

**Bestemmingsplan  
Nieuwendam 2 Schoorl**

**Gemeente Bergen**

Bestemmingsplan

Nieuwendam 2 Schoorl

Gemeente Bergen

NL.IMRO.0373.BPG04009Nieuwend2-B001



## Gemeente Bergen

### Bestemmingsplan Nieuwendam 2 Schoorl

- plantoelichting  
bijlagen
- planregels
- verbeelding schaal 1: 250

#### Planstatus

Concept-voorontwerpbestemmingsplan  
Voorontwerpbestemmingsplan  
Ontwerpbestemmingsplan  
Vaststelling bestemmingsplan

datum: 30 juli 2016

#### Projectgegevens

NL.IMRO.0373.BPG04009Nieuwend2-B001

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

In samenwerking met:  
Yvonne Pijcke, PlanNL

## Toelichting

# Inhoudsopgave

## Toelichting

### **1. Inleiding**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Het plangebied
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

### **2. Planbeschrijving en onderbouwing**

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

### **3. Beleidskader**

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

### **4 Sectorale aspecten**

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Geluid
- 4.3 Bodem
- 4.4 Water
- 4.5 Archeologie
- 4.6 Bedrijven en milieuzonering
- 4.7 Externe veiligheid
- 4.8 Duurzaamheid

### **5 Juridische planbeschrijving**

- 5.1 Doelen en uitgangspunten plan
- 5.2 Beschrijving bestemmingen
  - 5.2.1 Inleidende regels
  - 5.2.2 Bestemmingsregels
  - 5.2.3 Algemene regels
  - 5.2.4 Overgangs- en slotregels

### **6 Uitvoerbaarheid**

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## Bijlagen

- 1. Akoestisch onderzoek wegverkeer bedrijfswoning, Nieuwendam 2 Schoorl, gemeente Bergen (29 juli 2016, SoundForceOne)



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het bedrijf aan de Nieuwendam 2 in Schoorl wil op de bedrijfskavel een bedrijfswoning realiseren. Op deze kavel mag volgens het vigerende bestemmingsplan een bedrijfswoning komen. De eigenaar wil de bedrijfswoning echter op een ander deel binnen het bouwvlak realiseren dan is aangeduid op de verbeelding. Dit mag niet volgens het vigerende bestemmingsplan.

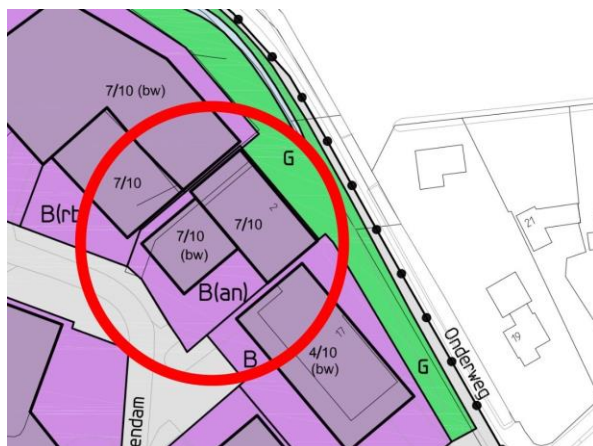
Het voorliggend bestemmingsplan heeft als doel het bouwen van de bedrijfswoning op de gewenste locatie juridisch en planologisch mogelijk te maken.

## 1.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich op het bedrijventerrein van Schoorl. Aan de noord-oost zijde wordt het plangebied begrensd door de groene zone langs de Onderweg. De bedrijfskavels aan de noord-west en zuid-oost zijde vormen hier de begrenzing. De Nieuwendam vormt de zuid-west grens. De kavelgrenzen van het perceel Nieuwendam 2



Ligging plangebied



zijn de bestemmingsplangrenzen.  
Uitsnede Bestemmingsplan Schoorl-kernen en  
buurtschappen

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Schoorl-kernen en buurtschappen" (NL.IMRO.0373.07000181157800), is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen d.d. 23 juni 2009. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Bedrijf met aanduiding bouw- en aannemersbedrijf (B(an)) waarbij een bedrijfswoning (bw) is toegestaan op het zuidwestelijk deel van het bouwvlak. De gewenste locatie voor de bedrijfswoning valt in het noordoostelijk deel van het bouwvlak. Hier is geen bedrijfswoning toegestaan volgens 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 toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt het ruimtelijke relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Diverse sectorale aspecten 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. Planbeschrijving en onderbouwing

