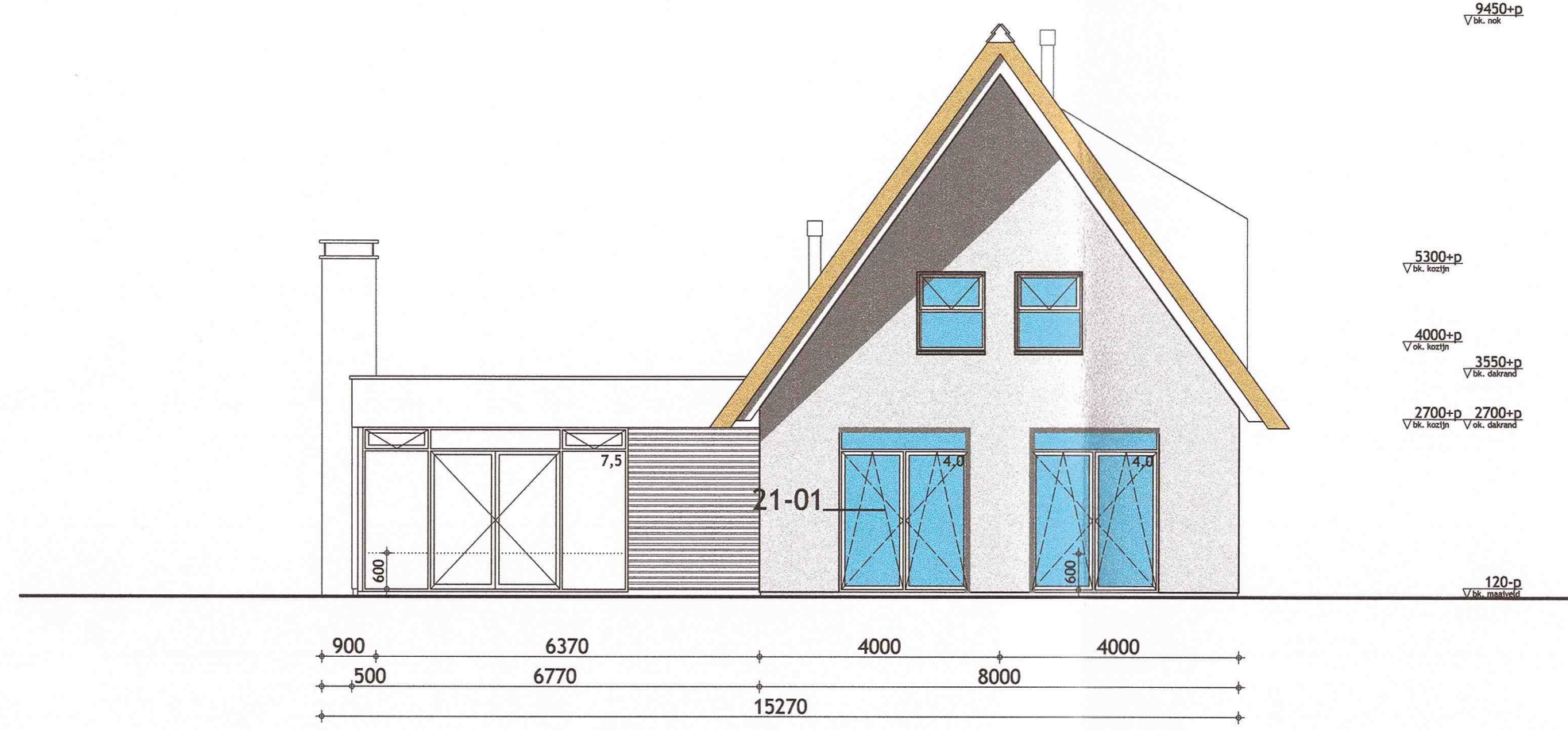
