

**Bestemmingsplan
Partiële herziening Zwaanstraat, Groet**

Gemeente Bergen

Gemeente Bergen

Bestemmingsplan Partiële herziening Zwaanstraat, Groet

- Plantoelichting
Bijlagen
- Planregels
- Verbeelding schaal 1: 500

Concept-voorontwerpbestemmingsplan	juli 2010
Voorontwerpbestemmingsplan	juli 2011
Ontwerpbestemmingsplan	december 2011
Vaststelling bestemmingsplan	15 mei 2012.

Projectgegevens

NL.IMRO.0373.BPG04003zwaanstra-C001

Opgesteld door:
ir E.H.C. Messing BNSP stedenbouwkundige

In samenwerking met:
Ing. H. Hussain, AMA DESIGN

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	
2.	Beschrijving en analyse van het plangebied	
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige Situatie	10
3.	Beleidskader	
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4.	Sectorale aspecten	
4.1	Wegverkeergeluid	13
4.2	Bodem	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Water	14
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	15
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.8	Ecologie, flora en fauna	17
4.9	Externe veiligheid	17
5.	Juridische planbeschrijving	
5.1	Doelen en uitgangspunten plan	19
5.2	Beschrijving bestemmingen	19
5.2.1	Inleidende regels	19
5.2.2	Bestemmingsregels	19
5.2.3	Algemene regels	21
5.2.4	Overgangs- en slotregels	22
6.	Uitvoerbaarheid	
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlage

1. Bouwhistorische verkenning Heereweg 240 (2009), Ralling Bouwhistorie en Restauratie
2. Akoestisch onderzoek geluidbelasting, Zwaanstraat ongenummerd tegenover 2-4 Groet (24 mei 2011, ASP Akoestisch Adviesburo)
3. Tuin 'Groene Lantaarn' te Groet, toetsing in het kader van de Flora- en faunawet (11-5-2011), Van der Goes en Groot

1. Inleiding

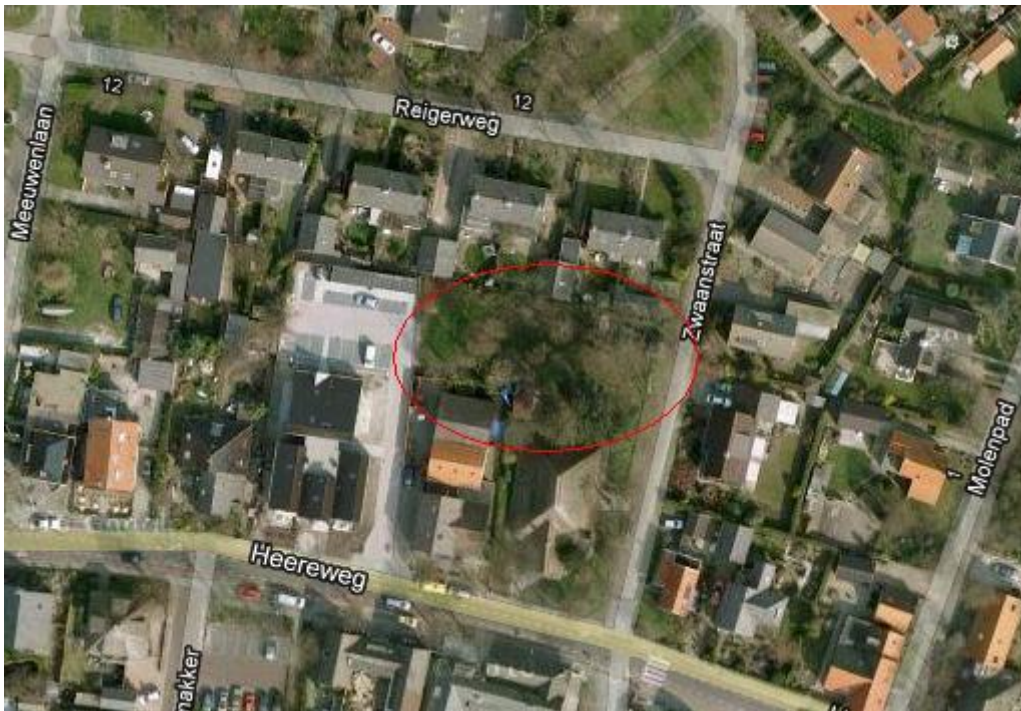
1.1 Aanleiding

Aan de Zwaanstraat tegenover nummer 2 en 4 in Groet hebben de eigenaren van de Groene Lantaarn het voornemen een vrijstaande woning te bouwen. De locatie betreft het achterste deel van de tuin van de Groene Lantaarn. De Groene Lantaarn is een pand met de kenmerkende karakteristiek van een stolpboerderij aan de Heereweg 240 in Schoorl.

Het bouwen van de woning achter in de tuin is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel het bouwen van de woning juridisch planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de kom van het dorp Groet en betreft het achterste deel van de tuin van de Groene Lantaarn. Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Reigerweg. De Zwaanstraat vormt de begrenzing aan de oostkant. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de tuin van de Groene Lantaarn, Heereweg 240, en de achtererfgrens van de detailhandel Masteling tweewielers, Heereweg 242. De westzijde wordt begrensd door het woningbouwcomplex nummer 244-246 aan de Heereweg.



Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Schoorl-kernen en buurtschappen" (NL.IMRO-0373.0700.0181157800), is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen d.d. 23 juni 2009. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Recreatie, verblijfsrecreatieve appartementen. Dit houdt in dat hier bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatieve appartementen mag plaats vinden. Het bouwen van een woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een juridisch bindende verbeelding met bijbehorende planregels en uit een (beleidsmatige) plantoelichting, die geen juridisch bindend karakter heeft. Het bestemmingsplan regelt ruimtelijk relevante zaken, zoals bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt het ruimtelijke relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Diverse sectorale aspecten waaronder bodem, wegverkeergeluid en archeologie en cultuurhistorie, komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving uiteengezet. Hoofdstuk 6 geeft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan.

2. Beschrijving en analyse plangebied

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Zwaanstraat in de kom van het dorp Groet. Het betreft het achterste deel van de tuin van de langhuisstolp De Groene Lantaarn (Heereweg 240). De Groene Lantaarn staat op de hoek van de Heereweg en de Zwaanstraat. De tuin bevindt zich achter De Groene Lantaarn en is L-vormig. Een deel ($\pm 300 \text{ m}^2$) van de tuin steekt achter de burens (Heereweg 242) van De Groene Lantaarn. De Groene Lantaarn is ca 250 jaar oud en heeft al decennia een recreatieve functie. De kavel is ca 1600 m^2 groot. De tuin bestaat voornamelijk uit gazon met een aantal bomen. Voornamelijk berkenopslag en een esdoorn.



Langhuisstolp, recreatieboerderij 'De Groene Lantaarn'

De Heereweg is een lint met lintbebouwing. Kenmerkend voor lintbebouwing is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg. Aan beide zijden van de weg staat bebouwing. Een andere karakteristiek is dat de afstand tussen de onderlinge bebouwing varieert. Daardoor ontstaan er kleine en grote open ruimtes aan het lint. Vaak zijn dit doorzichten naar het land achter het lint. De bebouwingsvormen variëren aanzienlijk. De bebouwing is overwegend vrijstaand met een gevarieerde kaprichting. In het lint is een historisch gegroeide menging van functies te vinden, zoals detailhandel, woningen, horeca en recreatie. In de kern van Groet is het lint aanzienlijk verdicht. Daarnaast is achter het lint komvorming ontstaan, Groetinke. Ook al is er door verdichting en komvorming geen sprake meer van doorzichten toch dragen de open ruimtes in het lint bij aan het karakter van het lint.

Rondom het plangebied aan de Zwaanstraat, is een variatie aan woningtypologieën. Er zijn zowel vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen te vinden als een kleinschalig appartementencomplex. Aan de Zwaanstraat staan vrijstaande woningen. Deze woningen bestaan uit één woonlaag met een kap. Ook hier is sprake van een variatie in kaprichting. Het wegprofiel bestaat uit een smalle rijbaan zonder stoep, met aan weerszijde grasbermen. Het karakter is dorps.



Impressie van bebouwing aan de Zwaanstraat



Karakteristiek dorps straatprofiel Zwaanstraat

2.2 Toekomstige situatie

De stolp de Groene Lantaarn draagt bij aan de karakteristiek van het lint. Van open ruimte naast de stolp is echter geen sprake meer. Het lint is hier sterk verdicht. De tuin ligt achter de stolp en een deel ligt zelfs achter de buurman. De zijkant van de tuin grenst aan de Zwaanstraat.

Het achterste deel van de tuin wordt afgesplitst. Hierdoor ontstaat een kavel van ca 600 m², dit is inclusief het deel wat achter de burens ligt. Op deze kavel wordt een vrijstaande woning gebouwd. Deze woning zal qua maatvoering en uitstraling voegen in de dorpse sfeer van de directe omgeving. Het parkeren zal op eigen terrein opgelost worden. Het toevoegen van één woning zal een niet noemenswaardige invloed op het verkeer hebben.

Bij de situering van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de ligging van de langhuisstolp. De woning zal niet voorbij het verlengde van de beide zijgevels van De Groene Lantaarn komen. Zo blijven zichtlijnen op de stolp intact.

De Groene Lantaarn behoudt met een kavel van ca 1000 m², genoeg ruimte rond de stolp om op deze locatie het karakteristieke pand tot zijn recht te laten komen.

Aan de karakteristiek van het lint Heereweg wordt geen afbreuk gedaan aangezien de open ruimte van de stolp zich achter de stolp bevindt en niet aan de Heereweg. Daarnaast is achter de tuin al komvorming ontstaan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling (2006)

In de Nota Ruimte zijn op rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier hoofddoelen: versterken economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle (inter)nationale groengebieden en waarborging van de veiligheid. Een belangrijke koerswijziging is verbrede plattelandsontwikkeling en een minder streng contourenbeleid.

Het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid zoals geformuleerd in de Nota Ruimte is het meer ruimte en bevoegdheden geven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers.

De Nota Ruimte zoomt niet zozeer in op het schaalniveau waarop het beoordelings- en afwegingsproces, met betrekking tot de realisering van een vrijstaand woonhuis op een nog open plek in een woongebied, zich afspeelt. Relevant is dat de Nota de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit voorstaat en gericht is op bundelingstrategie.

