

Bestemmingsplan kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen

Partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998

Gemeente Bergen

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 21 juni 2012

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen

Subtitel : Partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied 1998

Projectnummer : 312556

Referentienummer : GM-0041633

Revisie : 01

Datum : 21 juni 2012

Auteur(s) : R.W. Dekker

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

Gecontroleerd door : F. Sinoo

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : M. Schmeink

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Ruimtelijke en functionele omschrijving.....	7
3	Ruimte voor Ruimte	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Stap 1: Initiatiefase	8
3.3	Stap 2: Ontwerpfase	9
3.4	Stap 3: Detailleringsfase	10
3.5	Stap 4: Realisatiefase	10
3.6	Conclusie	10
4	Planbeschrijving	11
5	Beleidskader	13
5.1	Inleiding.....	13
5.2	Rijksbeleid.....	13
5.2.1	Nota Ruimte	13
5.2.2	Realisatieparagraaf.....	14
5.2.3	Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'	14
5.3	Provinciaal beleid	14
5.4	Gemeentelijk beleid	16
5.4.1	Structuurvisie Landelijk Gebied	16
5.4.2	Welstandsnota	16
5.5	Conclusie	17
6	Milieu- en omgevingsaspecten	18
6.1	Inleiding.....	18
6.2	Water.....	18
6.3	Bodem.....	18
6.4	Cultuurhistorie en archeologie	19
6.5	Natuur	19
6.6	Geluid.....	20
6.7	Luchtkwaliteit.....	20
6.8	Externe veiligheid.....	21
6.9	Bedrijven en milieuzonering.....	22
6.10	Kabels en leidingen.....	22
6.11	Verkeer en parkeren	22
6.12	Conclusie	22
7	Juridische aspecten	23
7.1	Algemeen.....	23

7.2	Planregels	23
7.3	Juridische aspecten	23
7.4	Handhaafbaarheid	24
8	Uitvoerbaarheid	25
8.1	Algemeen	25
8.2	Economische uitvoerbaarheid.....	25
9	Overleg en inspraak.....	26
9.1	Overleg.....	26
9.2	Inspraak	26
9.3	Procedure.....	26
10	Eindconclusie	27

REGELS 33

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	34
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	42
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	43

1 Inleiding

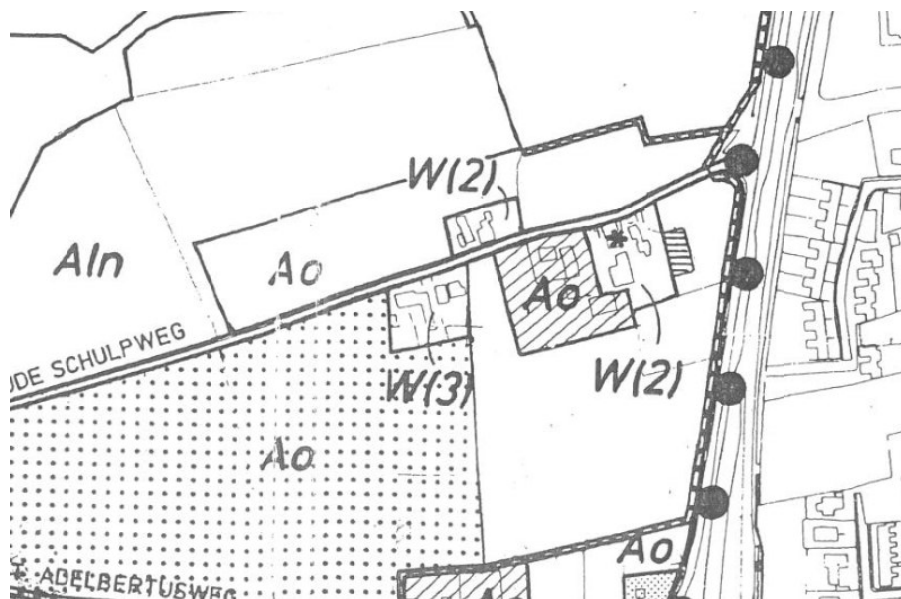
1.1 Aanleiding en doelstelling

Op een kavel aan het begin van de Oude Schulpweg te Egmond-Binnen bestaat het voornemen om de daar aanwezige kas te slopen en een woning terug te bouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze regeling is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De verbetering vindt plaats door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies en een bestemmingswijziging van de hierbij betrokken gronden.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Landelijk Gebied 1998'. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (Aln)'. De gronden als zodanig aangewezen zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met dien verstande, dat niet-grondgebonden agrarische activiteiten uitsluitend als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering zijn toegestaan (veredelingsstak), alsmede voor het behoud, herstel en versterking van aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke, bodemkundige en natuurlijke waarden. Buiten het bouwvlak is een kas toegestaan.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk drie wordt de Ruimte voor Ruimte-regeling in relatie tot de onderhavige ontwikkeling toegelicht. De planbeschrijving komt in hoofdstuk vier aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk vijf ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk vijf. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zeven. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk acht beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het hoofdstuk 9 worden het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen reacties verkort weergegeven met een reactie daarop van de kant van de gemeente. In het laatste hoofdstuk wordt de eindconclusie gegeven.

2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Het besluitgebied is gelegen aan het begin van de Oude Schulpweg te Egmond-Binnen. Dit perceel is kadastraal bekend: gemeente Egmond Binnen Sectie C. nummers 2063 en 2147. Ten noorden van de locatie ligt de Oude Schulpweg.



