

Gemeente B E R G E N

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project:

“Splitsing woning en realiseren aanbouw

aan de achterzijde

Berkenlaan 16, Bergen”

i.o.v.

Dhr. R. Admiraal

Berkenlaan 16, 1861 CV Bergen NH

27 augustus 2013

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Gewenste ontwikkeling	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijksbeleid –Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5.
3.2	Provinciaal beleid	5.
3.2.1	Relatie met de Wro	5.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	6.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	6.
3.3	Gemeentelijk beleid	6.
3.3.1	Structuurvisie(s)	6.
3.3.2	Splitsingsbeleid Gemeente Bergen 2013	7.
3.3.3	Regionale Woonvisie	7.
3.3.4	Bestemmingsplan	8.
4.	Beeldkwaliteit	10.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	10.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	10.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	11.
5.1	Milieu	11.
5.1.1	Bodem en grondwater	11.
5.1.2	Watertoets	11.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	11.
5.1.4	Wegverkeerslawaaï	11.
5.2	Verkeersaspecten	11.
5.3	Luchtkwaliteit	11.
5.4	Externe veiligheid	13.
5.5	Leidingen	13.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	13.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	13.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	13.
6.	Uitvoerbaarheid	14.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	14.
6.3	Overleg met de burens	14.

Bijlage 1 Resultaat overleg met de burens

1. Inleiding

Dhr. R. Admiraal, Berkenlaan 16, 1861 CV Bergen NH, is voornemens zijn woning te splitsen en tevens te voorzien van een aanbouw op de begane grond aan de achterzijde.

De gronden zijn kadastraal bekend als Bergen NH, sectie A nr. 3578.



afb. 1 ligging planlocatie Berkenlaan 16 te Bergen

Strijdigheid met vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan is "**Bergen Dorpskern Zuid**", vastgesteld op 24 maart 2009. De bestemmingen van de gronden zijn: "Tuin (T)" (art. 20) en "Wonen -1 (W-1)", (art 23).

De voorgenomen splitsing (in twee woningen boven elkaar) is in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk: in art. 23, lid 7 onder e wordt gesteld dat alleen bij de aanduiding "gestapeld (g)" sprake kan zijn van meerdere woningen boven elkaar.

Derhalve is de splitsing strijdig met de vigerende bestemmingsregeling.

De gewenste aanbouw op de begane grond aan de tuinzijde wordt – mede vanwege een harmonieuze samenhang – qua diepte aangesloten op de bestaande aanbouw bij de burens op nummer 18 (zie afb. 4). Deze diepte is 3,50 m', zodat niet wordt voldaan aan de toegestane afmeting van 3,00 m'.

Derhalve is de voorgestelde aanbouw strijdig met de vigerende bestemmingsregeling.

De gemeente heeft met betrekking tot de genoemde strijdigheid aangegeven 'in principe' bereid te zijn medewerking te verlenen aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning middels een 'uitgebreide procedure'.

Planologische regeling

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunning ten grondslag ligt.

Het voorliggende document voorziet in deze vereiste.

2. Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer wil zijn woning splitsen, enerzijds omdat in de huidige omstandigheden de behoefte aan een (te) grote woning niet (meer) aanwezig is en anderzijds om een situatie te herstellen, waarvan aanvankelijk bij deze woningen in de tijd van hun realisering sprake was en dat dit bij een aantal van dit type woningen in hetzelfde complex nog altijd het geval is. Tot 1979 waren in het onderhavige pand nog twee woningen aanwezig en ook in de huidige situatie zijn voorzieningen die destijds voor het zelfstandig bewonen van de verdieping nog steeds aanwezig (w.o. keuken, badkamer en toilet).

Daarnaast bestaat de behoefte om gebruik te maken van een uitbreidingsmogelijkheid op de begane grond aan de achterzijde, zoals dit bij eengezinshuizen min of meer standaard is geworden en in vele bestemmingsplannen reeds als zodanig is geregeld.

Bij het laatste onderdeel is, vanwege een goede aansluiting op een vergelijkbare uitbreiding bij de burens op nr. 18 – welke als zodanig is vergund - de behoefte ontstaan om een iets grotere diepte te realiseren, dan in het bestemmingsplan is toegestaan.