Gesteld kan worden dat het voorliggende plan in bestaand woongebied ligt en dat vooral het beoordelings- en afwegingskader op gemeentelijk niveau van belang is.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie wil bijdragen aan het realiseren van voldoende en op behoefte afgestemde huisvesting. Het uitgangspunt hierbij is deze zoveel mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied te realiseren.

De planlocatie ligt in 'bestaand stedelijk gebied'. Voor zover de structuurvisie inzoomt op het schaalniveau van de planlocatie en directe omgeving kan vastgesteld worden, dat de voorliggende planontwikkeling past binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonbeleidsnota, verscheidenheid en identiteit (2005)

Belangrijke speerpunten in het woonbeleid zijn huisvesting voor starters en senioren. Starters hebben een zwakke positie op de woningmarkt en er is grote vraag naar seniorenhuisvesting in combinatie met welzijn en zorg.

Om goed aan te kunnen sluiten bij de woningbehoefte, houdt de gemeente rekening met de kwalitatieve woningbehoefte per kern, de spreiding over de kernen en spreiding in de tijd. Dit wordt uitgewerkt in een woningbouwprogramma per kern. Om aan de behoefte te kunnen voldoen, zijn tot 2010 100 nieuwe woningen per jaar nodig (waarvan 30 sociale huurwoningen). Na 2010 wordt rekening gehouden met een groei van 40 woningen per jaar.

Daarnaast heeft de gemeente voor de periode tot 2015 onder andere als uitgangspunt:

- 600 zorggeschikte woningen toevoegen;
- door doorstroming en in mindere mate nieuwbouw tot 2015 jaarlijks 170 woningen voor starters beschikbaar krijgen;
- door aanpassing van de bestaande voorraad en nieuwbouw jaarlijks 120 woningen voor ouderen.

Het realiseren van één vrijstaand woonhuis in de vrije sector is niet direct de eerste prioriteit van de woonbeleidsnota. De ontwikkeling maakt wel doorstroming mogelijk.

Welstandsnota

De gemeente Bergen is opgedeeld in meerdere welstandsgebieden. De Zwaanstraat valt in het welstandsgebied Groet Hargen, Groetinke I en II.

Het gebied is een planmatige uitbreiding die gedeeltelijk in de jaren zestig en gedeeltelijk in de jaren tachtig en negentig tot stand is gekomen. Het gebied is woonwijk die bestaat uit woonstraten, woonerven en woonhoven. Het gebied heeft een eenduidige sfeer (woonwijk) en bebouwingskarakteristiek (woningen langs woonstraten, woonpaden en woonerven). De bebouwing van het gebied bestaat voornamelijk uit rijwoningen en twee-onder-één-kappers; allen twee bouwlagen met een zadeldak. De kaprichting van de blokken met rijwoningen varieert echter wel.

Het welstandsniveau is regulier. Dat wil zeggen dat het welstandstoezicht eraan moet bijdragen dat de basiskwaliteit van het gebied behouden blijft.

Het beleid is gericht op het behoud van bestaande karakteristieken binnen de wijk.

Bij de situering van het bouwlak is rekening gehouden met de welstandcriteria die betrekking hebben op 'ruimte' namelijk:

- de bepalende eenheid van het gebied varieert (zowel rijwoningen als vrijstaande woningen);
- de bebouwing dient op enige afstand van de weg te staan;
- de bebouwing dient dicht op elkaar te staan;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn, moeten deze gehandhaafd worden;
- de bebouwing dient het patroon van woonstraten en woonpaden te ondersteunen;
- de hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen;
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn, waarbij de richting zodanig gekozen dient te worden dat het straat- en bebouwingsbeeld wordt versterkt.

Bij het te zijner tijd indienen van het bouwplan voor een omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan bovenstaande en de overige welstandcriteria.

De ontwikkeling is uitvoerbaar passend binnen de welstandcriteria.

4. Sectorale aspecten

4.1 Wegverkeergeluid

De nieuwe woning is een geluidgevoelig object. Het plangebied ligt aan een woonstraat in een bestaande woonwijk. Hier geldt een 30 km/h regime. De Wet Geluidhinder geeft aan dat voor 30 km/h-gebieden geen geluidzonerings van toepassing is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch een akoestisch onderzoek gedaan door ASP Akoestisch Adviesburo (24 mei 2011).

De Zwaanstraat is gezien de zeer lage verkeersintensiteit akoestisch niet relevant en verder niet in dit onderzoek betrokken. Doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning ten gevolge van het verkeer op de Herenweg. De geluidbelasting is bepaald voor het prognosejaar 2022.

De geluidbelasting op de gevels de nieuwe te bouwen woning ten gevolge van het wegverkeer op de Heereweg bedraagt maximaal 48 dB. De aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g is hierbij in rekening gebracht. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens wordt hiermee voldaan aan de eisen voor 'een goede ruimtelijke ordening'. De voor de woning benodigde gevelisolatie bedraagt maximaal 20 dB.