Figuur 2.1: Huidige situatie

2.2 Ruimtelijke en functionele omschrijving

Het plangebied bevindt zich ten oosten van de woning aan Oude Schulpweg nummer 5. De Oude Schulpweg loopt van de kern Egmond-Binnen tot in het duingebied en kenmerkt zich door weinig bebouwing en verre zichten naar het omringende landschap. Op circa 50 meter van de locatie ligt aan de oostzijde de Randweg (N512). Ten westen grenst de locatie aan een aantal woningen en ten zuiden aan een paardenbak met daarachter open agrarisch gebied. Op de kavel is een oude kas van circa 500 m² gesitueerd.

De schuurkas is in 1981 gebouwd met het doel hier bloemen en vaste planten te broeien (kweken in een kas) ten behoeve van een bloemenzaak in Alkmaar. Nadat de eigenaar zich langzaam uit de zaak heeft onttrokken, is de schuurkas verhuurd aan een kweker uit Egmond-Binnen ten behoeve van het broeien van tulpen in de winter en het verwerken van zomergerassen in de zomer. In 2001 is de schuur/kas gekocht door de gebroeders Apeldoorn ten behoeve van opslag en verwerking van bijzondere bolgewassen (handwerk). Broeien vond vanaf deze tijd niet meer plaats waardoor verlichting in de winter niet meer nodig was. De agrarische werkzaamheden worden gestaakt waardoor sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing.

3 Ruimte voor Ruimte

3.1 Inleiding

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



3.2 Stap 1: Initiatieffase

In de eerste stap van de regeling dient te worden aangetoond dat er sprake is van een storende situatie en dat toepassing van Ruimte voor Ruimte leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij de volgende 4 niveaus:

- De cultuurhistorie;
- Het beeld van de locatie;
- Beleid en planvorming;
- De functie van de locatie.

De aanwezige kas met schuur aan de Oude Schulpweg wordt op het niveau “Het beeld van de locatie” als storend beoordeeld. De bebouwing op het perceel sluit niet aan bij de karakteristiek en verschijningsvorm van het landschap. De kwaliteit van de Oude Schulpweg en aangrenzende landschap ligt met name in de openheid van het landschap in de vorm van duingraslanden. Tevens is de geleidelijke bouw van woningen een kwaliteit van dit gebied.

De huidige bebouwing, in de vorm van een schuur met kas, is de eerste aanwezige bebouwing aan de Oude Schulpweg komende vanaf de Randweg. Vanwege het open landschap valt deze bebouwing direct in het zicht (zie figuur 3.1). Het gebouw bedraagt 500 m² en is ook vanaf de Randweg duidelijk aanwezig. De bebouwingskarakteristiek oogt rommelig doordat de aanwezige bebouwing niet één geheel vormt en afwijkt in materiaal- en kleurgebruik. De verschijningsvorm van de bebouwing steekt zowel af ten opzichte van het landschap als de aanwezige nabijgelegen woningen. De ruimtelijke kwaliteit van zowel het landschap als de geleidelijk aanwezige woningen langs de weg (welke beide juist de kwaliteiten van het gebied vormen) wordt aangetast door de aanwezige kas met schuur.

Geconcludeerd wordt dat op grond van het niveau “het beeld van de locatie” er sprake is van een storende situatie en de locatie in aanmerking komt voor de Ruimte voor Ruimte-regeling



Figuur 3.1: Kwaliteit in de omgeving



Figuur 3.2: Beeld van de locatie

3.3 Stap 2: Ontwerpfase

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

Compensatie van het slopen van de huidige bebouwing kan plaatsvinden door te bouwen op een compensatielocatie aan de rand van het stedelijk gebied of door te bouwen op de saneringslocatie zelf. Omdat de initiatiefnemer de grond van de saneringslocatie in eigendom heeft, gaat de voorkeur uit naar bouwen op de saneringslocatie. Bovendien is het perceel gelegen nabij de kern van Egmond-Binnen.

Ruimtelijke kwaliteit

Het voornemen is om één woning te bouwen op de saneringslocatie. De oppervlakte van de woning bedraagt tussen de 100 en 125 m². In de regels van dit bestemmingsplan is een maximale oppervlakte van 125 m² voor het hoofdgebouw opgenomen. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m². Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bebouwd oppervlak beperkt van 500 m² (de schuur + kas) tot maximaal 200 m² (woning + bijgebouw).

De ruimtelijke kwaliteit op de locatie wordt zowel door de aard als de omvang van de nieuwe bebouwing verbeterd. Het duinlandschap wordt momenteel ontsierd door de huidige kas en schuur vanwege de relatief grote oppervlakte aan bebouwing en rommelige aanblik. Met de uitgangspunten van het ontwerp wordt aangesloten bij de geleidelijke woningbouw aan het lint van de Oude Schulpweg. Daarnaast wordt het bebouwd oppervlak met de voorgenomen ontwikkeling sterk gereduceerd waardoor meer ruimte wordt gegeven aan de openheid van het landschap. Omdat het perceel gelegen is op een prominente locatie, aan de entree naar het duinlandschap en goed waarneembaar vanaf de Randweg en Oude Schulpweg, wordt er extra belang gehecht aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Exploitatie

Om de kosten en opbrengsten van de voorgenomen ontwikkeling in beeld te krijgen is het formulier "Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte" ingevuld. Het ingevulde formulier geeft aan dat de kosten van sloop van de aanwezige bebouwing niet worden terugverdiend met de bouw van één woning. Met andere woorden: er is sprake van een negatief saldo. De regeling biedt ruimte voor een maximaal winstpercentage van 5%. Omdat er geen winst wordt gemaakt wordt voldaan aan de voorwaarde van de provincie.

3.4 Stap 3: Detaileringsfase

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

Voor de onderhavige ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan Kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen (juli 2011) opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis, kwaliteiten en bebouwingskarakteristieken van en in het gebied. In het beeldkwaliteitsplan worden spelregels voor beeldkwaliteit (waaronder maximale hoogtes en materialisatie) gegeven.

