ds gemeten. De verhoogde gehalten aan PAK, zware metalen en de aanwezigheid van asbest is vermoedelijk gerelateerd aan de bijmenging met puin. Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters moet de gestelde hypothese worden verworpen.

Het aangetoonde gehalte aan PAK in mengmonster MM1 van de bovengrond overschrijdt de betreffende tussenwaarde. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar de verspreiding van de eventuele PAK-verontreiniging. In verband met de aanwezigheid van asbest in de puinhoudende grond/puinpad is voorzichtigheid geboden bij bewerking/beroering van deze puinlaag. Indien bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden, wordt geadviseerd de asbesthoudende puinlaag te verwijderen.

Indien noodzakelijk worden de gronden gesaneerd, waarna de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In de exploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor eventuele sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

## 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

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

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied

<sup>6</sup> Verkennend bodemonderzoek Duinweg 19, Bodembelang, 24 september 2021



aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### *Betekenis voor het project*

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Cultuurcompagnie (voorheen Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland) is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes, die in de gehele gemeente worden toegepast. Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen waarbij meer dan 500 m<sup>2</sup> wordt geroerd waarbij deze ingrepen dieper reiken dan 40 cm. Bodemverstoring dieper dan 40 cm vindt uitsluitend plaats bij de te realiseren vrijstaande woning en de te realiseren bijgebouwen. Het te verstoren oppervlak is kleiner dan 500 m<sup>2</sup> waardoor de verstoringsnorm niet wordt overschreden. Archeologisch onderzoek is niet benodigd.

Een splitsing van het rijksmonument in slechts twee wooneenheden leidt tot een minder ingrijpende wijziging van het gebouw en biedt een betere garantie op het behoud van dit beschermde cultureel erfgoed in vergelijking tot de huidige planologische mogelijkheid tot het realiseren van 8 woningen in het voormalige bollengebouw.

## 4.5 Natuur

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

#### *Betekenis voor het project*

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn getoetst aan de Wet natuurbescherming. ER is een quickscan natuur<sup>7</sup> uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek met betrekking tot soortenbescherming en gebiedsbescherming beschreven.

#### Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen ligt aan de overzijde van de Duinweg. Gezien, de aard en omvang van het plan en de tussenliggende bebouwing worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Bij de realisatie en het gebruik van de woning is sprake van stikstofemissie. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet per 1 juli 2021 in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden. De aanlegfase kan vanaf die datum buiten beschouwen gelaten worden voor de beoordeling van de vergunningplicht. Om die reden is er enkel een stikstofberekening voor de gebruiksfase uitgevoerd.

Er is een stikstofberekening met het programma Aerius uitgevoerd voor de gebruiksfase en de aanlegfase<sup>8</sup>. Uit deze berekeningen volgt dat er zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling, met toepassing van interne saldering, geen netto toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt. Effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van het plan zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Voor het project is geen Wnb-vergunning benodigd voor het onderdeel stikstofdepositie, op basis van de gehanteerde uitgangspunten in deze notitie.

De locatie ligt nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN kent geen externe werking. Gelet op het minder intensieve gebruik van de locatie ten opzichte van de planologische situa-

<sup>7</sup> Quick scan ecologie Duinweg 19-21, Groot Eco Advies, 15 juli 2020

<sup>8</sup> Onderzoek stikstofdepositie Duinweg 21 Schoorl, Sweco, 5 januari 2023

tie, zal het initiatief naar verwachting een positieve bijdrage hebben op het NNN. Met een natuurlijke inrichting van het perceel bestaat de mogelijkheid om gronden in de toekomst toe te voegen aan het NNN.