Conclusie

Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Het aspect geluid zal de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.2 Bodem

Het beleid van de provincie Noord-Holland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor de gemeente Bergen is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op de kaart is aangegeven wat de gemiddelde bodemkwaliteit is in de bovengrond. De bodemkwaliteitskaart geeft een algemeen beeld. Op individuele adressen kan de verontreinigingssituatie geheel anders zijn. De bodemkwaliteitskaart geeft voor het plangebied en omgeving 'Licht verontreinigd P95<T' aan.

In het kader van het bestemmingsplan 'Schoorl –kernen en buurtschappen' zijn 'ernstige en potentieel ernstige bodemverontreinigingslocaties' in beeld gebracht. Dit zijn locaties die door de aard van de in het verleden ter plekke uitgevoerde activiteiten mogelijk ernstig verontreinigd zijn. Van de ernstige verontreinigingen is bekend dat er verontreiniging aanwezig is. Bij de potentieel ernstige bodemverontreinigingen is niet bekend, of er een bodemverontreiniging aanwezig is. Hier zal in concrete situaties verkennend onderzoek moeten worden gedaan.

In de directe omgeving van het plangebied is van de locatie Heereweg 242 wordt aangegeven dat hier bij het rijwielbedrijf een potentiële verontreiniging is. Deze is voldoende onderzocht (GLOBIScode BS037332064).

De wijziging van de bestemming heeft geen invloed op het aspect bodemkwaliteit. De bodem dient wel geschikt te zijn voor de woonbestemming. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de woonbestemming. Wel dient in het kader van de bouwvergunning nog een bodemonderzoek plaats te vinden. Indien nodig worden er bodemsaneringsmaatregelen getroffen.

Conclusie

Het aspect bodem zal op basis van de gegevens, de uitvoering van het bestemmingsplan naar verwachting niet in de weg staan.

4.3 Luchtkwaliteit

Op dit moment is luchtkwaliteit geen probleem. Voor het realiseren van de woning aan de Zwaanstraat geldt het volgende. De Wet luchtkwaliteit (15 november 2007) is een van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken en mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden van luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat gericht is op het bereiken van grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur, het Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende ministeriële Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen), wordt aangegeven wat NIBM is en wanneer een project NIBM is.

NIBM betekent 'niet in betekenende mate'. Een project is NIBM wanneer het een effect op de luchtkwaliteit heeft dat kleiner is dan of gelijk is aan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ of fijn stof, PM₁₀. Het gaat dus om projecten die een zeer beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit. Met andere woorden, projecten die 'in niet betekenende mate bijdragen' aan de concentraties in de buitenlucht.

Voor een NIBM project geldt dat er binnen het project vanuit oogpunt van luchtkwaliteit geen extra maatregelen getroffen hoeven te worden. Onder de 3% grens hoeft geen afzonderlijk luchtkwaliteitsonderzoek en individuele toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM zijn categorieën aangegeven waarbij per definitie sprake is van een NIBM project. Voor woningbouw geeft de Regeling NIBM aan dat een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is als het gaat om maximaal 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Het project betreft de realisatie van één woning en valt daarmee ruimschoots binnen het begrip 'niet in betekenende mate'. Het initiatief valt onder de projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Het project kan dan uitgevoerd worden zonder dat hiervoor een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

Het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is een samenwerkingsprogramma van het Rijk en de andere overheden dat maatregelen bevat die er voor gaan zorgen dat in Nederland op tijd de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ worden gehaald. NIBM projecten zijn in het NSL verdisconteerd in de autonome ontwikkeling.

Conclusie

Op dit moment is luchtkwaliteit geen probleem. Het realiseren van dit project heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit. Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwen van een woning aan de Zwaanstraat.

4.4 Water

Algemeen/waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in het peilgebied 04030-04 van de Groeterpolder. Voor het gebied wordt uitgegaan van een flexibel oppervlakte-waterpeil van NAP -0,55 en hoger. Dit "en hoger" wordt gehanteerd in (enigszins) hellend gebied waar overtollig regenwater en kwelwater vrij afstromen naar de Schermerboezem. In dergelijke gebieden zijn de waterpeilen nooit exact vast te leggen. In de directe nabijheid van het plangebied is geen open water aanwezig. Gelet op de zandige ondergrond is het doorgaans goed mogelijk om overtollig regenwater, bijvoorbeeld van erfverharding, te laten infiltreren in het omliggende maaiveld. Het is dan niet nodig deze oppervlakken op de riolering aan te sluiten.

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan doorgaans gepaard met een toename van het verhard oppervlak. Hierdoor zal regenwater versneld afstromen naar het oppervlaktewater, al dan niet via de riolering. De verslechtering van het watersysteem die hiervan het gevolg is, is in principe ongewenst. Gelet op de omvang van het plan, zijn deze gevolgen echter dusdanig beperkt dat het niet noodzakelijk is compenserende maatregelen te treffen. De totale verhardingstoename (inclusief erfverharding en erfbebouwing) mag niet boven de 800m² uitkomen. Is dat wel het geval dan zullen in overleg met het hoogheemraadschap maatregelen moeten worden getroffen in de vorm van het aanleggen van open water of een infiltratievoorziening.

Waterkwaliteit

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. In de huidige situatie is een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen en met het oog op duurzaam bouwen, wordt de hemel- en afvalwaterstroom binnen het plan gescheiden aangelegd. Daarbij wordt in de nieuwe bebouwing o.a. kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitlogbare materialen, zoals koper, lood en zink.