3.5 Stap 4: Realisatiefase

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

3.6 Conclusie

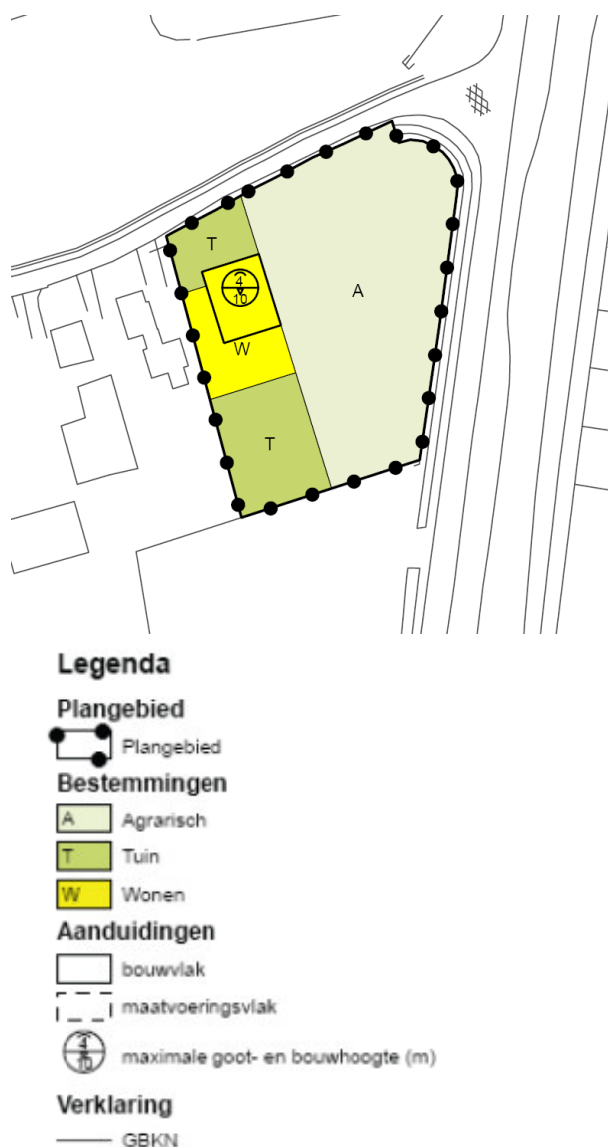
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden die de provincie Noord-Holland hanteert bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

4 Planbeschrijving

De aanwezige kas is door de gemeente Bergen als landschappelijk storend beoordeeld. Door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling zal de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar en duurzaam worden verbeterd. De verbetering vindt plaats door sloop van de kas. In ruil hiervoor wordt de mogelijkheid geboden om een woning terug te bouwen.

Voor de woning op de kavel is de voorkeur gegeven aan een notariswoning. Een woning die goed past tussen de bestaande woningen van Egmond Binnen en de Oude Schulpweg, hetgeen een afwisseling is van verschillende type traditionele woningen. De notariswoning is een type dat rijk aandoet, ondanks de compacte indruk door de lage daklijn. Met de symmetrische indeling vertegenwoordigt de woning een bepaalde status, refererend aan de vroegere notablenwoning van het platteland. Inmiddels is de notariswoning een algemeen woningtype geworden. Een notariswoning is een statige woning met de goot op de eerste verdieping en een schuin dak met dakkapellen. Symmetrisch van opstelling met dito voorgevel en een eenvoudige, maar chique uitgewerkte entreepartij.

De woning heeft een oppervlakte van circa 100 tot 125 m². De oppervlakte van bijgebouwen mag in totaal 75 m² bedragen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bebouwd oppervlak beperkt van 500 m² (de schuur + kas) tot maximaal 200 m² (woning + bijgebouw).



Figuur 4.2: Nieuwe situatie (verbeelding bestemmingsplan)

Voorwaarden voor de nieuwe woning zijn onder andere een maximale inhoud van 650 m³, een maximale oppervlakte van 125 m², een maximale gevelbreedte van 12 meter en een maximale goot- en nokhoogte van 4 meter respectievelijk 10 meter. Op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding (zie figuur 4.1) is het plangebied opgedeeld in drie bestemmingen: Wonen, Tuin en Agrarisch met waarden. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd vanaf 3 meter achter de voorgevel en binnen de bestemming Wonen. Binnen de bestemmingen Tuin en Agrarisch met waarden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden (de oostzijde van het plangebied) is opgaande beplanting niet toegestaan. Uitgangspunt is dat deze gronden conform de huidige situatie open moeten blijven. Wanneer hier opgaande beplanting wordt aangebracht is geen sprake meer van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-regeling is voor het bouwplan een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor verdere uitwerking en vormgeving van de locatie. Het is een toetsingskader voor verdere planontwikkeling en detaillering voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar. Het kader zorgt ervoor dat de karakteristieke elementen van het plan worden bewaakt en de ruimtelijke kwaliteit wordt gegarandeerd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

¹ Beeldkwaliteitsplan kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen, Grontmij Nederland bv, 3 november 2011

5 Beleidskader

5.1 Inleiding

De beleidscontext voor de ontwikkeling van een woning aan de Oude Schulpweg wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn deze beleidsstukken beknopt samengevat. Vervolgens wordt de conclusie getrokken of de planontwikkeling in overeenstemming is met het beleid.