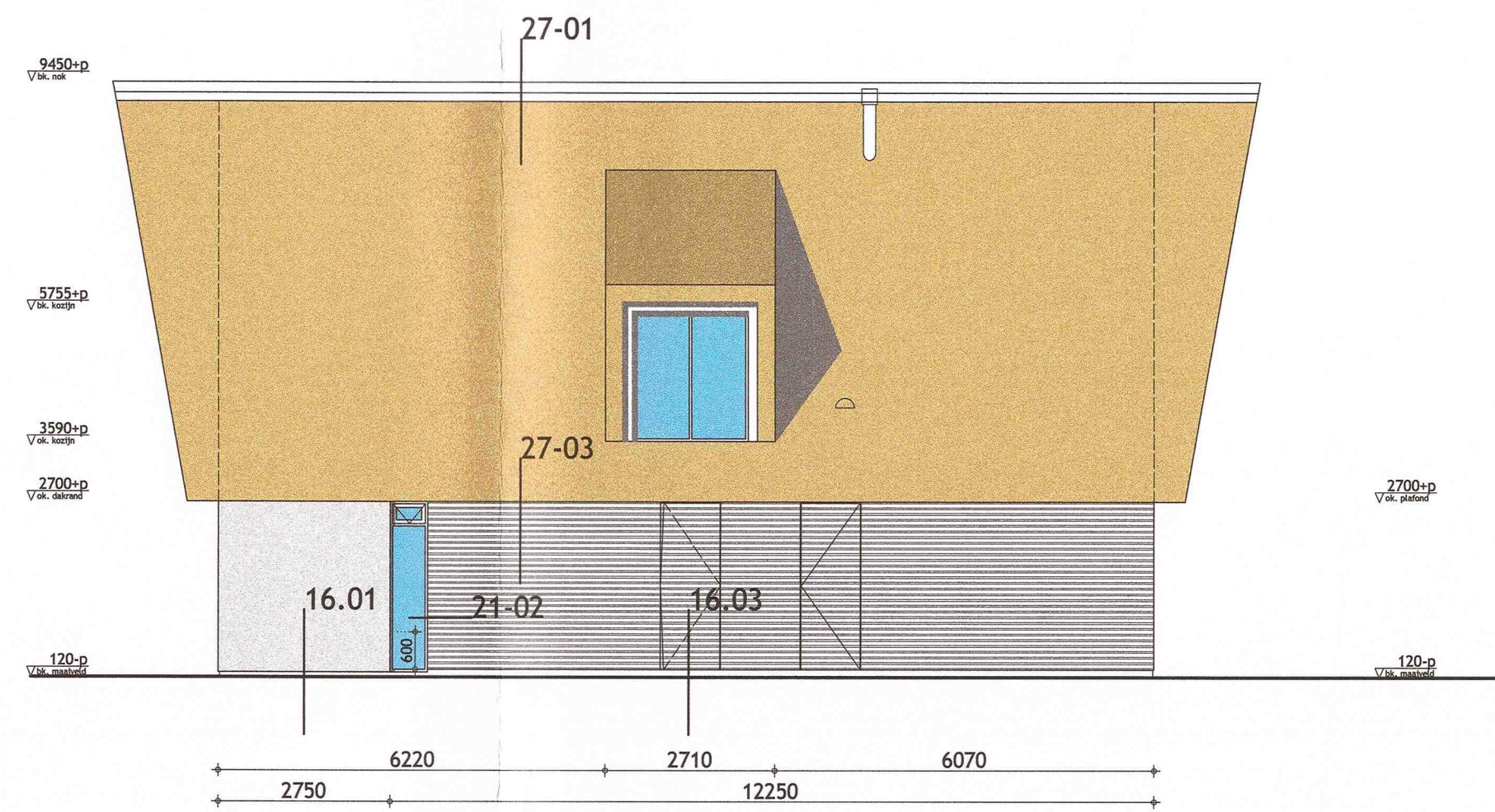
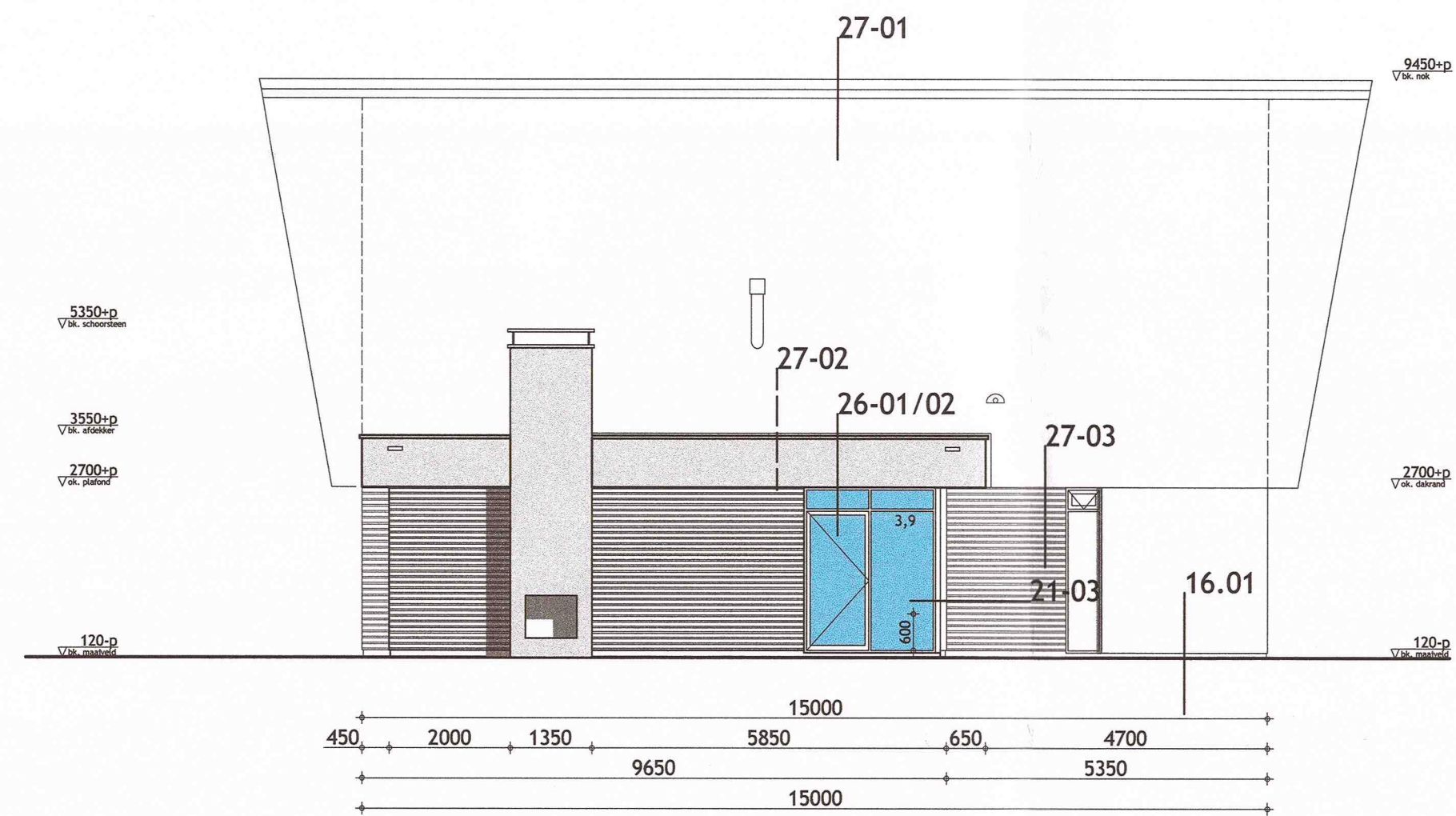