Conclusie

Het aspect hemelwater vormt geen belemmering voor het bouwen van de woning.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Sommige activiteiten veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten zijn hindergevoelig en moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en hindergevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen. Uitgangspunt hierbij is dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het instrument dat hiervoor gebruikt wordt, is milieuzonering. Hiervoor heeft de VNG een brochure *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) uitgebracht.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee activiteiten die van invloed kunnen zijn. Tweewielerwinkel Masteling (Heereweg 242) en de vakantieboerderij de Groene Lantaarn (Heereweg 240).

De Tweewielerwinkel Masteling valt onder Detailhandel voor zover n.e.g. (SBI-559). De grootste richtafstand is 10 m. De locatie voor de nieuwe woning ligt verder dan 10 m van de Tweewielerwinkel. De Groene Lantaarn wordt als (16 persoons-) vakantiewoning verhuurd. In overleg met de MRA (Milieudienst Regio Alkmaar) wordt de Groene Lantaarn ingedeeld bij Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra (SBI-5510). Hierbij is de richtafstand 10 m. De nieuw te bouwen woning ligt ook buiten deze afstand.

Conclusie

Het aspect milieuzonering zal de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.6 Kabels en leidingen

Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de bestaande kabels en leidingen en bij de werkzaamheden zal hiermee rekening worden gehouden.

Conclusie

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het bouwen van de woning.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Bouwhistorische verkenning Heereweg 240 (2009)

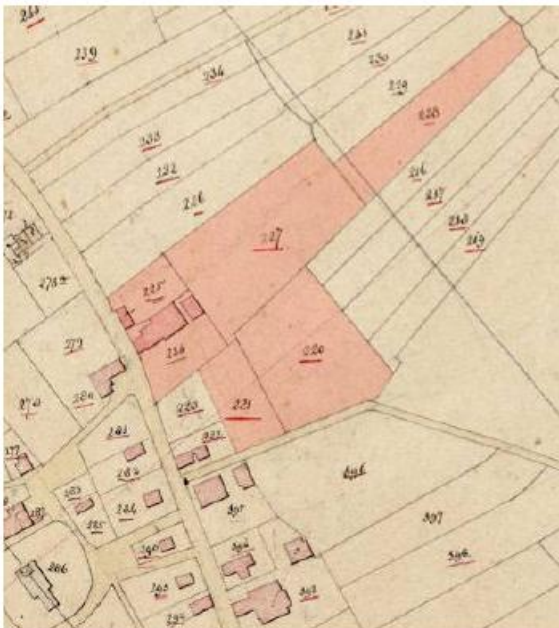
In januari 2009 is door Ralling Bouwhistorie en Restauratie, een bouwhistorische verkenning gemaakt voor de Heereweg 240 in Groet. Dit rapport is als bijlage 1 toegevoegd.

Groet ligt op de overgang van de strandwal en het lager gelegen gebied (strandvlakten met veen op oude zeelei), dat als grasland in gebruik kwam. Het dorp behoorde tot de Heerlijkheid Schoorl en bestond uit een bescheiden bebouwing rondom de kerk en aan beide zijden van de Heereweg was het land verdeeld in percelen met daarop huizen en boerderijen.

Vermoedelijk was het terrein aan de Heereweg 240 continu bebouwd vanaf 1630 maar de kans is aanwezig dat er ook in eerdere perioden bebouwing heeft gestaan.

De kadastrale minuut uit 1832 geeft inzicht in de situatie voor de opsplitsing in kleinere percelen. De Zwaanstraat zou pas later worden aangelegd. Het gearceerde deel geeft het eigendom van boer Klaas Bakker op dat moment aan. Aan de noordzijde had Bakker twee percelen als weiland in gebruik, een bredere en een smalle. Aan de oostzijde grensde twee percelen, die hij in gebruik had als tuin, tot aan het reeds aanwezige Molenpad. De langhuisstolp op het perceel grensde tot aan de Heereweg. Het voorhuis is kennelijk verlengd geweest. Het aangebouwde volume is waarschijnlijk een vergroting van het woongedeelte geweest richting de straat, maar een lage boet met lessenaardak tegen het bestaande voorend is ook mogelijk. In 1878 kreeg de boerderij het huidige uiterlijk. Ondanks dat de langhuisstolp Heereweg 240 zowel in het interieur als exterieur gewijzigd is gedurende de afgelopen eeuwen, zijn de karakteristieken nog duidelijk afleesbaar. Dit komt door de nog altijd aanwezige 'hoofdmassa' van de boerderij.

Groet is een lange tijd een klein dorp gebleven. Pas na de Tweede Wereldoorlog is Groet naar het noorden uitgebreid. De huidige tuin van de 'Groene Lantaarn' is altijd in gebruik geweest als grasland of als tuin.



Kadastrale minuut uit 1832, bron www.watwaswaar.nl

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland (2000)

Naar aanleiding van de rijksnota Belvédère heeft de Provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Dit komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen.

Archeologische, historische- bouwkundige- of historisch-geografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen zijn door de provincie ingedeeld in drie waarderingsniveau's:

- van waarde
- van hoge waarde
- van zeer hoge waarde

Als een element of structuur op de kaart is opgenomen is daar altijd een grondig onderzoek aan vooraf gegaan, waarbij getoetst wordt aan specifiek voor dit doel vastgestelde criteria. Het gaat hierbij om kenmerkendheid, gaafheid, zeldzaamheid en samenhang.