#### Soortenbescherming

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de locatie niet in gebruik is als verblijfplaats van Huismus, Gierzwaluw en roofvogels. Onderzoek met mostela's, struikrover en cameraval leverde geen waarnemingen van kleine marters op. De bollenschuur is in 2020 ondanks de brand in gebruik geweest als winterverblijf van een Gewone grootoorvleermuis. Daarnaast was in de bollenschuur een (tijdelijke) verblijfplaats van een Gewone dwergvleermuis aanwezig. Rond de bollenschuur is geschikt foerageergebied aanwezig, wat door de combinatie van luwte en een zoom van het bos veelvuldig wordt gebruikt door Gewone dwergvleermuizen. Ook de Gewone grootoorvleermuis foerageert hier. Het woonhuis en het bos hebben geen tot weinig functie voor beschermde soorten. Er is slechts sprake van beperkt foerageren door Gewone dwergvleermuizen. Ten behoeve van de aangevraagde ontheffing Wet natuurbescherming is een activiteitenplan met mitigerende en compenserende maatregelen opgesteld. Op 5 november 2020 is de ontheffing verleend. Tevens is omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een tijdelijk vleermuizenverblijf. In de nieuwbouw worden vier inbouwverblijfplaatsen gerealiseerd.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming en de verleende ontheffing de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan.

## 4.6 Verkeer en parkeren

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

#### *Betekenis voor het project*

De woningen worden via een nieuwe in-/uitrit ontsloten op de Duinweg. Ten opzichte van de nu geldende bestemmingsplannen, vindt een afname plaats in het aantal verkeersbewegingen. Op het perceel wordt een mogelijkheid gecreëerd om te keren, zodat autoverkeer niet achteruit de Duinweg op zal draaien en de verkeersveiligheid blijft gewaarborgd.

Op basis van de Nota Parkeernormen 2020 dient voor de te realiseren woningen op deze locatie (rest bebouwde kom) te worden uitgegaan van 2,1 parkeerplaatsen per appartement (totaal 4,2 parkeerplaatsen) en 2,3 parkeerplaats voor de vrijstaande woning. Er is voldoende ruimte op het perceel om aan deze parkeernorm te voldoen.

## 4.7 Geluid wegverkeer

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.

#### *Betekenis voor het project*

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Duinweg. Door middel van akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de gevels van het bouwplan getoetst aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder<sup>9</sup>. Uit het onderzoek volgt dat de hoogst berekende geluidbelasting 50 dB bedraagt. Deze geluidbelasting treedt op aan gevel van het bollengebouw dat gericht is naar de Duinweg. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Er zal een hogere waarde worden aangevraagd.

<sup>9</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Duinweg 21 Schootl, De Roever Omgevingsadvies, 13 oktober 2021

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB. Er is sprake van een aanvaardbare milieukwaliteit. Er kan worden aangenomen dat de gevelwering voldoende is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

#### 4.8 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:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- 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 NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> 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 getal-matige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

##### *Betekenis voor het project*

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

#### 4.9 Externe veiligheid

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

##### *Betekenis voor het project*

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de risicokaart van Noord-Holland. Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid. Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is advies uitgebracht over het plan (zie paragraaf 7.1).

#### 4.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

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

#### *Betekenis voor het project*

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze afstanden gelden in eerste instantie voor woningen in een rustig woongebied.

Aan de Duinweg 35, 35a en 35b is een vestiging van de Raphaëlstichting gevestigd. De stichting biedt zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Voor 'Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven' geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen in een rustig woongebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Aan de Duinweg 30 is een galerie gevestigd. Voor 'Bibliotheken, musea, ateliers e.d.' geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen in een rustig woongebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Functies in de nabijheid van het plangebied staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Bovendien worden deze functies niet beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling omdat er al woningen op kortere afstand aanwezig zijn.

## **4.11 Duurzaamheid**

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Bij de uitwerking van het plan is het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker een belangrijk onderdeel. Nieuwbouw biedt kansen voor de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, het opwekken van duurzame energie en het slim omgaan met water.

#### *Betekenis voor het project*

Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. Er is nog geen concreet bouwplan. Welke duurzaamheidsmaatregelen zullen worden toegepast is daarom nog niet aan te geven. Vanaf 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dat is een nieuwe methode om de energieprestatie van gebouwen te berekenen. Er zal moeten worden voldaan aan de wettelijke vereisten.

## **4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

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

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

#### *Betekenis voor het project*

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

van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en functie van de bebouwing is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

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

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

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

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

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

### 5.2 Planregels

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

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

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

- Artikel 1: Begrippen

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

- Artikel 2: Wijze van meten

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

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Bos

De bosrand is als Bos bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op gronden met de bestemming Bos geldt een vergunningplicht voor onder andere het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting. Een in-/uitrit en parkeren zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de hiervoor opgenomen functieaanduidingen.