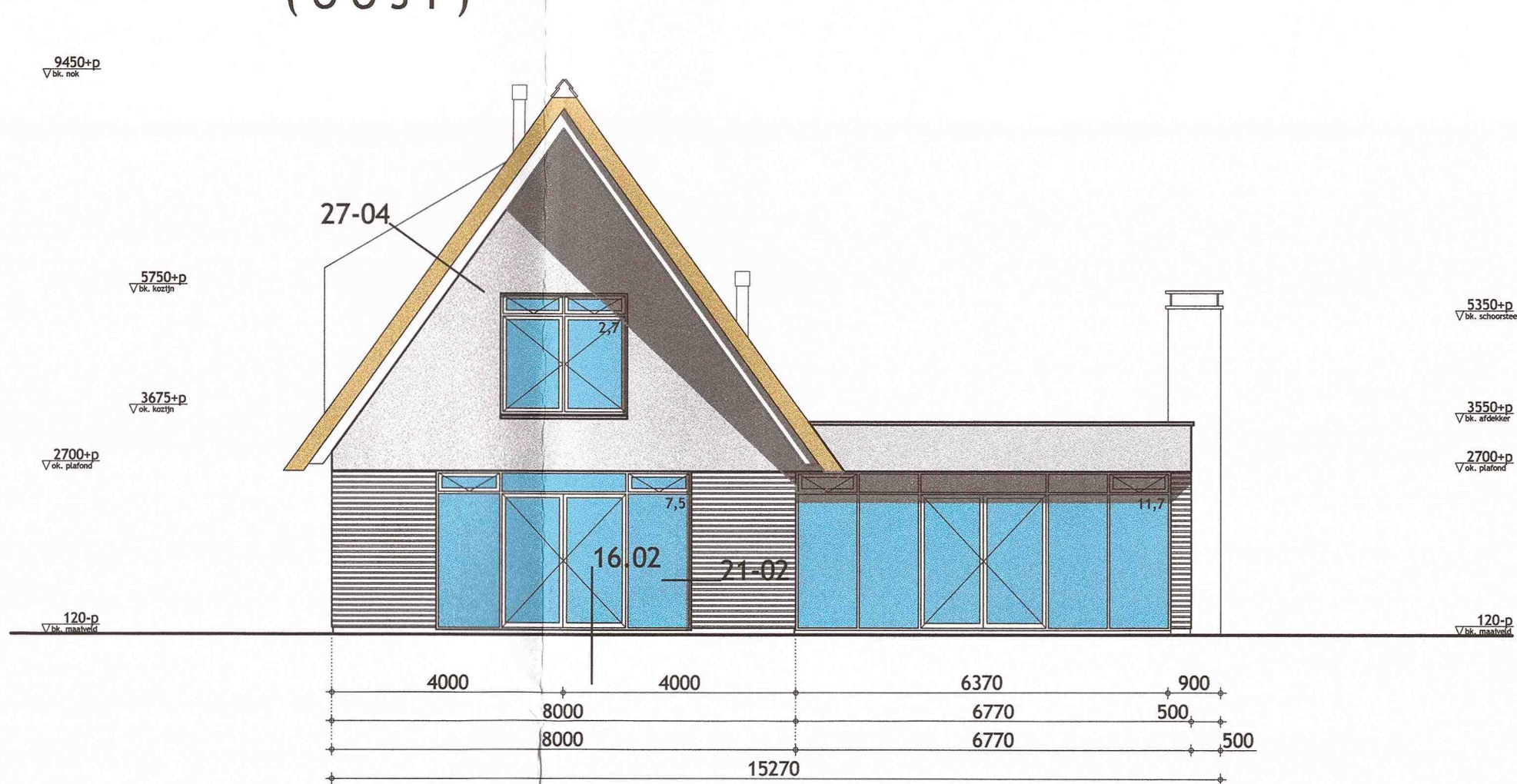