### 2.1 Huidige situatie

Tussen de Damweg en Onderweg is een kleine concentratie aan bedrijven te vinden in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. En enkele bedrijven in categorie 3 zoals de gemeentewerf, een reinigingsbedrijf en een timmer- en aannemersbedrijf. Bij de meeste bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig of de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Het timmer- en aannemersbedrijf aan de Nieuwedam 2 heeft in 2010 een omgevingsvergunning (2010/00421) gekregen om het bestaande bedrijf aan de voorzijde uit te breiden en hier een bedrijfswoning in op te nemen. Deze mogelijkheid wordt geboden in het vigerende bestemmingsplan Schoorl-kernen en buurtschappen (2009).

De ondernemer is nog niet toegekomen aan het realiseren van deze plannen.

### 2.2 Toekomstige situatie

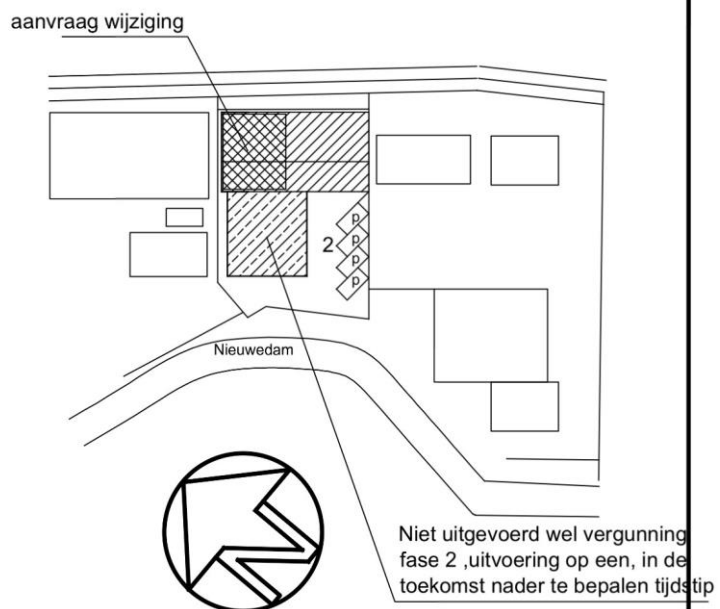
Door voortschrijdend inzicht wordt de wens om het bedrijf aan de voorzijde uit te breiden naar een volgende fase geschoven. De bedrijfswoning is in dit stadium wel wenselijk en hiervoor is ruimte gevonden in de bestaande bedrijfsbebouwing.

Om deze woning te kunnen realiseren dient de functie scheidende lijn uit de bestemming gehaald te worden waardoor er meer flexibiliteit ontstaat t.a.v. de positionering van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak. De buurkavels die ook een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning hebben, kennen deze flexibiliteit ook. Verder verandert er niets aan de bedrijfsbestemming, type bedrijvigheid en de afmetingen van de bebouwingsmogelijkheden.

#### Legenda:

-  Bestaande bebouwing
-  Niet uitgevoerd wel vergunning fase 2 ,uitvoering op een, in de toekomst nader te bepalen tijdstip
-  Aanvraag wijziging
-  Parkeerplaats

Nieuwedam 2  
Gem: Bergen (Schoorl)  
Sectie: C  
Nr: 2873



Situatieschets

### **3. Beleidskader**

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen met betrekking tot ruimte en mobiliteit. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van de bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- vergroten van de concurrentiekracht door de ruimtelijke-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is in december 2011 in werking getreden. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om nationale belangen zoals: Rijkswaarse, Kustfundament, Waddenzee en waddengebied, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Buisleidingen van nationaal belang.

Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

##### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motivering-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, dan pas sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit jurisprudentie blijkt dat een wijziging van gebruik van bestaande gebouwen niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan betreft geen ontwikkeling van nieuwe bebouwing. Het plan is geen stedelijke ontwikkeling. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **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 openhouden 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 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.

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2015)**

De eerste Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is in 2010 vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de PRVS gewijzigd vastgesteld. In de verordening zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Onder Bestaand Bebouwd Gebied wordt verstaan: gronden die reeds bebouwd zijn dan wel gronden die daar op basis van het bestemmingsplan voor in aanmerking komen.

Het plangebied ligt in Bestaand Bebouwd Gebied. Relevant is artikel 2 met betrekking tot verstedelijking. Hieronder wordt verstaan de ontwikkeling van functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voorzover de hiervoor genoemde functies het oprichten van bebouwing mogelijk maken. Het bestemmingsplan mag niet voorzien in nieuwe verstedelijking.