5.2 Rijksbeleid

Op Rijksniveau krijgt de Nota Ruimte en overig ruimtelijk relevant Rijksbeleid met invoering van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) de status van structuurvisie. Doorwerking van het Rijksbeleid, gekoppeld aan de goedkeuring van bestemmingsplannen en beoordeling van de streekplannen, is sinds 1 juli 2008 niet langer aan de orde. Voor een aantal onderdelen is doorwerking van de Rijksbelangen verzekerd langs de weg van bestuursovereenkomsten met de provincie.

5.2.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte². Deze nota bevat op hoofdlijnen de strategische visie op het ruimtelijke beleid op Rijksniveau. Dit ruimtelijke beleid spitst zich toe op inrichtingsvraagstukken tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Het belangrijkste doel van deze nota is om op efficiënte en duurzame wijze ruimte te maken voor de inrichtingsvraagstukken binnen het beperkte oppervlak dat ons land kent. In de Nota Ruimte zijn de volgende vier belangrijke thema's omschreven:

- Versterken van de internationale concurrentiepositie;
- Het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Het borgen en versterken van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Het borgen van veiligheid.

De Nota Ruimte legt de verantwoordelijkheid om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven bij de provincies en gemeenten. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen zoals groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

In de Nota Ruimte is aangegeven dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen, dienen de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied te worden verruimd. Provincies dienen prioriteit te geven aan benutting en, waar nodig met behulp van nieuwbouw, sanering ('ruimte voor ruimte') van de bestaande voorraad vrijkomende bebouwing in het buitengebied. In het laatste geval zal het bebouwde oppervlak per saldo substantieel moeten verminderen.

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Nota Ruimte doordat door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt bijgedragen aan de vitaliteit van het buitengebied en wordt voldaan aan de hierbij bestaande voorwaarden.

² 'Nota Ruimte', ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, Den Haag, 17 januari 2006

5.2.2 *Realisatieparagraaf*

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken.

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De Realisatieparagraaf krijgt eveneens de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet deze realisatieparagraaf vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

In de Realisatieparagraaf vraagt het Rijk aan de provincie om een kader vast te leggen waarin wordt aangegeven welke randvoorwaarden de provincie hanteert inzake de mogelijkheden om bestaande onbruikbare of niet-waardevolle bebouwing te saneren met behulp van nieuwbouw van woningen (ruimte voor ruimte). De provincie Noord-Holland heeft dit kader in een uitvoeringsregeling vastgelegd.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden die de provincie Noord-Holland in haar uitvoeringsregeling heeft vastgelegd.

5.2.3 *Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'*

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het rijk haar visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Een centraal thema in de Nota Mensen Wensen Wonen is zeggenschap van de burger bij het realiseren van zijn woonwensen. De woonvoorkeur van deze doelgroep van woonconsumenten bestaat in hoge mate uit woningen in een lage dichtheid. De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

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

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij het eerste en laatste kernthema doordat in eigen opdrachtgeverschap een woning wordt ontwikkeld in een 'groene' omgeving.

5.3 **Provinciaal beleid**

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040³ vastgesteld waarna deze op 3 november 2010 in werking is getreden. Hierin geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. Er worden drie belangrijke provinciale ruimtelijke belangen genoemd, te weten de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden vervolgens nader uitgewerkt.

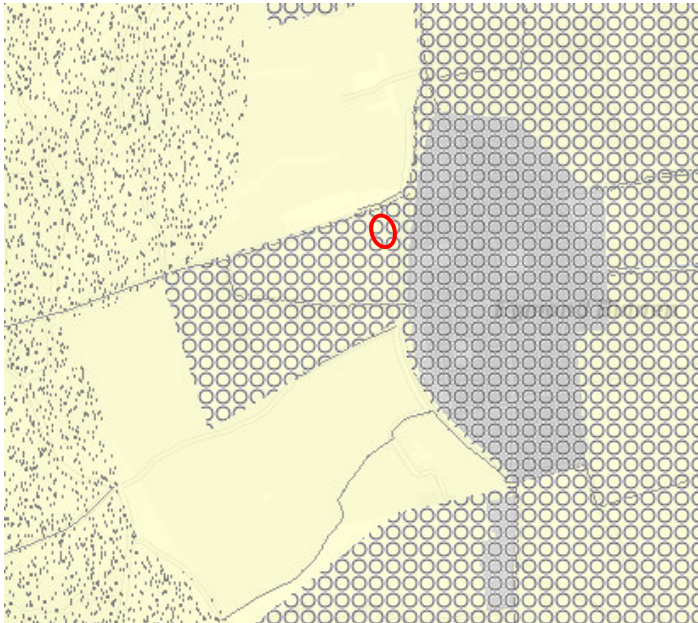
In de structuurvisie wordt uiteengezet dat de provincie Noord-Holland bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Het uitgangspunt in de structuurvisie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

Voor de onderhavige locatie is enkel de bestaande kas als Bestaand Bebouwd Gebied aangewezen. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt de nieuwe woning buiten BBG opgericht.

³ Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland, 21 juni 2010

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

In figuur 5.1 is de ligging van het plangebied op de structuurvisiekaart weergegeven. Het perceel aan de Oude Schulpweg is in de Structuurvisie aangewezen als Bollenconcentratiegebied. Het bouwvoornemen dat met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt is passend binnen de Structuurvisie aangezien de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