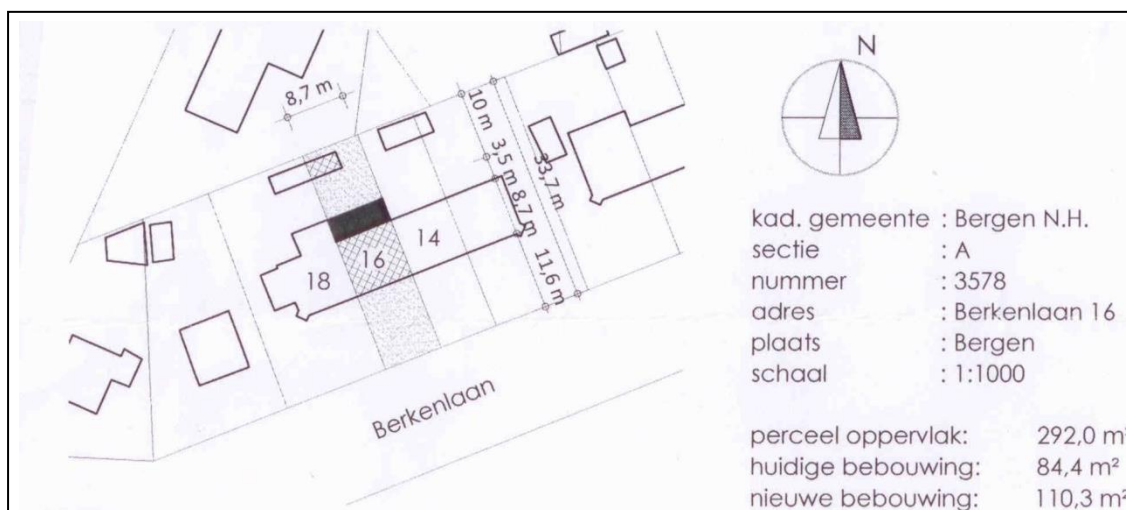
afb. 2 De bestaande situatie Berkenlaan 16

Het betreft (uiteraard) een woning met een ruim woonprogramma, zodat met de splitsing een volwaardige (senioren) woning op de begane grond aanwezig is en op de verdieping een volwaardige gezinswoning.

Sprake is ook van een voortuin aan de straatzijde, die vrijwel even diep is als de achtertuin, (zie **afb. 2**), zodat de extra parkeercapaciteit voor een extra woning aldaar gerealiseerd kan worden.



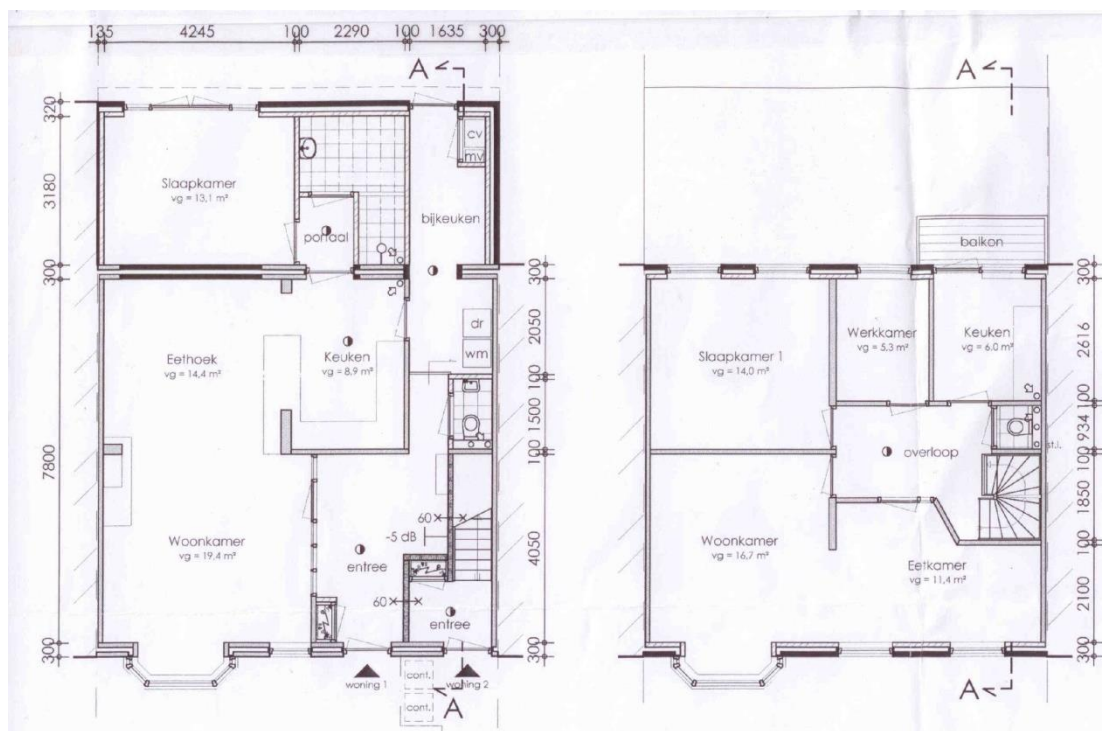
afb. 3 Het aanzicht vanaf de straatzijde berkenlaan 16



afb. 4 De nieuwe situatie met de aanbouw aan de achterzijde



afb. 5 Bestaande gevels voor- en achterzijde



afb 6. Gewijzigde plattegronden van begane grond en 1^e verdieping

De splitsing laat zich 'herstellen' door gebruik te maken van de extra gevelopening ter rechterzijde van de nu aanwezige voordeur, zoals dit ook bij het huis op nr. 18 aanwezig is. Middels een trapopgang wordt de verdieping bereikt alwaar een woonkamer, annex eetkamer is gesitueerd aan de straatzijde, de hoofdslaapkamer, keuken en werkkamer aan de tuinzijde. Opnieuw via de trap is de slaapverdieping bereikbaar met bijbehorende ruimten.