De kern van Groet wordt aangemerkt als archeologisch vlak van hoge waarde. De historische dorpskern van Groet stamt uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. De begrenzing van deze historische kern is echter bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern. Het plangebied valt buiten het archeologisch vlak van hoge waarde zoals aangegeven op de cultuurhistorische waardekaart.

Bestemmingsplan 'Schoorl-kernen en buurtschappen' (2009)

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart staat aangegeven hoe de gemeente omgaat met archeologie in bestemmingsplannen. Op de kaart staan archeologiegebieden met een specifiek regime ten behoeve van ruimtelijke plannen. Het plangebied waar de nieuwe woning gepland is heeft daarom als dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied, regime III'. Dit betekent dat bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden moet worden. Het is verboden om hier bouwwerken van meer dan 500 m² te bouwen. Hiervan kan ontheffing worden verleend als door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Conclusie

Het plangebied betreft het achterste deel van de tuin van de langhuisstolp. Aangezien pas na de Tweede Wereldoorlog het dorp aan de noordzijde van de tuin is uitgebreid kan gesteld worden dat de tuin de afgelopen decennia als grasland of tuin in gebruik is geweest. De kans is klein dat hier heeft bebouwing heeft gestaan.

Het plangebied valt buiten het archeologisch vlak van grote waarde zoals aangegeven op de cultuurhistorische waardekaart. Het plangebied valt in regime III en de bouwplannen betreffen een woning met bijgebouwen van minder dan 500 m².

Bovengenoemde redenen geven geen aanleiding om naast de bouwhistorische verkenning nog een archeologisch onderzoek te doen. Als er bij de bouw en aanlegwerkzaamheden archeologische waarden aangetroffen worden dient gemeld te worden conform de monumentenwet.

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmeringen voor het bouwen van een woning.

4.8 Ecologie, flora en fauna

Binnen de Flora- en faunawet heeft een groot aantal planten- en diersoorten een beschermde status. Voor alle ruimtelijke ingrepen, die mogelijk leiden tot verstoring of vernietiging van beschermde soorten, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (LNV) stelt eventueel aan ontheffingen nadere eisen.

Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot heeft in het kader van de Flora- en faunawet een *quick scan* uitgevoerd (11 mei 2011) naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Het onderzoek heeft bestaan uit een veldbezoek. Daarnaast is bestaande literatuur geraadpleegd omtrent populaties van (beschermde) flora en fauna in de buurt van het plangebied.

Het betreffende perceel ligt midden in het centrum van het dorp Groet achter de boerderij 'de Groene Lantaarn'. Het perceel wordt geheel omgeven door de vrij dichte bebouwing van het dorp en verschillende verhardingen.

Het plangebied is op 11 mei 2011 bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Op basis van de aangetroffen biotopen is per soortgroep een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van in ieder geval die beschermde soorten

waarvoor, indien aanwezig, ontheffing moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

Uit het onderzoek blijkt:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en (kleine) zoogdieren.
- Gezien de aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de (kleine) zoogdieren alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.
- Voor de verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het bouwen van een huis. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Er worden in het plangebied geen jaarrond beschermde vogelsoorten verwacht.

Zorgplicht

Een belangrijke bepaling van de Flora- en faunawet is de zorgplicht die stelt "dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover dit in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijn hanteren:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

Overige wetgeving

Het plangebied ligt niet in een gebied waar andere dan de Flora- en faunawetgeving van toepassing is.

Conclusie

Indien bovenstaande maatregelen in acht wordt genomen zal flora en fauna de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.9 Externe veiligheid

De Risicokaart van Noord-Holland wordt door de provincie Noord-Holland en al haar gemeenten gebruikt om te informeren over risico's in Noord-Holland. De risicokaart is een zogenaamd interactief communicatie-instrument. De kaart geeft informatie over risicovolle situaties in de leefomgeving. Op de kaart staan bedrijven en transportroutes aangegeven waarvan de activiteiten die daar plaatsvinden risico's met zich meebrengen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen van deze activiteiten.

Conclusie

Er zijn geen factoren die vanuit het aspect externe veiligheid een belemmering kunnen vormen voor het ontwikkelen van een woning. De ontwikkeling voegt geen risicobron toe.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Doelen en uitgangspunten plan

Dit bestemmingsplan vervangt een klein deel van het bestemmingsplan 'Schoorl-kernen en buurtschappen' (vastgesteld 23 juni 2009). In de voorgaande hoofdstukken zijn de planuitgangspunten beschreven en is een afweging gemaakt van eventuele tegenstrijdige belangen. Deze planuitgangspunten zijn (juridisch) vertaald naar het bestemmingsplan (planregels). In dit hoofdstuk wordt deze vertaling verwoord. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Schoorl-kernen en buurtschappen'.