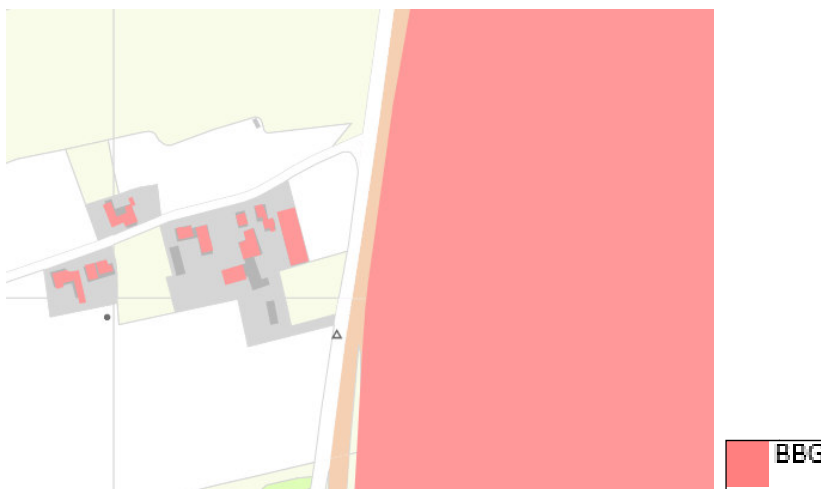


Figuur 5.1 Uitsnede structuurvisiekaart

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. en is van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen. De PRVS maakt een duidelijk onderscheid tussen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het landelijk gebied.

Figuur 5.2 geeft aan dat op de kavel enkel de bestaande kas als Bestaand Bebouwd Gebied is aangewezen. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt de nieuwe woning buiten BBG opgericht.



Figuur 5.2 Uitsnede Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Artikel 13 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Lid 5 geeft aan dat in afwijking van het bepaalde in lid 1, nieuwe woningbouw tevens mogelijk is indien deze tot stand komt onder toepassing van een Ruimte voor Ruimte-regeling.

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

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig is met de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening en een ontheffing niet benodigd is. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden die de provincie Noord-Holland hanteert bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling (zie hoofdstuk 3).

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Landelijk Gebied

Op 9 december 2010 heeft de gemeente Bergen de Structuurvisie Landelijk Gebied vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van ons landelijk gebied. Het is een visie voor de komende 10 jaar; een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst.

In de structuurvisie is aangegeven dat bij vrijkomende agrarische bebouwing ruimte kan worden geboden aan realisatie van nieuwe woningen. Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van storende bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de Ruimte voor Ruimte-regeling zoals deze ook in de Structuurvisie Landelijk Gebied is beschreven.

5.4.2 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in 2004 voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. De Oude Schulpweg valt in het welstandsgebied "Landelijk gebied". Het oorspronkelijke karakter van het gebied maakt het tot een bijzonder welstandsgebied.

De onderstaande criteria zijn relevant voor het bouwvoornemen.

Ruimte

- de bepalende eenheid van het gebied is een vrijstaand pand met een individueel karakter;
- de bebouwing dient op grote afstand van de weg te staan;
- de bebouwing dient op grote afstand van elkaar te staan;
- 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

Bebouwing

- de bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap;
- een wolfseind is niet toegestaan;
- aan-, op- en uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa;
- uitbreidingen op reeds bestaande aan-, op- en uitbouwen zijn niet toegestaan;

- aan-, op-, uitbouwen en bijgebouwen grenzend aan het openbaar gebied behoeven ontwerptechnisch bijzondere aandacht, zowel qua vormtaal als materialisatie;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- uitbreidingen op reeds bestaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- bijgebouwen dienen zich bij voorkeur achter het hoofdgebouw te bevinden

Het voorgenomen bouwplan voldoet aan de bovenstaande criteria. Enkel de afstand tot aan bestaande bebouwing is niet groot. Omdat de huidige bebouwing (kas) dicht bij bestaande bebouwing is gelegen en vanuit geluidnormen niet veel dicht tot aan de Randweg kan worden gebouwd wordt van dit criterium afgeweken.

5.5 Conclusie

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw aan de Oude Schulpweg past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

6 Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Inleiding

Bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden onderzocht welke milieu- en omgevingsaspecten een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt per aspect beschreven wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Water

Waterkwantiteit

Door het verwijderen van de bestaande kas is de afname van het verhard oppervlak groter dan de toename als gevolg van de bouw van de woning. Daarnaast wordt in verband met het bouwplan geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt. Er hoeft om deze redenen geen watercompensatie plaats te vinden.

Waterkwaliteit

Het vuilwater van de te realiseren woning aan de Oude Schulpweg wordt in de nieuwe situatie aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater infiltreert, net als in de huidige situatie, in de naastliggende grond. Hiermee wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid. Voor de sloop van de bijgebouwen en verbouw van de woning hoeft geen bronbemaling te worden toegepast. Er worden geen kelders gebouwd of gesloopt en er wordt in verband met het bouwplan niet diep gegraven. Het bouwvoornemen is derhalve niet van invloed op het grondwater.

Waterkering

In de nabijheid van het besluitgebied is geen waterkering gelegen waar de voorgenomen ontwikkeling effect op zou kunnen hebben.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt in het kader van het vooroverleg contact opgenomen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

6.3 Bodem

Op het perceel Oude Schulpweg naast 5 Egmond-Binnen kadastraal bekend C 2147 en C 2063 is momenteel een kleinschalig bloembollenbedrijf gevestigd. De locatie is dus bodemverdacht voor bestrijdingsmiddelen en het gebruik van OCB's in het verleden. Voor de nieuwbouw van de woning is derhalve na sloop en vrijgave daarvan een volledig verkennend bodemonderzoek NEN-5740 vereist conform art.2.4, sub d Regeling omgevingsrecht.