VOORAANZICHT



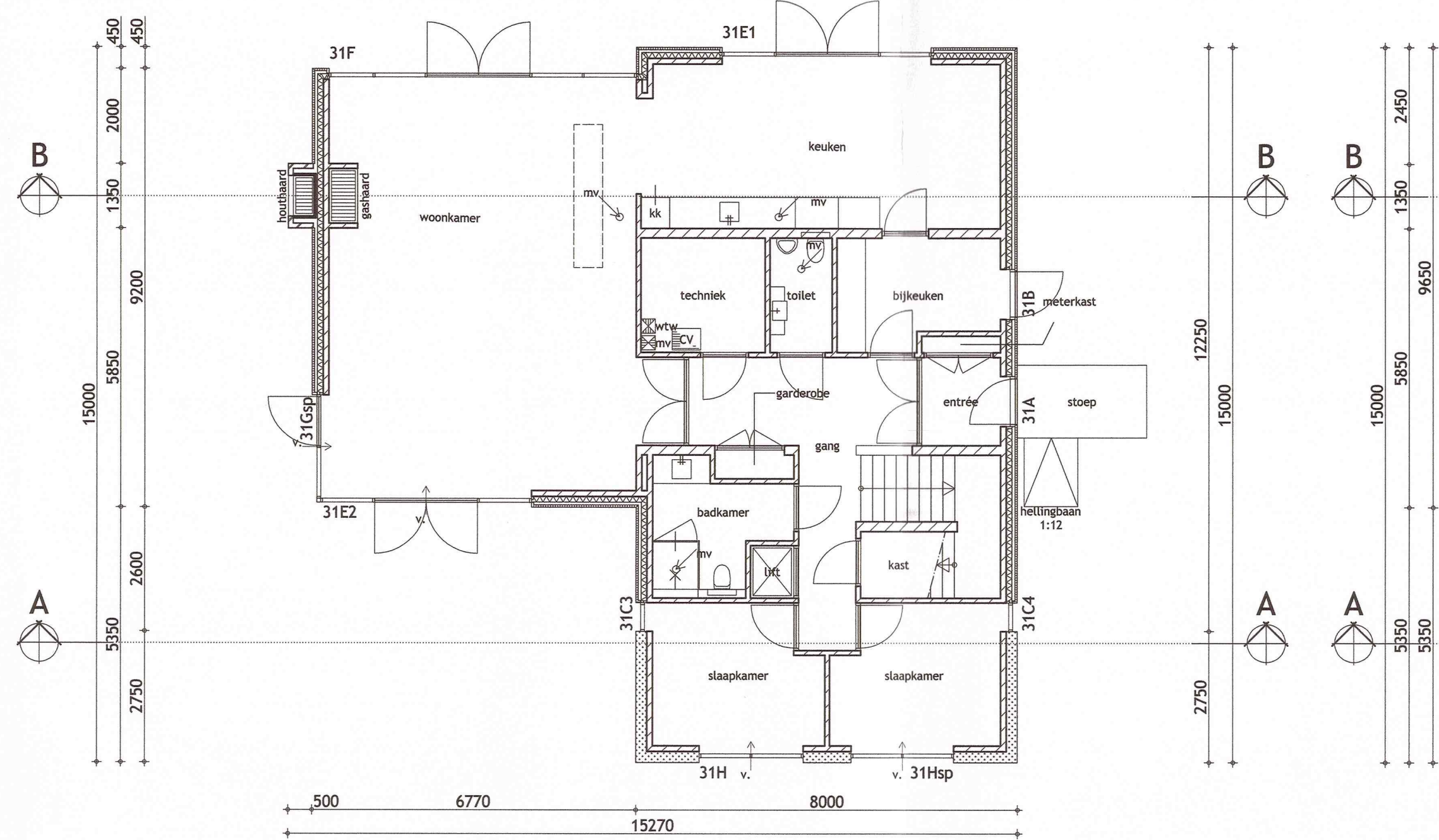