Op de begane grond is een volledige woonprogramma aanwezig, waarbij de aanbouw zorgt voor afmetingen van de onderdelen, zoals dit voor een woning anno 2013 gewenst is.



afb. 7 Aanzichten nieuwe voor- en achtergevel

3. Ruimtelijk beleidskader

Het onderhavige project betreft de splitsing van een woonhuis in twee wooneenheden en het aan de achterzijde op de begane grond aanbrengen van een aanbouw.

3.1 *Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De “Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling” is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de ‘SER-ladder’). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

Conclusie

Het rijksbeleid is gericht op het open en groen houden van het buitengebied. Nieuwe woningbouw dient in de eerste plaats binnen de bebouwde kom plaats te vinden. Aangezien het in het onderhavige geval gaat om het toevoegen van een woning binnen de bebouwde kom past de aanvraag binnen het rijksbeleid.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Relatie met de Wro*

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van *structuurvisie* gekregen. Dit betreft een ‘zelfbindend’ instrument.

Tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie hanteerde de provincie een zogeheten ‘Overgangsdokument’. De uitwerking van dit overgangsdokument was de ‘*Provinciale ruimtelijke verordening*’, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

De Provinciale verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

De verordening is verder uitgewerkt tot ‘*Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*’ (zie hierna).

3.2.2 Structuurvisie NH 2040

De “Structuurvisie Noord-Holland 2040” - *‘Kwaliteit door veelzijdigheid’*, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is *“kwaliteit door veelzijdigheid”*.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Om de provinciale belangen door te laten dringen tot op het gemeentelijke niveau heeft de Provincie de *‘Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie’ (PRVS)* opgesteld; hierin zijn bindende aanwijzingen/regels geformuleerd om in de gemeentelijke bestemmingsplan te verwerken (zie hierna).

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied. Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

In de PRVS zijn 9 themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld. Voor de planlocatie is van belang dat deze is gelegen in *Bestaand Bebouwd Gebied’ (BBG)*. Hiermee ligt de verantwoording voor de bestemmingsregeling en nieuwe ontwikkelingen bij de gemeente. De overige themakaarten betreffen *‘Landelijk gebied’*, *‘Landbouwgebied’*, *‘Ecologische aspecten’*, *‘Nationaal of metropolitaan landschap’*, *‘Landbouwcluster’*, *‘Duurzame energie’*, *‘Blauwe ruimte’* en *‘Aardkundige waarden’*.

Voor de betreffende locatie binnen bestaand bebouwd gebied en de gewenste ontwikkeling (met name de aanbouw), zijn aan deze themakaarten geen aanwijzingen en/of beperkingen te ontleen.

Conclusie

Evenals het rijksbeleid is het provinciaal beleid gericht op het open en groen houden van het buitengebied. Nieuwe woningbouw dient in de eerste plaats binnen de bebouwde kom plaats te vinden. Aangezien het in het onderhavige geval gaat om het toevoegen van een woning binnen de bebouwde kom past de aanvraag binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie(s)

De gemeente Bergen heeft een aantal Structuurvisie beschikbaar of in voorbereiding, zoals o.a. voor het Landelijk Gebied, Bergen aan Zee, Winkelkern Bergen, Egmond aan de Hoef. Voor een ontwikkeling op de planlocatie en omgeving is geen Structuurvisie beschikbaar waaraan overwegingen, doelstellingen en /of belemmeringen kunnen worden ontleend. Relevant is wel de recente nota “Splitsingsbeleid Gemeente Bergen 2013, die weliswaar nog niet is vastgesteld, maar wel leidraad kan zijn voor de beoordeling van het onderhavige aanvraag (zie hierna 3.3.2).

3.3.2. *Splitsingsbeleid Gemeente Bergen 2013*

In de nota “Splitsingsbeleid Gemeente Bergen 2013” wordt onderkend dat er voldoende aanleidingen bestaan voor mensen om de gemeente te verzoeken hun woning te mogen splitsen. Zij willen graag met familieleden onder één dak wonen, zorg bieden aan familieleden of het huis is zo groot dat er wel twee (of meer) volwaardige woningen van is te maken.

Van belang is daarbij dat men zich realiseert het verschil tussen ‘splitsing’ en ‘inwoning’. Bij woningsplitsing is sprake van een tweede woning die zelfstandig en permanent wordt bewoond door een afzonderlijk huishouden en dat binnen de reeds bestaande woning.

Het voornoemde beleid is alleen voor woningen binnen **Bestaand Bebouwd Gebied**, zoals dit is aangegeven op de themakaart BBG van de Provinciale Verordening Structuurvisie (PVRs).