Tevens is naast analyses op het standaardstoffenpakket dus ook onderzoek en analyses op alle organochloorbestrijdingsmiddelen vereist. Deze 'oude' middelen zijn slecht afbreekbaar en worden 30 jaar na dato nog steeds gevonden in bodem en grondwater. De 'nieuwe' bestrijdingsmiddelen breken snel af en worden niet teruggevonden in de bodem of lossen op en verspreiden zeer snel in het grondwater. In de praktijk blijkt dat het dus niet zinvol is de 'nieuwe' bestrijdingsmiddelen te analyseren. Resten van deze stoffen worden in dieper grondwater wel teruggevonden in zeer lage concentraties. Bij drinkwaterwinning is het verwijderen van deze stoffen zeer kostbaar. Op deze locatie echter is het uitgesloten dat 'nieuwe' bestrijdingsmiddelen een humaan risico opleveren. Er zijn daarom alleen aanvullende analyses op de OCB's vereist in bodem en grondwater.

Ingeval bij de sloop meer dan 30 m² asbest wordt gesloopt dient tevens de bodem op asbest te worden onderzocht conform NEN-5707 met proefsleuven of graafgaten 30x30 cm en microscopische asbestanalyses.

In het kader van de vergunningaanvraag voor het bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Omdat het grootste deel van het plangebied in de huidige situatie verhard is zal dit onderzoek na de sloop worden uitgevoerd.

6.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland is aangewezen welke gebieden van archeologische waarde, grote waarde of zeer grote waarde zijn. Voor het plangebied is geen archeologische waarde opgenomen (zie figuur 6.1). Tevens is de nieuwe Informatiekaart Cultuurhistorie geraadpleegd. Informatie met betrekking tot archeologie ontbreekt nog op deze kaart. Wel wordt op basis van deze kaart geconcludeerd dat het plangebied gelegen is binnen een aardkundig monument. Omdat er reeds bebouwing aanwezig is op het kadastrale perceel heeft dit voor de voorgenomen ontwikkeling geen gevolgen.



Figuur 6.1: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische regimes zijn opgenomen. Het plangebied valt binnen het regime waarbij bij plannen groter dan 500 m² én bodemroering dieper dan 40 cm rekening moet worden gehouden met archeologie. De nieuwbouw zal niet meer bedragen dan 200 m². Daarnaast zal bij de sloop van de kas de grond niet dieper worden geroerd dan 40 cm. Archeologisch onderzoek is om deze redenen niet benodigd.

6.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied Hoofdstructuur. Het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat is gelegen op circa 50 meter ten noorden van de locatie. Met het voorgenomen bouwplan wordt het bebouwd oppervlak binnen het plangebied beperkt. Daarnaast is het voornemen van zodanig beperkte aard en omvang dat geconclu-

deerd wordt dat dit niet van significante invloed (externe werking) zal zijn op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

In de nabijheid van de locatie valt de grens van de ecologische hoofdstructuur (EHS) samen met de grens van het Natura 2000-gebied. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). In tegenstelling tot Natura-2000 gebieden hebben de gebieden met de status EHS geen externe werking op aangrenzende percelen. Gelet op de aard en beperkte omvang van het bouwplan zal dit niet van invloed zijn op de nabijgelegen ecologische hoofdstructuur.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Het besluitgebied is nu grotendeels bebouwd en verhard. Een aantal vierkante meter is in gebruik als akkerland. De aanwezige kas biedt geen geschikte verblijfplaats voor vleermuizen of andere beschermde diersoorten. Gezien de aard van het plangebied is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten aanwezig zijn. Er is nauwelijks tot geen groen aanwezig op het perceel. Een ontheffing van de Flora en Faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

6.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) binnen de geluidszone van wegen de optredende geluidsbelasting te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Het plangebied ligt binnen de zone van de Randweg (provinciale weg N512) en binnen de bebouwde kom. De provinciale weg bestaat ter plaatse van het plangebied uit twee rijstroken. Voor de overige wegen in de directe omgeving is sprake van een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze wegen hebben derhalve geen zone. Dit geldt voor de Oude Schulpweg alsmede de parallelweg van de N512.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek⁴ blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer over de provinciale weg N512, 55 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden. Maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting zijn onderzocht, echter stuiten op financiële bezwaren. Aangezien de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, zal door het bevoegd gezag een hogere grenswaarden worden vastgesteld.

6.7 Luchtkwaliteit

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 CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

⁴ Ruimtelijke onderbouwing Oude Schulpweg 5 te Egmond-Binnen - Akoestisch onderzoek naar de effecten van verkeerslawaaï. Grontmij Nederland bv, 21 juli 2011

Het onderhavige project bestaat uit de bouw van één woning en draag volgens de regeling NIBM niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenen ontwikkeling.

Ter extra onderbouwing is gebruik gemaakt van de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 7 motorvoertuigbewegingen per dag (CROW) is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling. De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekende mate is en er geen nader onderzoek nodig is.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

In de gemeente Bergen is sprake van lage achtergrondwaarden, knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit doen zich binnen de gemeente niet voor. Een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners is op grond hiervan in voldoende mate gewaarborgd.

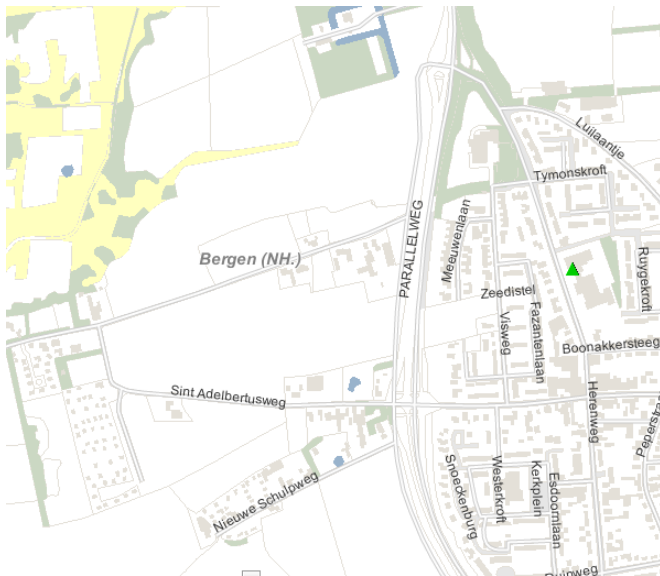
6.8 Externe veiligheid

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.