RECHTER ZIJAANZICHT
(OOST)



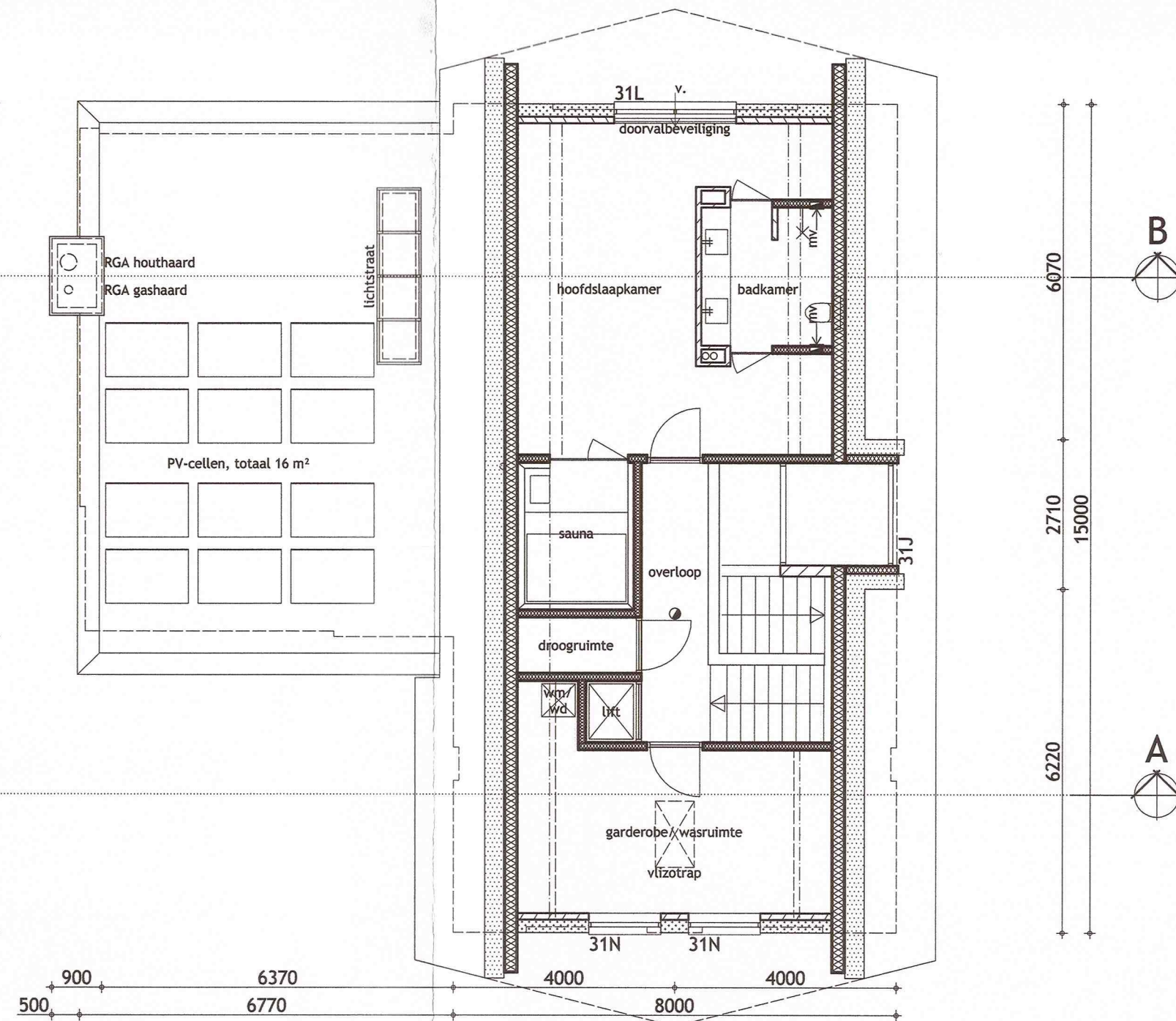