Er zijn veel voordelen van woningsplitsing te noemen: sociale, landschappelijke, cultuurhistorisch/architectonisch, financieel en qua volkshuisvesting. Maar er worden ook nadelen gezien, zoals meer huishoudens per perceel (overlast ?), hogere parkeerdruk, meer verkeersbewegingen, aantasting van de stedenbouwkundige samenhang en beperking van de privacy.

De onderhavige aanvraag voor splitsing past niet in het hier geformuleerde beleid, aangezien de regeling is bedoeld voor vrijstaande woningen en dus *niet* voor eengezinsrijen-woningen en 2-onder-1 kapwoningen.

Overwegingen over genoemd beleid naar aanleiding van het voorliggende initiatief

In de eerste plaats is van belang te onderkennen dat de twee betrokken woonblokken aan de Berkenlaan 4 t/m 10 en 12 t/m 18 oorspronkelijk zijn gebouwd als ‘duplex’-woningen, waarvan er een aantal nog steeds als zodanig worden gebruikt. Het betreffende huis is derhalve groot genoeg om twee volwaardige woningen te omvatten.

Vervolgens kan worden vastgesteld dat het straatbeeld, maar ook het beeld in de achtergevel geen geweld worden aangedaan: door de afstemming op het bestaande bebouwings-karakteristiek en materialisatie blijft sprake van een samenhangend beeld (zie **afb. 7**).

Daarenboven kan worden vastgesteld dat de toename van het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van de extra woning zeer gering is en dat er een oplossing is gegeven voor de parkeerproblematiek: er worden twee parkeerplaatsen in de voortuin gerealiseerd (zie **afb. 9**).

Tenslotte kan worden vastgesteld, dat bij beide woningen na splitsing aan de tuinzijde de slaapkamers zijn gesitueerd, zodat van een nadrukkelijke relatie tussen primaire verblijfsfunctie van de bovenwoning en de tuin van de benedenwoning geen sprake is (zie **afb. 6**).

3.3.3. *Regionale Woonvisie*

De gemeente Bergen valt onder de ‘Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015’. In deze nota wordt het van belang geacht dat de omvang en invulling van het nieuwbouw-programma, het aanbod aan woonmilieus en de omgang met de bestaande voorraad op elkaar wordt afgestemd. Deze Woonvisie geldt als leidraad bij de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma’s, geeft richting aan regionale ontwikkelingen en signaleert kansen en bedreigingen op de woningmarkt.

In deze nota komt het splitsen van woningen niet expliciet aan de orde, maar aangenomen mag worden dat het door afsplitsing realiseren van kleine woningen voor starters, maar met name ook voor senioren, zeer goed past in de geformuleerde doelstellingen.

3.3.4 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is “**Bergen Dorpskern Zuid**”, vastgesteld op 24 maart 2009. De bestemmingen van de gronden zijn: “Tuin (T)” (art. 20) en “Wonen -1 (W-1)”, (art 23).

De strijdigheden van het voornemen met het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende:

De splitsing (in twee woningen boven elkaar) is in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk: in art. 23, lid 7 onder e wordt gesteld dat alleen bij de aanduiding “gestapeld (g)” sprake kan zijn van meerdere woningen boven elkaar.



afb. 8 De locatie op de plankaart van het bestemmingsplan

De gewenste aanbouw op de begane grond aan de tuinzijde wordt – mede vanwege een harmonieuze samenhang – qua diepte aangesloten op de bestaande aanbouw bij de burens op nummer 18 (zie afb. 4). Deze diepte is 3,50 m', zodat niet wordt voldaan de toegestane afmeting van 3,00 m'.

Ook wanneer burgemeester en wethouders bereid zouden zijn de algemene vrijstelling van 10% toe te passen (art. 36, lid 1 sub a) kan niet worden voldaan.

Voor de extra woning moet parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Deze is in het plan gerealiseerd gedacht in de voortuin aansluitend op de bestemming “Verkeer (V)” (art. 21). Aan de voorzijde van het perceel ligt de bestemming “Tuin”. Het parkeren in de bestemming “Tuin” is niet strijdig.

Overwegingen:

- Ten aanzien van de splitsing in twee woningen:

De woningen van de blokken Berkenlaan 4 t/m 10 en 12 t/m 18 zijn gerealiseerd in de vorm van een benedenwoning en een bovenwoning (vergelijk ‘duplex-woningen’, zoals deze overal in den lande zijn gerealiseerd en nog bestaan).

Een aantal woningen in deze blokken heeft nog steeds een dubbele bewoning, t.w.: nr. 4, nr. 14 en nr. 18 (derhalve beide burens van de onderhavige woning).

De splitsing betreft derhalve de oorspronkelijke structuur van de panden.

De omvang maakt een gebruik voor dubbele bewoning goed mogelijk en een en ander is met minimale architectonische middelen te realiseren, zonder de eenheid in de samenhang en de beeldkwaliteit van het betreffende blok geweld aan te doen.