5.2 Beschrijving bestemmingen

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen verklaard die in de regels worden gehanteerd.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe onder andere hoogte, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

5.2.2 Bestemmingregels

Artikel 3 Tuin (T)

In tegenstelling tot de achtererven en gedeelten van zijerven bij woningen, worden de voortuinen en (delen van) zijtuinen grenzend aan openbaar gebied, behorende bij de woningen niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Alleen erf- en perceelafscheidingsen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 1 m, zijn hier toegestaan. Paardenbakken zijn uitgesloten. Wel zijn er mogelijkheden voor hogere erf- en terreinafscheidingsen (tot 2 m). Een en ander zoals hierna onder het kopje Erfbebouwing uiteen is gezet. Bovendien is er een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor aan- en uitbouwen binnen de bestemming Tuin (bijvoorbeeld in de vorm van erkers en serres).

Artikel 4 Wonen-2 (W-2)

Deze bestemming is bedoeld voor vrijstaande woningen met variërende afstanden van de voorgevels tot de weg. Om deze opzet te behouden is door de ligging van het bouwvlak de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd (minimaal 3 m). Zo blijven de open ruimten tussen de hoofdgebouwen gewaarborgd. Het bouwvlak is zodanig gekozen dat de voorgevelrooilijn niet voor de zijgevel van de langhuisstolp De Groene Lantaarn komt. De voorgevel van de woning dient gebouwd te worden in de voorgevelrooilijn.

Door de hierboven uiteengezette keuze voor het projecteren van het bouwvlak, wordt de oppervlakte van het hoofdgebouw gereguleerd (hoofdgebouwen mogen niet buiten het bouwvlak). Een tweede regel betreft het bebouwingspercentage van maximaal 35% (heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing). Tot slot is voor het woonperceel binnen deze bestemming een maximale oppervlakte voor het hoofdgebouw opgenomen. In het bestemmingsplan 'Schoorl-kernen en buurtschappen' is onderscheid gemaakt tussen percelen waar een maximale oppervlakte van 120 m² is toegestaan (aanduiding (a)), waar een maximale oppervlakte van 150 m² (aanduiding (b)) is toegestaan en waar een maximale oppervlakte van 200 m² (aanduiding (c)) is toegestaan. Binnen het plangebied is de maximale oppervlakte 120 m², gebaseerd op de meest voorkomende oppervlaktemaat. Dit is een voortzetting van het reeds jaren geldende beleid.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is ervoor gekozen om de maximale breedte van een woning te bepalen op 12 m. Voorts is bepaald dat aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de voorgevel moeten worden gebouwd (zie ook hierna onder het kopje erfbebouwing). Op de plankaart wordt dit uitgedrukt door de bestemming Tuin (groene kleur) en de bestemming Wonen (geel/bruine kleur).

Om te voorkomen dat de belevingswaarde van de langhuisstolp De Groene Lantaarn in het geding komt, is de grens van de bestemming Tuin/Wonen aan de zuidzijde 5 m achter de voorgevel geplaatst.

Erfbebouwing

Gebouwen en overkappingen

Binnen de woonbestemmingen is naast het hoofdgebouw erfbebouwing toegestaan in de vorm van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (al dan niet aan het hoofdgebouw gebouwd) en overkappingen onder een aantal voorwaarden. De gronden bestemd voor Tuin, komen in beginsel niet voor gebouwen en overkappingen in aanmerking (zie ook kopje Tuin).

Hierna wordt ingegaan op een aantal aspecten met betrekking tot erfbebouwing.

Oppervlakte

De maximale oppervlakte van erfbebouwing bedraagt 50 m², mits een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit om voldoende buitenruimte te garanderen. Voor percelen vanaf 500 m² geldt voorts dat een grotere oppervlakte is toegestaan. Het betreft een gestaffelde regeling. De maximale oppervlakte mag bij percelen:

- tussen de 500 m² en 600 m² : 55 m² bedragen;
- tussen de 600 m² en 700 m² : 60 m² bedragen;
- tussen de 700 m² en 800 m² : 65 m² bedragen;
- tussen de 800 m² en 900 m² : 70 m² bedragen;
- vanaf 900 m² : 75 m² bedragen;

waarbij een vrijstaand bijgebouw geen grotere oppervlakte mag beslaan dan 50 m².

Overigens dient tevens het bebouwingspercentage dat geldt voor het betreffende bouwperceel in acht te worden genomen (zie onder het kopje Wonen). Het percentage heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing.

Ten aanzien van de toegestane oppervlakte van erfbebouwing is er in de regels een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de bestemmingen Wonen-2 kan ontheffing verleend worden voor het oprichten van meer erfbebouwing dan rechtstreeks op grond van de regels is toegestaan indien het maximum aan erfbebouwing is bereikt maar er nog wel mogelijkheden zijn voor het vergroten van het hoofdgebouw. De situatie zou kunnen ontstaan dat er wel mogelijkheden zijn om over de volledige hoogte van het hoofdgebouw uit te breiden, maar niet in de vorm van lage aan- en uitbouwen. Voor dergelijke situaties is de ontheffingsbevoegdheid opgenomen die wel aan enkele randvoorwaarden is gebonden onder andere voor wat betreft de verhouding tussen de oppervlakte van het hoofdgebouw en de oppervlakte van de aan- en uitbouwen.