De Risicokaart van de provincie Noord-Holland (figuur 4.2) geeft aan dat het besluitgebied niet in een risicocontour van een Bevi-inrichting ligt. Het aspect externe veiligheid op grond van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is derhalve geen belemmering.

Omdat in de omgeving van het plangebied zich geen routes van gevaarlijke stoffen bevinden en er geen bovenlokale buisleidingen in de nabijheid aanwezig zijn, vormt ook dit geen belemmering.

Geconcludeerd wordt dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van de voorgenen ontwikkeling.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart Noord-Holland

6.9 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is bekeken of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen die als gevolg van de toekomstige woonfunctie mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Oude Schulpweg 7c

Op ruim 30 meter ten westen van het plangebied, aan de Oude Schulpweg 7c, geeft het vigerende bestemmingsplan mogelijkheid voor uitoefening van een agrarisch bedrijf. Hier is een kleinschalig bollenbedrijfje gevestigd waar in bepaalde perioden van het jaar activiteiten plaatsvinden. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen inrichtingen en woningen in een rustige woonwijk. De brochure hanteert voor akkerbouwbedrijven, in verband met de aspecten geluid en stof, een richtafstand van 30 meter. Zoals aangegeven wordt met dit bestemmingsplan aan deze richtafstand voldaan. Bovendien wordt het akkerbouwbedrijf met de te realiseren woning niet in zijn bedrijfsvoering beperkt omdat er tussen het plangebied en deze bedrijfsbestemming reeds een woning aanwezig is.

Paardenbak

Ten zuiden van het plangebied is een hobbymatige paardenbak gelegen. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied hanteert de gemeente Bergen het uitgangspunt dat paardenbakken op een afstand van ten minste 25 meter van woningen van derden mogen worden geplaatst. De te realiseren woning wordt op circa 30 meter van de paardenbak gebouwd. De paardenbak vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.11 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verkeerstoename in het gebied omdat op de locatie nu reeds een kas is gevestigd. Het parkeren zal op eigen erf plaatsvinden.

6.12 Conclusie

De verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat er nader onderzoek benodigd is naar eventuele bodemverontreiniging. In het kader van de vergunningaanvraag voor het bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Tuin' en 'Wonen' voor. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. In de regels wordt aangesloten bij het in werking getreden bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

7.3 Juridische aspecten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
Dit artikel geeft de betekenis aan van 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
Artikel 2 beschrijft hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemming. Hierbij geldt het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden

De agrarische gronden op het perceel hebben de bestemming "Agrarisch met waarden". Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, waarbij de instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden worden nagestreefd. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Er zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 1 meter hoog en ten dienste van de agrarische bestemming mogelijk. Voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning verplicht. Opgaande beplanting is niet toegestaan.

- Artikel 4: Tuin

Binnen de bestemming Tuin wordt maar zeer beperkt bouwmogelijkheid geboden. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijn, waaronder erfafscheidingen zijn hier toegestaan. De bouwhoogte van deze bouwwerken bedraagt maximaal 1 meter.

- Artikel 5: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voorwaarden voor de nieuwe woning zijn onder andere een maximale inhoud van 650 m³, een maximale oppervlakte van 125 m², een maximale gevelbreedte van 12 meter en een maximale goot- en nokhoogte van 4 meter respectievelijk 10 meter. De totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is maximaal 75 m² waarbij een maximale goot- en nokhoogte geldt van 3 meter respectievelijk 5 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. Dit zijn standaarden die grotendeels wettelijk zijn voorgeschreven en hebben betrekking op procedures en overgangsrecht.

7.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen", is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

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

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad een grond-exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Op grond van artikel 6.2.1 Bro kan de gemeenteraad in het onderhavige geval besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.2.1a onder lid a wordt namelijk aangegeven dat wanneer het totaal van de exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 Wro kan worden verhaald, minder dan 10.000 Euro bedraagt, artikel 6.12 lid 2 van toepassing is. Hierin wordt gesteld dat bij dergelijke gevallen geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. De grondexploitatiewet wordt om deze reden niet van toepassing verklaard voor dit plan. Om deze reden is het ook niet nodig een overeenkomst op te stellen. Alle kosten worden verder gedragen door de aanvrager. De gemeente acht de aanvrager in staat om deze kosten te dragen.

De gemeente en aanvrager leggen contractueel vast dat eventuele planschade voor rekening van de aanvrager komt. Kosten voortkomend uit planschade zijn hiermee anderszins verzekerd.

Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

9 Overleg en inspraak

9.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de overleginstanties. Drie instanties hebben een reactie gegeven. In bijlage 1, de Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg, is een samenvatting gegeven van de reacties uit het vooroverleg en is, waar nodig, een reactie door het gemeentebestuur gegeven. Tevens wordt aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen' heeft conform de inspraakverordening vanaf 22 december 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 is géén reactie ingediend. In dat kader is het niet nodig hier nader bij stil te staan.

9.3 Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 15 maart 2012 voor 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

10 Eindconclusie

De voorgenomen nieuwbouw van een woning aan de Oude Schulpweg te Egmond-Binnen is getoetst aan de verschillende aspecten die betrekking hebben op de ontwikkeling. In het onderhavige bestemmingsplan is onderzocht of de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte-regeling, het passend is binnen de vigerende beleidskaders en in hoeverre er effecten optreden met betrekking tot verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

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

Hoofdstuk 5 geeft aan dat de voorgenomen nieuwbouw aan de Oude Schulpweg past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid.