- Ten aanzien van de aanbouw het volgende:

De diepte van de aanbouw is 3,50 m' en dus dieper dan in het bestemmingsplan wordt toegestaan (artikel 23, lid 7 onder n). De voorgestelde maat vindt echter zijn aanleiding door het streven naar een harmonieuze aansluiting op de eerder door de gemeente vergunde aanbouw bij Berkenlaan 18.

In relatie met de eerder vergunde situatie bij de burens is het in dit geval ruimtelijk en architectonisch acceptabel een iets ruimere dieptemaat toe te staan, zodat de voorgestelde aanbouw gelijk wordt getrokken met de bestaande aanbouw van de burens.

- Ten aanzien van het parkeren het volgende:

Conform het parkeerbeleid 2009 van de gemeente – gebaseerd op de CROW - kan worden voldaan aan het realiseren van twee parkeerplaatsen op eigen erf om de parkeerbehoefte van de extra woning te dekken (In de ASVV 2004 van CROW, bijlage 1 wordt voor het *uitloopgebied van het centrum*, waar sprake is van '*weinig stedelijk*' en van een woning in de klasse '*midden/duur*' een parkeernorm aangegeven van twee parkeerplaatsen per woning).

4. Beeldkwaliteit

4.1. *Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid*

In de Structuurvisie 2040 wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

De onderhavige ontwikkeling, waarbij *binnen* een bestaand bebouwd gebied een woning wordt gesplitst en op de begane grond een aanbouw wordt gerealiseerd is in dit kader niet relevant.

4.2 *De gemeentelijke welstandsnota*

Van toepassing is de "Welstandsnota Bergen"; de planlocatie valt onder welstandsgebied A8 "Bergen/Van Rheezenpark".

Relevant voor de voorliggende ingreep zijn de volgende criteria:

Algemeen

De bebouwing dient in kwaliteitsniveau (materialisatie, detaillering) aan te sluiten op de oorspronkelijke bebouwing, terwijl daarbinnen plaats is voor nieuwe vormen van architectuur, mits deze een kwaliteitsverbetering van het gebied inhouden

Specifiek

- Aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw
- De detaillering van aan-, op- en uitbouwen dient overeen te komen met die van het hoofdgebouw

Op aanbouwen is de sneltoets-regeling van toepassing:

“Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw, die strekt tot het vergroten van het woongenot. Een aanbouw is een toevoeging van een nieuwe ruimte en een uitbouw is een vergroting van een bestaande ruimte.

Een kleine aan- of uitbouw op het achtererf of zijerf is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat zo'n aan- of uitbouw niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningsvrije aan- of uitbouw achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling). Vergunningsvrije aan- en uitbouwen die voldoen aan onderstaande sneltoetscriteria vallen in elk geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met het bouwtoezicht aanbevolen.

Bij een vergunningplichtige aan- of uitbouw treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft plaatsing en maatvoering”.

Vastgesteld kan worden dat vormgeving en materialisatie van de aanpassing van het hoofdgebouw en de uitwerking van de aanbouw in overeenstemming zijn met de gestelde criteria.

Een en ander is de d.d. 1 juli 2013 aan de gemeentelijke welstandscommissie voorgelegd en positief beoordeeld.

Conclusie

Het betreft een grotendeels inpandige verbouwing. Het uiterlijk van het gebouw zal vrijwel geheel intact blijven. Er zijn enkele kleine gevelwijzigingen aan de voorzijde en aan de achterzijde komt een aanbouw.

Stedenbouwkundig verandert de situatie in feite niet; het aanzicht/straatbeeld verandert eveneens nauwelijks.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

In de Wet Milieubeheer is aangegeven dat voor een verbouwing van minder dan 50 m² geen bodemonderzoek nodig is. De betreffende aanbouw is ca. 30 m².

Derhalve: voor de splitsing van de woning en de realisatie van een aanbouw aan de tuinzijde, zoals deze in principe binnen het bestemmingsplan mogelijk is, behoeft geen verkennend bodemonderzoek worden gedaan

5.1.2 Watertoets

De toename van het bebouwde oppervlak is zeer beperkt (ca. 30 m²) en in het bestemmingsplan in principe reeds voorzien. Compensatie van wateroppervlak, naar aanleiding van de toename van het verharde oppervlak, is niet noodzakelijk.

Bij de bouw van de aanbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

In de ruimere omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig waarbij ten opzichte van het wonen hinder is te verwachten en dientengevolge een vastgestelde afstand in acht moet worden genomen. Omgekeerd worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt door het realiseren op de planlocatie van een extra woning.

5.1.4 *Wegverkeerslawaaï*

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen en rond het plangebied zijn 30 km/h-wegen aanwezig die op basis van hun snelheidsregime zijn gedezoneerd.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk).