De wijziging van het bestemmingsplan biedt geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden en de functies. Daarnaast ligt het plangebied in bestaand bebouwd gebied. Het initiatief past binnen de Verordening.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

Vanuit het oogpunt gemeentelijk beleid is er geen specifiek beleid van toepassing op het realiseren van de bedrijfswoning. Het vigerende bestemmingsplan uit 2009 maakt een bedrijfswoning op dit perceel mogelijk.

## **4 Sectorale aspecten**

### **4.1 Inleiding**

Het vigerende bestemmingsplan uit 2009 maakt een bedrijfswoning bij dit bedrijf al mogelijk. In 2010 is een omgevingsvergunning (2010/00421 19 november 2010) voor het realiseren van een bedrijfswoning met uitbreiding van het bedrijf aan de voorzijde, richting de Nieuwendam, afgegeven. Ten behoeve hiervan is een geluid- en bodemonderzoek gemaakt. Het aspect geluid en bodem vormden toen geen belemmering. Het voorliggende plan betreft het mogelijk maken van een bedrijfswoning in de bestaande bedrijfsbebouwing. In dit hoofdstuk worden de relevante milieu aspecten behandeld.

### **4.2 Geluid**

Ten behoeve van de realisatie van de bedrijfswoning in het bestaande bedrijfspand is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SoundForceOne 'Akoestisch onderzoek wegverkeer bedrijfswoning Nieuwedam 2 Schoorl, gemeente Bergen' (29 juli 2016). De bedrijfswoning ligt in de zone van de Damweg. Hierdoor is toetsing van de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai aan de orde.

"Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning Nieuwendam 2 ten gevolge van het wegverkeer op de Damweg maximaal 47 dB bedraagt. De aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g is hierbij in rekening gebracht. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het bouwplan behoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag."

"Gevelisolatie:

Het betreft transformatie. De woning dient op basis van het Bouwbesluit 2012 te voldoen aan het van rechtens verkregen niveau. Het betreft een bedrijfsgebouw. Om aan het van rechtens verkregen niveau te kunnen voldoen dient de gevelwering van de woning minimaal 20 dB te bedragen."

Conclusie

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

### **4.3 Bodem**

Voor de bouw van de woning in de bestaande bedrijfsbebouwing is geen verkennend bodemonderzoek NEN-5740 vereist. Zowel de bedrijfshal als de woning zijn namelijk bestemd voor het structureel verblijf van personen. De inpandige bouw van de woning brengt dus geen functiewijziging met zich mee in bodemtechnische zin. De bodem wordt namelijk niet geraakt. De verantwoordelijkheid voor de bodemkwaliteit blijft bij de bouwaanvrager/eigenaar.

Conclusie

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

#### **4.4 Water**

Het plangebied bevindt zich op het bedrijventerrein van Schoorl en ligt in peilgebied 04040-03 hellend gebied zonder vastgesteld peil. De wijziging blijft binnen de grenzen van het bouwvlak en er worden geen waterhuishoudkundige belangen geraakt.

De bedrijfswoning wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Er vindt geen uitbreiding van de verharding plaats en het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Indien het nog niet het geval is kan het hemelwater afkomstig van schone (dak)oppervlakken worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater.

Achter het perceel Nieuwendam 2 ligt op ca 8 meter afstand een waterloop/afwateringsgreppel. Ten aanzien van bouwactiviteiten zoals bedoeld in artikel 7 Overschrijding bouwgrenzen; voor alle werkzaamheden binnen een afstand van 5 meter van in de legger waterlopen geregistreerde waterlopen, alsmede voor alle werkzaamheden aan, in en boven waterlopen, is een geldige watervergunning verplicht.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### **4.5 Archeologie**

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 heeft als dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied, regime III'. Dit betekent dat bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m<sup>2</sup> of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden moet worden. Het is verboden om hier bouwwerken van meer dan 500 m<sup>2</sup> te bouwen. Hiervan kan ontheffing worden verleend als door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **Conclusie**