- Artikel 4: Tuin

De gronden net de bestemming Tuin zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken. In afwijking hiervan zijn bijgebouwen toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen'.

- Artikel 5: Wonen - 1

Voor het voormalige bollengebouw is de bestemming Wonen – 1 opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogtes. Er zijn maximaal twee woningen toegestaan.

- Artikel 6: Wonen - 2

Voor de gronden waar de te bouwen vrijstaande woning is voorzien is de bestemming Wonen – 2 opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 10 meter. Er is maximaal één woning toegestaan.

- Artikel 7: Waarde – Archeologie 3

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

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

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

- Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

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

- Artikel 9: Algemene bouwregels

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

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 11: 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 12: Algemene wijzigingsregels

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

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

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

- Artikel 13: Overgangsregels

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

- Artikel 14: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### **5.3 Handhaafbaarheid**

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

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



## 6 Financiële uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan worden voor de gemeente anderszins verzekerd door middel van de te heffen leges. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Participatie en wettelijk vooroverleg

De direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer per brief geïnformeerd over het planvoornemen. De eigenaar van de recreatiewoning aan de Duinweg 27z heeft laten weten graag informatie te ontvangen over het ontwerp van de vrijstaande woning. Dit ontwerp is vooralsnog niet beschikbaar. De eigenaren van Duinweg 31 hebben een opmerking gemaakt over de grootte van de voorgestelde tuinbestemming bij de vrijstaande woning. De tuinbestemming is op de actuele verbeelding verkleind, waarbij de bestemming Bos is vergroot.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en de provincie Noord-Holland. Hieronder zijn de ontvangen reacties samengevat en van beantwoording voorzien.

#### Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het HHNK heeft geen inhoudelijke opmerkingen. Wel is verzocht om een inschatting van de verhardingstoename op te nemen in de waterparagraaf. Verder ligt er een waterloop ten noorden van de huidige bollenschuur, op een kleine 5 meter afstand. In verband met onderhoud mag de ruimte tussen de bollenschuur en de waterloop niet kleiner worden.

#### *Reactie gemeente*

De waterparagraaf (4.2) is aangevuld met een inschatting van de verhardingstoename. Daarnaast is in deze paragraaf benadrukt dat de ruimte tussen de bollenschuur en de waterloop niet kleiner zal worden.

#### Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De Veiligheidsregio geeft aan dat het plangebied niet is gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De specifieke risico's in relatie tot het plan zijn daardoor een natuurbrand en een brand of ongeval in en rondom de woning. Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021. De beschikbare brandkraan nabij Duinweg 27 voldoet als bluswatervoorziening.

Voor de erftoegangsweg is het advies om te zorgen voor een vrije doorrijhoogte (tenminste 4,2 m) tot op 40 m van elk woonperceel en een wegbreedte van 4,5 m, mits keren aan het einde mogelijk is, zo niet dan een wegbreedte van 5 m.

De initiatiefnemer heeft mogelijk invloed op het natuurbrandrisico. Woningen in of aanliggend aan een bosperceel zijn extra kwetsbaar voor natuurbrand. Bosbeheer beïnvloed dit risico. Een beheersplan dat het natuurbrandrisico laag houdt kan helpen. Gedrag rondom de woning (denk b.v. onveilig barbecueën) kan natuurbrand initiëren.

*Reactie gemeente*

Het advies over de minimale doorrijhoogte en wegbreedte van de erftoegangsweg zal worden opgevolgd. De initiatiefnemer is geïnformeerd over het natuurbrandrisico.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien die specifiek gericht zijn op minder zelfredzame personen. De planvorming betreft de realisatie van woningen. Uitgangspunt is dat de betreffende personen zelfredzaam zullen zijn.

Provincie Noord-Holland

Uit het ARK-advies volgt dat men enthousiast is over het feit dat de monumentale bollenschuur gered wordt van verder verval. Het plan heeft geen impact op de kernkwaliteiten van het BPL Noord-Kennemerland, aangezien alle bouwplannen binnen de bestaande structuur blijven, en er aan deze structuur niets veranderd.