De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens" (artikel 1 Wgh). Alle gezoneerde wegen zijn binnen de bebouwde kom gelegen, kennen twee rijstroken en hebben derhalve een geluidszone van 200 m.

Het onderhavige project betreft de verbouw en uitbreiding van een bestaande woning.

Ten aanzien van het verkeerslawaaï is het uitgangspunt dat de bestaande situatie niet mag verslechteren.

Het feit dat er in principe één woning bij komt betekent een toename van ca. 5 verkeersbewegingen per etmaal, hetgeen – ten opzichte van de bestaande situatie - geen merkbare invloed heeft op het verkeerslawaaï op de gevel.

Daarenboven geldt voor de betreffende ontsluitingsweg een maximum snelheid van 30 km/uur, waarbij geen wettelijke geluidszone geldt en geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

5.2 *Verkeersaspecten*

Met de toename van één wooneenheid wijzigt de verkeers-aantrekkende werking niet noemenswaardig.

Voor de nieuwe woning worden twee parkeerplaatsen in de (diepe) voortuin gerealiseerd (zie afb. 9).

Deze parkeeroplossing is reeds aanwezig bij de woningen Berkenlaan 6, 10, 12, 14 en 18.

5.3 *Luchtkwaliteit*

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

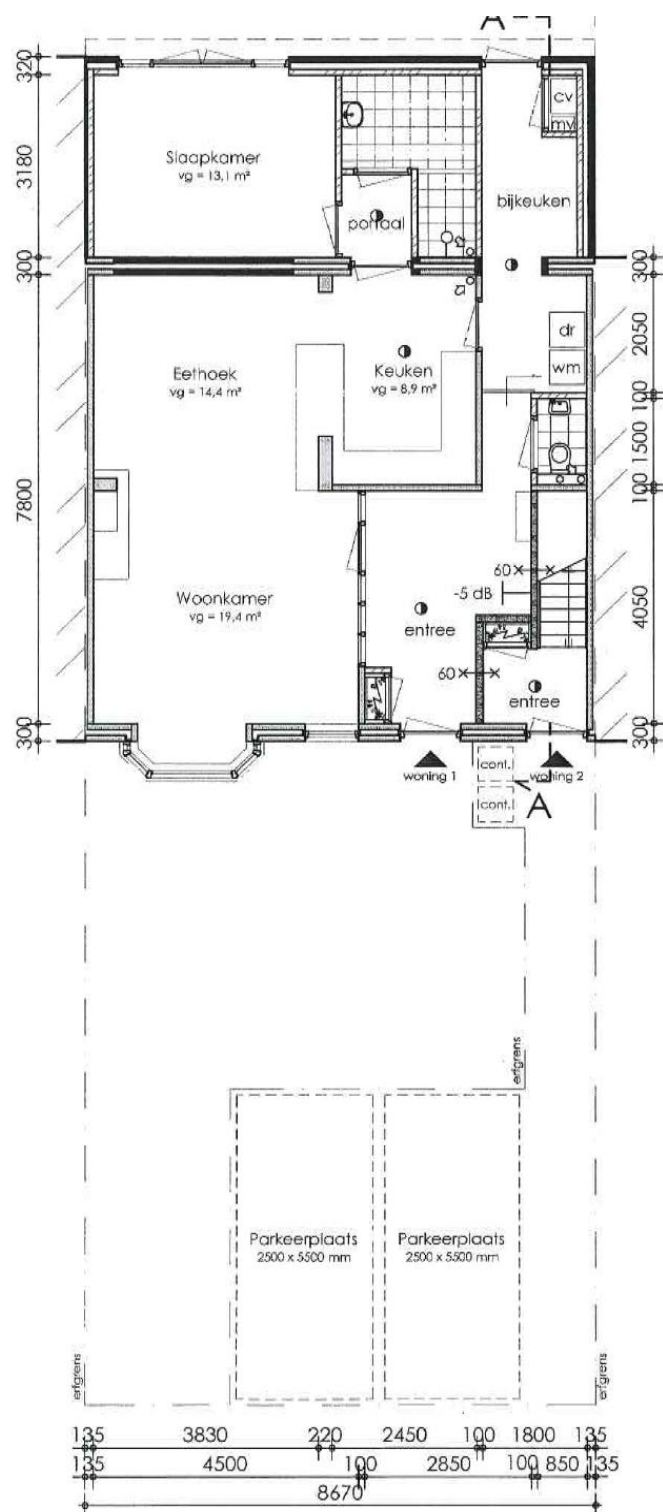
Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'in niet betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met de verbouw en uitbreiding van een woning in bestaand bebouwd gebied wijzigt de situatie ter plaatse – in het kader van de luchtkwaliteit – niet structureel; de onderhavige ingreep kan gezien worden als een project dat 'in niet betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.



afb. 9 De parkeervoorziening ten behoeve van de extra woning Berkenlaan 16

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Voor de onderhavige locatie kan worden teruggegrepen naar het vigerende bestemmingsplan “Bergen, Dorpskern Zuid” en hetgeen daarin over het aspect ‘externe veiligheid’ is opgemerkt:

- *In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig.*
- *In het plangebied zijn voor zover bekend geen bedrijven gelegen die vuurwerk verkopen. In het plangebied worden bedrijven die meer dan 10.000 kg vuurwerk verkopen niet toegestaan.*
- *In het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats waarvoor een route dient te worden aangewezen.*
- *In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.*

5.5 Leidingen

Bij de splitsing van de woning en bij de uitbreiding aan de tuinzijde zijn geen leidingen van nutsvoorzieningen in het geding.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

De wijzigingen van het hoofdgebouw en de realisatie van de ‘in principe’ in het bestemmingsplan voorziene aanbouw, vormen geen bedreiging voor cultuurhistorische of archeologische waarden.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De wijzigingen van het hoofdgebouw en de realisatie van de ‘in principe’ in het bestemmingsplan voorziene aanbouw, vormen geen bedreiging voor natuurwaarden. De planlocatie ligt niet een gebied dat is aangewezen als Habitatrichtlijn- of Vogelrichtlijngebied. Op de precieze planlocatie (bestaande siertuin/terras) zijn geen beschermde plantensoorten en/of al dan niet beschermde zoogdieren, vogels, reptielen of vleermuizen aanwezig. Een quick-scan flora en fauna is niet nodig.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

De onderhavige ingreep zal voldoen aan de eisen, welke in het kader van ‘duurzaamheid’ aan dit type gebouwen worden gesteld, waarbij uiteraard ook rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het ‘Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen’.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende project betreft de verbouwing van een woonhuis n.a.v. splitsing in twee woningen en een uitbreiding voor de begane grond-woning in de vorm van een aanbouw.

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Er is geen vooroverleg gevoerd, aangezien er geen provinciale belangen in het geding zijn, noch belangen van het Hoogheemraadschap. Het plan zal wel ter kennisname aan deze instanties worden toegestuurd.

Tervisielegging ontwerp en verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo. Bij een aanvraag omgevingsvergunning binnen de bebouwde kom voor minder dan 10 woningen en waarbij geen gemeentelijke gronden en/of gelden zijn betrokken, is een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet nodig.

Het ontwerp-besluit en de daarbij behorende stukken zullen in het kader van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Na behandeling van de eventuele zienswijzen is er nog de mogelijkheid van beroep en hoger beroep.

6.2. *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorliggende plan is een initiatief van dhr. R. C. A dmiraal, Berkenlaan16, 1861 CV, Bergen NH.

De kosten van de splitsing van het woonhuis en de realisering van de aanbouw zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Een exploitatieplan is niet van toepassing aangezien het verzoek niet valt onder de criteria als genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en initiatiefnemer een (standaard-) overeenkomst worden gesloten, zodat de planschade anderszins is verzekerd.

6.3. *Overleg met de burens*

De initiatiefnemer , R.C. Admiraal, Berkenlaan 16, heeft over zijn voornemen overleg gepleegd met de naaste burens, Berkenlaan 12, 14, 14a, 18 en 18a.

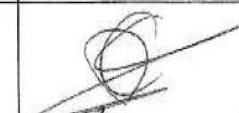
Allen hebben verklaard geen bezwaren te hebben tegen de aanbouw, noch tegen de splitsing van de woning (zie **Bijlage 1**).

BIJLAGE 1

Resultaat overleg met de buren

Hierbij verklaar ik, (zie ondertekenaar) instemming met het feit dat mijn buurman, Dhr. R.C. Admiraal, Berkenlaan 16 te Bergen een aanbouw alsmede splitsing woning realiseert op basis van de omgevingsvergunning van 11 november 2012.

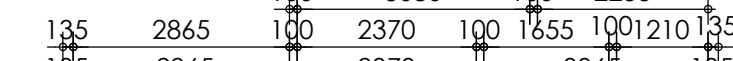
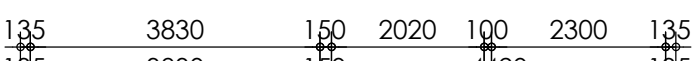
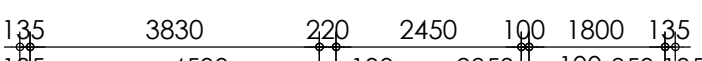
Ik heb geen verdere bezwaren tegen deze omgevingsvergunning dd 11-11-2012 en ga volledig accoord met de (toekomstige) aangebrachte wijzigingen.