Het realiseren van de bedrijfswoning vindt plaats in bestaande bebouwing. Er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Het aspect archeologie is in de regels opgenomen en vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). 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 ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand tussen moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het 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 en onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Omdat in 2010 al een vergunning is verleend voor de bouw van een woning (deze is echter niet gebouwd en de wens is om deze te realiseren in het bestaande bedrijfspand, vandaar dit bestemmingsplan) en door het realiseren van een woning in de bestaande bedrijfsbebouwing, zal de situatie voor het naastgelegen bedrijf niet verslechteren. Het naastgelegen bedrijf dient qua geluidvoorschriften al te voldoen bij de woning die in 2010 vergund is.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan

#### **4.7 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Het plangebied voorziet niet in de komst van gevaarlijke stoffen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen waar risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. In de nabij van het plangebied liggen ook geen transportroutes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee transport buisleidingen. Op 112 meter ligt de hoge druk aardgasleiding AM 2142 en op ongeveer 118 meter ligt aardgasleiding A-637. Deze leidingen hebben respectievelijk een 1% letaliteitscontour (invloedsgebied) van 205 meter en 430 meter. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de buisleidingen. Omdat het de verplaatsing van een bouwvlak betreft en de verplaatsing van het bouwvlak van de risicobron af zal zijn, zal er geen toename zijn van het aantal inwoners in het gebied en zal er ook geen sprake zijn van een afname van de hoogte van het groepsrisico.

De gemeente Bergen heeft een beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld (2014). De ruimtelijke ontwikkeling is aan de beleidsvisie getoetst door RUD NHN en er worden geen belemmeringen geconstateerd.

Het verzoek is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich binnen het invloedsgebied van twee hoge druk aardgasleidingen. De veiligheidsregio Noord-Holland Noord zal door de RUD NHN in de gelegenheid worden gesteld advies te verstrekken ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

## 4.8 Duurzaamheid

De gemeente Bergen voert sinds het midden van de jaren negentig een actief energiebeleid. In het Klimaatbeleids- en uitvoeringsplan van Bergen wordt uiteengezet welke ambities de gemeente heeft met betrekking tot klimaatbeleid, welke activiteiten zullen worden uitgevoerd om deze ambities te realiseren en wie welke taken uitvoert. Dit resulteert onder meer in het stimuleren van duurzaam bouwen en verbetering van de energieprestatie (EPC) van gebouwen door middel van voorlichting en communicatie binnen de gemeente en aan bouwpartijen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient duurzaam bouwen gestimuleerd te worden. Het Duurzaam Bouwloket (gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan) geeft onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energie besparing of energie opwekken en over het energielabel voor woningen.

De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in de bestaande bedrijfsbebouwing. Op het gebied van duurzaamheid wordt waar mogelijk gewerkt met hergebruik van bouwmaterialen. Verdere mogelijkheden tot energiebesparing, energie opwekking en duurzaam bouwen worden in het bouwplan onderzocht.



## **5 Juridische planbeschrijving**

### **5.1 Doelen en uitgangspunten plan**

Dit bestemmingsplan vervangt een klein deel van het bestemmingsplan 'Schoorl-kernen en buurtschappen' (NL.IMRO.0373.07000181157800), 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 gebruikt.

##### ***Artikel 2 Wijze van meten***

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

#### **5.2.2 Bestemmingsregels**

##### ***Artikel 3 Bedrijf, bouw- en aannemersbedrijf (B(an))***

De algemene toelaatbaarheid is maximaal categorie 2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven in een hogere categorie (ten hoogste categorie 3), krijgen een specifieke aanduiding op de verbeelding 'bouw- en aannemersbedrijf (an). De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse toegestaan maar na beëindig zijn uitsluitend identieke bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 650 m<sup>3</sup> (inclusief aan- en uitbouwen) bedragen.

##### ***Artikel 4 Waarde-Archeologie-III (dubbelbestemming)***

De dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied regime III is gehanteerd voor het hele plangebied. In dit archeologie regime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 archeologie regime geldt een omgevingsvergunningplicht indien grondroerende werkzaamheden op een bepaalde diepte worden uitgevoerd.

#### **5.2.3 Algemene regels**

##### ***Artikel 5 Antidubbeltelbepaling***

Het doel van de antidubbeltelbepaling 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 6     *Algemene bouwregels***

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

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

#### **Artikel 7     *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 8     *Overige regels***

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 9     *Overgangsrecht***

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen. 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 10   *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.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De resultaten van de inspraak en het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden in een afzonderlijke rapportage behandeld en waar nodig verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

## **Bijlagen**

1. Akoestisch onderzoek wegverkeer bedrijfswoning Nieuwedam 2 Schoorl, gemeente Bergen (29 juli 2016, SoundForceOne)