Er wordt aandacht gevraagd voor de uitstraling van de drie volumes (monumentale bollenschuur, bebouwing nr. 19, eco-boshuisje). Er is nu geen sprake van een samenhangend plan. Daarnaast worden twijfels geuit over het voorgestelde volume op nummer 19. Het nieuwe volume is behoorlijk groter in hoogte dan het huidige gebouw op deze plek en staat ook vol in het zicht aan de weg. Dit nieuwe volume verhoudt zich slecht tot de monumentale bollenschuur.

De provincie verzoekt tot slot om het bestemmingsplan aan te vullen met betrekking tot de ligging in het werkingsgebied Oude Bosgroeiplaatsen (artikel 4.16 Omgevingsverordening NH2020).

*Reactie gemeente*

Binnen het perceel Duinweg 21 is sprake van twee thema's. De monumentale bollenschuur is het meest prominente gebouw. Vanwege de monumentale status en de uitstraling van het pand, wordt zeer terughoudend omgegaan met aanpassingen. De bestaande uitstraling is daarmee het eerste thema. Voor de nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bos waarin het staat (thema: eco). De gebouwen verhouden zich daarmee ten opzichte van elkaar als monumentaal hoofdgebouw en terughoudende bijgebouwen, op enige afstand, die opgaan in het bos en ook veel minder waarneembaar zijn vanaf het openbaar gebied (of zelfs helemaal niet). Samenhang tussen zowel de gebouwen als de inrichting van het terrein wordt gecreëerd middels de ontwerpuitgangspunten zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en zal straks het kader vormen voor beoordeling van een nader uit te werken ontwerp voor de vrijstaande woning en het bijgebouw. Op deze manier wordt de gewenste samenhang geborgd.

Het perceel Duinweg 19 maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Hier is sprake van een andere initiatiefnemer. Het bouwplan is reeds vergund voordat dit bestemmingsplan is opgesteld.

Paragraaf 3.3.1 is aangevuld met een toelichting van de ligging van het plangebied in het werkingsgebied Oude Bosgroeiplaatsen.

**7.2 Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, vanaf 19 september 2022, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is van reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen', welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Tevens is hierin aangegeven welke wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze zijn doorgevoerd.

Gezien de uitspraak op 2 november 2022 waar de Afdeling bestuursrechtspraak beoordeeld heeft dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht, is het onderzoek stikstofdepositie aangevuld met de aanlegfase.

# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Duinweg 21 Schoorl' met identificatienummer NL.IMRO.0373.BPDuinweg21-C001 van de gemeente Bergen (NH).

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aan huis verbonden 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 en de activiteiten door de bewoner van de woning worden uitgeoefend;

### 1.4 aan- en uitbouw:

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

### 1.5 aanduiding:

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

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan;

### 1.8 bebouwing:

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

### 1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

### 1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.11 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.

**1.12 bouwen:**

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

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.14 bouwlaag:**

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

**1.15 bouwperceel:**

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

**1.16 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.17 bouwvlak:**

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

**1.18 bouwwerk:**

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

**1.19 detailhandel:**

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

**1.20 gebouw:**

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

**1.21 hoofdgebouw:**

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

**1.22 kap:**

een constructie van dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

**1.23 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

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

**1.24 overkapping:**

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

**1.25 peil:**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld na voltooiing van de bouw.

**1.26 voorgevel:**

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

**1.27 voorgevelrooilijn:**

de lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw, zoals aangegeven op de verbeelding met de figuur 'gevellijn'.