Ten aanzien van de milieuaspecten wordt in hoofdstuk 6 geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de beoordeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten is gebleken dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1

Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg

Inhoudsopgave

- | | |
|------------------------|--------|
| 1. Inleiding | blz. 3 |
| 2. Vooroverlegreacties | blz. 4 |

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen' heeft conform de inspraakverordening vanaf 22 december 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 is géén reactie ingediend. In dat kader is het niet nodig hier nader bij stil te staan.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners gezonden. In dit kader zijn 3 vooroverlegreacties binnengekomen.

In het volgende hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de reacties uit het vooroverleg en er is, waar nodig, een reactie door het gemeentebestuur gegeven. Tevens wordt aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreacties

In het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende overlegpartners gezonden:

1. Provincie Noord-Holland
2. Inspectie VROM
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Van de onderstaande instanties is een reactie ontvangen:

	Naam	Datum ontvangst
1.	VROM-Inspectie	20 december 2011
2.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	2 januari 2012
3.	Provincie Noord-Holland	5 januari 2012

De ontvangen overlegreacties zijn hieronder samengevat en, waar nodig, beantwoord (cursief).

1. VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie deelt mede dat zij inhoudelijk niet meer zullen reageren op het plan dat wij conform artikel 3.1.1. Bro aan hen ter advisering hebben aangeboden. Zij gaan er vanuit dat wij het rijksbeleid op een juiste manier vertalen in onze bestemmingsplannen en zullen slechts thematisch en achteraf nagaan of aan nationale wet- en regelgeving is voldaan.

Beantwoording gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot een wijziging of aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie nabij het perceel.

Beantwoording gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot een wijziging of aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Provincie Noord-Holland

De provincie heeft de volgende inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

Volgens de planregels kan er, met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, maximaal 220m² bebouwing worden toegelaten. Dat is ruim 40% van de bestaande bebouwing. Dit is een ongebruikelijk hoog percentage voor toepassing van Ruimte voor Ruimte. Geadviseerd wordt de maximale oppervlakte te beperken tot 200m².

Met deze oppervlakte komt het plan voor 1 woning uit op een positief saldo van € 13.679,-.

De in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteitseisen hebben de instemming van de provincie.

Voor het overige geeft het plan geen reden tot het maken van opmerkingen.

Naast de officiële reactie heeft de provincie ook nog gereageerd via de e-mail. Deze opmerkingen hadden met name betrekking op de kosten- en opbrengstposten van het reken-/exploitatiemodel.

Beantwoording

In navolging op het advies van de provincie hebben we de maximale toegestane bebouwing op het perceel teruggebracht naar 200m². De woning mag niet groter worden dan 125m² en de aan-, uit- en bijgebouwen mogen niet meer worden dan 75m². Dit zal in de planregels worden verwerkt. Daarnaast worden de wijzigingsbevoegdheid en de binnenplanse afwijkingsregels (welke een grotere oppervlakte mogelijk maken) uit het plan verwijderd. Op die manier is er niet meer dan 200m² bebouwing op het perceel mogelijk.

Ook het rekenmodel is aangepast, eveneens op advies van de provincie.

De aanpassingen zijn aan de provincie voorgelegd en ambtelijk akkoord bevonden.

De reactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De hiervoor genoemde wijzigingen zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen van de gemeente Bergen (NH.).

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPG09005oudschlpwg-C001.

1.3 aan- en uitbouw:

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

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing:

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

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 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.

1.10 bouwen:

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

1.11 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.

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

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

1.17 gebouw:

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

1.18 hoofdgebouw:

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

1.19 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.20 overkapping:

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

1.21 peil:

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

1.22 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 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 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. waarbij de instandhouding van de natuurlijke en landschappelijke waarden worden nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- c. cultuurgrond;
- d. paden;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 meter bedragen.

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

3.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden (niet zijnde kavelpaden), banen of parkeer-gelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

3.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, welke:

- a. het normale onderhoud of normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak;
- de aanleg van opgaande beplanting.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeren, water en erf.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van paardenbakken, bouwwerken ten behoeve van mestopslag, tredmolens, lichtmasten ten behoeve van paardenbakken en zwembaden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. van erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.1, ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 1,5 meter gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- d. het straat en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast door het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en mestopslag;
- b. gronden te gebruiken als erf.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat per bouwvlak maar 1 woning is toegestaan;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeer-voorzieningen, tuinen en water.
- c. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, in samenhang met het wonen, wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
 2. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
 3. 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. de oppervlakte van het hoofdegebouw binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 125 m²;
- c. de inhoud van het hoofdegebouw binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 650 m³;
- d. een hoofdegebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van een hoofdegebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. de goothoogte van een hoofdegebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. de breedte van een hoofdegebouw, gemeten in het verlengde van de voorgevel tot het meest zijwaarts gelegen gedeelte van het hoofdegebouw, mag ten hoogste 12 m bedragen;
- h. de afstand van een hoofdegebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen.
- i. de dakhelling van het hoofdegebouw dient minimaal 30° en maximaal 65° te bedragen.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdegebouw te worden geplaatst;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op of op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrens worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdegebouw bedraagt maximaal 75 m²;
- e. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50m²;

- f. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3 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 + 25 cm tot een maximum van 4 m;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt maximaal 3 m;
- j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt maximaal 5 m;
- k. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;
- l. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub f, g en h worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste 1/3e van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan om:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

7.2 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kavel aan de Oude Schulpweg, Egmond-Binnen