Hoogte

De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag bij vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m. Dakkapellen, gevelopbouwen en dakopbouwen zijn niet toegestaan. Voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij woningen geldt dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 25 cm boven de begane grondlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m. Dit betekent dat de aan- en uitbouwen in beginsel niet voorzien mogen worden van een kap (tenzij er sprake is van een flauwe kap die binnen de toegestane bouwhoogte mogelijk is). Er is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om indien dit vanwege de afstemming op het hoofdgebouw wenselijk is, een kap op een aan- of uitbouw of een bijgebouw bij een woning te realiseren.

Afstanden

Erfbebouwing dient altijd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. Zo blijft het karakter van de erfbebouwing ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Om overlast voor naastgelegen percelen dan wel anderszins ongewenste situaties te voorkomen, is bepaald dat de diepte van aan- en uitbouwen aan de achtergevel niet meer mag bedragen dan 3 m en de breedte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel niet meer dan 3,5 m (dit is voldoende breed voor een garage). Bovendien is bepaald dat de afstand van erfbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen niet minder mag bedragen dan 2 m. Voor smalle percelen geldt een uitzondering. Vrijstaande bijgebouwen mogen in de perceelsgrens of op een afstand van ten minste 1 m van de perceelsgrens worden gebouwd.

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de woonbestemmingen zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals erf- en terreinafscheidingen.

Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan bij vrijstaande woningen binnen bouwpercelen van ten minste 700 m², op een afstand van minimaal 5 m tot de perceelsgrenzen en met een maximale oppervlakte van 50 m². De maximale hoogte bedraagt 50 cm.

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m en voor het overige niet meer dan 2 m. Op voor- en zijtuinen die grenzen aan de weg mogen de afscheidingen dus niet hoger zijn dan 1 m.

De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de woonbestemming worden mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen door de bewoner van de woning. Onder een aan-huis-gebonden beroep wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing wordt uitgeoefend.

Tevens wordt toegestaan dat binnen de woonbestemming onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijvigheid kan worden uitgeoefend. Het betreft hier activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend. Het gaat hier om bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie en welke niet leidt tot aantasting van de woonkwaliteit en welke niet leidt tot parkeeroverlast.

Voorbeelden van de toegestane bedrijvigheid is een kapper aan huis, een kunstenaar of een kleinschalig ambachtelijk bedrijfje (bijvoorbeeld maken van sieraden).

De activiteit dient te worden uitgevoerd door de bewoner van de woning. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid, is aan een maximum (25% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²) gebonden om te voorkomen dat het woonkarakter wordt verdrongen door de niet-woonfunctie.

Artikel 5 Waarde-Archeologie-III (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied regime III (Overig gebied) is gehanteerd voor het gehele plangebied. In dit archeologieregime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden en een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden.

In de regels van de medebestemming is aangegeven wat is toegestaan binnen regime III. Bouwen op gronden waarvoor regime III geldt, is verboden voor bouwwerken groter dan 500 m². Hiervan kan vrijstelling worden verleend indien door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Hetzelfde geldt voor een aantal werken en werkzaamheden. In het archeologieregime geldt een aanlegvergunningplicht indien grondroerende werkzaamheden op een bepaalde diepte worden uitgevoerd.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelbepaling

Het doel van de antidubbelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Hoogteaanduidingen

In dit artikel zijn de voor het gehele plangebied geldende hoogtebepalingen opgenomen. Bepaald is onder andere dat, tenzij in hoofdstuk 2 van de regels anders is bepaald, de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogten in acht moeten worden genomen. Tevens is bepaald dat gebouwen, tenzij alleen een bouwhoogte is aangegeven op de plankaart, afgedekt dienen te worden met een kap. Overigens zijn ook een tweetal ontheffingsbevoegdheden opgenomen.

Artikel 8 Overschrijding bouwgrenzen

De op de plankaart aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Werking wettelijke regelingen

In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan. Sinds jaar en dag mag van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd en heeft de Afdeling er bezwaren tegen dat een plan impliciet kan worden gewijzigd, zoals het geval kan zijn als zonder verdere aanduiding een van-toepassing-verklaring van een wettelijke regeling in de planregels is opgenomen. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt dit nagelaten dan bestaat het risico dat de ABRS een eventueel vaststellingsbesluit van de gemeenteraad alsnog vernietigt.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 21 lid 1 Wro. Enkele bouwmogelijkheden in afwijking van de regels blijven bestaan voor gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een ontheffing van burgemeester en wethouders. Lid 2 betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderhavige bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling zal de gemeente Bergen een planschadeovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschade risicoanalyse uitgevoerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zwaanstraat Groet' heeft conform de inspraakverordening vanaf 29 september 2011 gedurende 4 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het voorontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via internet (www.bergen-nh.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl). In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners gezonden. In dit kader is één vooroverlegreactie ontvangen. Deze vooroverlegreactie is van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en is integraal opgenomen in de waterparagraaf in hoofdstuk 4.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 29 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage

1. Bouwhistorische verkenning Heereweg 240 (2009), Ralling Bouwhistorie en Restauratie
2. Akoestisch onderzoek geluidbelasting, Zwaanstraat ongenummerd tegenover 2-4 Groet (24 mei 2011, ASP Akoestisch Adviesburo
3. Tuin 'Groene Lantaarn' te Groet, toetsing in het kader van de Flora- en faunawet (11-5-2011), Van der Goes en Groot