**1.28 woning:**

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

**1.29 zijerf:**

het gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrans.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand:

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

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw:

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

### 2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.5 dakoverstek

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

### 2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.9 meten:

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bos

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarde;
- c. uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke vorm van verkeer – inrit' voor een in-/uitrit;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' voor parkeren.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

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

##### 3.2.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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 aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlak-teverhardingen;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### 3.2.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in 3.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

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

##### 3.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de landschaps- en natuurwaarden 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.
- b. uit een advies van de natuur- en landschapsdeskundige blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in dit lid onder a.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen';

met de daarbij behorende:

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

- a. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen' is één geschakeld bijgebouw toegestaan, waarbij wordt voldaan aan de volgende maatvoeringseisen:
  1. Maximum oppervlak: 80 m<sup>2</sup>;
  2. Maximum goothoogte van 3 meter;
  3. Maximum bouwhoogte van 5 meter;
- b. Op de overige gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van paardenbakken en zwembaden;

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

## Artikel 5 Wonen - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' 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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' tevens voor het behoud en de bescherming van het rijksmonument;

met de daarbij behorende:

- c. erf en toegangswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuin;
- h. water.

### 5.2 Bouwregels

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

#### 5.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de figuur 'gevellijn' te worden gesitueerd;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:
  1. een beschermd monument te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht;
  2. werken en werkzaamheden uit te voeren die een beschermd monument in enig opzicht wijzigen, verstoren, herstellen of waardoor een beschermd monument wordt verplaatst, of waardoor het beschermd monument wordt ontsierd of in gevaar gebracht;
  3. een beschermd monument te slopen.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd

bepaalde verkoop die ondergeschikt is en gelieerd aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

### **5.3.2 Overig**

Het is niet toegestaan om:

- a. bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als slaapgelegenheid;
- b. woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning.

## Artikel 6 Wonen - 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

met de daarbij behorende:

- b. erf en toegangswegen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuin;
- g. water.

### 6.2 Bouwregels

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

#### 6.2.1 Algemeen

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

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

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- d. 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.

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per woning, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- e. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- f. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 4 m bedragen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- g. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 cm tot een maximum van 4 m;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- j. vrijstaande bijgebouwen dienen, indien niet gekozen wordt voor een platte afdekking, te worden voorzien van een kap zoals bedoeld in artikel 1.22;
- k. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;

- i. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub i en j worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste 1/3 van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m.

#### **6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde lid 6.2.3 sub j ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien een kap in verband met afstemming op de karakteristiek van de woning, wenselijk is;
- b. de goothoogte van de aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de in lid 6.2.3 sub h genoemde bouwhoogte en de maximumbouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
- c. afwijken mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige erven.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf**

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is en gelieerd aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

#### **6.4.2 Overig**

Het is niet toegestaan om:

- a. bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als slaapgelegenheid;
- b. woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning.

## Artikel 7 Waarde – Archeologie 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) geldt dat ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie 3 uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan;
  1. met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  2. met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm uitgevoerd hoeven te worden of waarvoor geen heiwerkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden;
  3. met een oppervlakte meer dan 500 m<sup>2</sup>, waarvoor graafwerkzaamheden of heiwerkzaamheden niet dieper reiken dan 6 m boven NAP.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Afwijken met een omgevingsvergunning

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

#### 7.3.2 Geen archeologische waarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 7.3.1 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.

#### 7.3.3 Overige waarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 7.3.1 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.

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

#### 7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of werkzaamheden met een grotere omvang dan 500 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals in lid 7.3.1 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 kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **7.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van 7.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 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.

#### **7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 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.

### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **7.5.1 Verwijderen bestemming**

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

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

#### **7.5.2 Wijzigen bestemming**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Waarde - Archeologie 3 wijzigen in een andere bestemming Waarde - Archeologie teneinde grotere of kleine oppervlaktes en/of dieptes toe te staan zoals genoemd in lid 7.2 en 7.4.1 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 8 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 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

### 9.2 Parkeren

#### 9.2.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Bergen 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

#### 9.2.2 Laden en lossen

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

#### 9.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 indien:
  1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
  3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

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

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 indien:
  1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losvoorzieningen wordt voorzien;

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

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Parkeren

#### 10.1.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Bergen 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

#### 10.1.2 Laden en lossen

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

#### 10.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.1 indien:
1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
  3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

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

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.2 indien:
1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losvoorzieningen wordt voorzien;

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

#### 10.1.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 10.1 niet in stand wordt gelaten.

## 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.

## Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 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 'Duinweg 21, Schoorl'.