Ondertekenaar (Naam)	Adres	Datum	Handtekening
M.C. Koopman	Berkenlaan 10a	7-7-2013	
H. MEERTENS	BERKENLAAN 12	8-7-2013	
T.H. Bengsma	Berkenlaan 14	8-7-2013	
M. VAN DEN BERG	BERKENLAAN 14A	8-7-2013	
P. Termöhlen	Berkenlaan 18	9-07-2013	

R.C. Admiraal

Datum: 6-7-2013


Handtekening :



Daglicht en bescherming tegen geluid

- uitwendige scheidingsconstructies en binnenwanden uitvoeren conform NEN 1070 en 5077
- daglichttoetreding conform NEN 2057
- wandcontactdozen in woningscheidende wanden i.v.m. geluidlekken verspringend aanbrengen
- standleidingen in leidingkokers omkleden met minerale wol t.b.v. geluidisolatie

- CV-installatie conform NEN 1078, NEN 2757 en NEN 3028
- gasinstallatie conform NEN 1078 en voorschriften energiebedrijven
- waterleidinginstallatie conform NEN 1006 en eisen waterleidingmaatschappij
- warmwatervoorziening, installatie conform NEN 1006, NEN 1078 en voorschriften energiebedrijven

- ventilatiecapaciteit toevoer en afvoer volgens BB art. 3.28 t/m 3.34
- ventilatie volgens NEN 1087 en NPR 1088
- doorvoeringen van mechanische afzuiging in brandwerende wand- of vloerconstructies voorzien van brandmanchet
- MV = mechanische afzuiger, aanbrengen in wandconstructie met afneembaar front(geschoefd), 60 min. WDB80 dmv promatect met een minimale dikte van 50 mm
- meterruimte voorzien van een aansluiting voor gas hebben een minimale capaciteit voor luchtverversing van 2 dm³/s

- Rc uitwendige scheidingsconstructie volgens art. BB 5.1, Rc-waarde min. 3,5 m² K/W
- U-waarde beglazing volgens BB art. 5.3, U max 1.65 W/m²K

- Deuren, ramen en kozijnen in de uitwendige scheidingsconstructies hebben volgens NEN 5096 een inbraakwerendheid met weerstandsklasse 2, BB art. 2.129 t/m 2.130

- Elektrischevoorziening volgens NEN 1010 en voorschriften van energiebedrijven

- Vloerafscheiding conform BB art. 2.16 t/m 2.20
- Trap conform BB art. 2.32 t/m 2.35

- Toegang van het bouwwerk conform BB art. 6.51

- Natte ruimten voorzien van waterbestendige gipsplaten, over de volledige hoogte, vloertegelwerk en wandtegels in de toiletten tot minimaal 1200 mm hoog en in de badkamers tot 2100 mm hoog

- de uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen groter dan 10 mm

woning 1 (begane grond)

GBO =	93,2	m²	GBO =	108,4	m²
VG min. 55% =	51,3	m²	VG min. 55% =	59,6	m²
VG aanwezig =	55,8	m²	VG aanwezig =	67,1	m²
voldoet aan bb. art. 4.20			voldoet aan bb. art. 4.20		

(van toepassing voor zover op tekening aan gegeven)

	bestaande wand	 0 dB	standleiding
	dragende wand		niet-ioniserende rookmelder (conform NEN 2555)
	lichte scheidingwand	 30	wandgeluidwerk min. 1200 / 2100+V1
	lichte scheidingwand (geluidwerend)		30 min. brandwerend
	lichte scheidingwand (waterafstotend)	 0 dB	deur zelfsluitend
	geïsoleerde hsb wand		geluidwerend
	betonwand		afvoer ventiel
	hemelwaterafvoer		ventilatie toevoer

<u>onderdeel</u>	<u>materiaal</u>	<u>kleur</u>
gevels	metselwerk	bruin - rood
voegwerk	zand cement	antraciet en grijs
gevelbekleding	keraltit	wit
kozijnen en ramen	meranti	marine blauw / wit
deuren	merbau	wit
boeiden en windveren	red cedar	marine blauw / wit
dakbedekking	bitumen	grijs - zwart

8.7 m

11.6 m

15.3 m

10.0 m

18

16

14

Berkenlaan

N

kad. gemeente : Bergen N.H.
 sectie : A
 nummer : 3578
 adres : Berkenlaan 16
 plaats : Bergen
 schaal : 1:1000

perceel oppervlak: 292.0 m²
 huidige bebouwing: 84.4 m²
 nieuwe bebouwing: 110.3 m²

- MATEN DOOR AANNEMER IN HET WERK TE CONTROLEREN !
- MATEN DOOR AANNEMER IN HET WERK TE CONTROLEREN !
- CONSTRUCTIEVE ONDERDELEN VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR !
- DIT IS GEEN WERKTEKENING, DETAILS BETREFFEN HET PRINCIPE !



T: 06 230 908 20
@: info@7w-bouwkundigen.nl
W: www.7w-bouwkundigen.nl

opdrachtgever:
R. Admiraal
Berkenlaan 16
1861 CV Bergen

project:
Realiseren van aanbouw en splitsen van een
woning aan de Berkenlaan 16 te Bergen

Vergunningstekening

status: ter controle
versie: b
datum: 12-09-2013

schaal: 1:100
formaat: A1
projectnr: 201203
tekeningnr: 01