LINKER ZIJAANZICHT
(WEST)



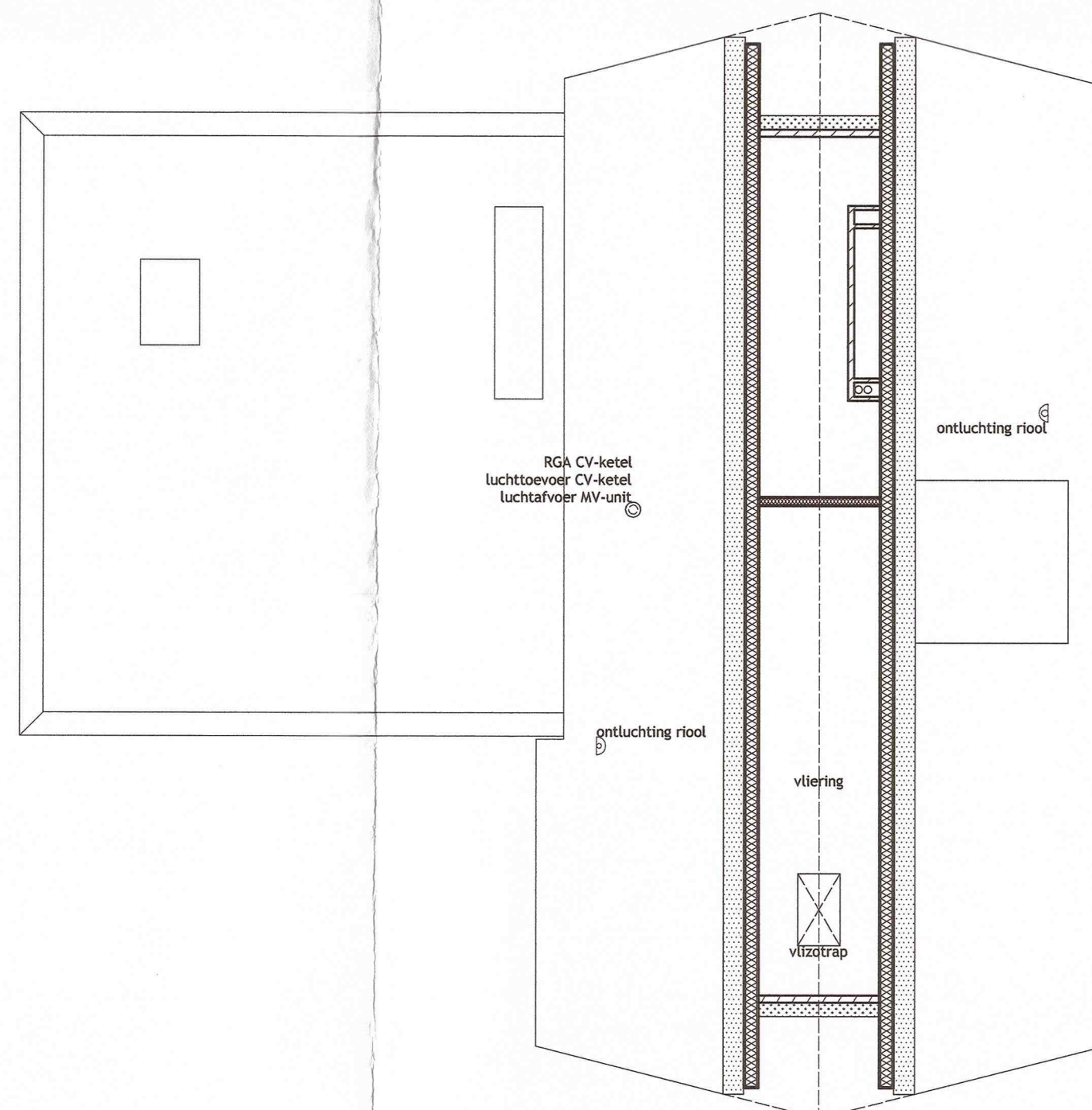
ACHTERAANZICHT
(NOORD)



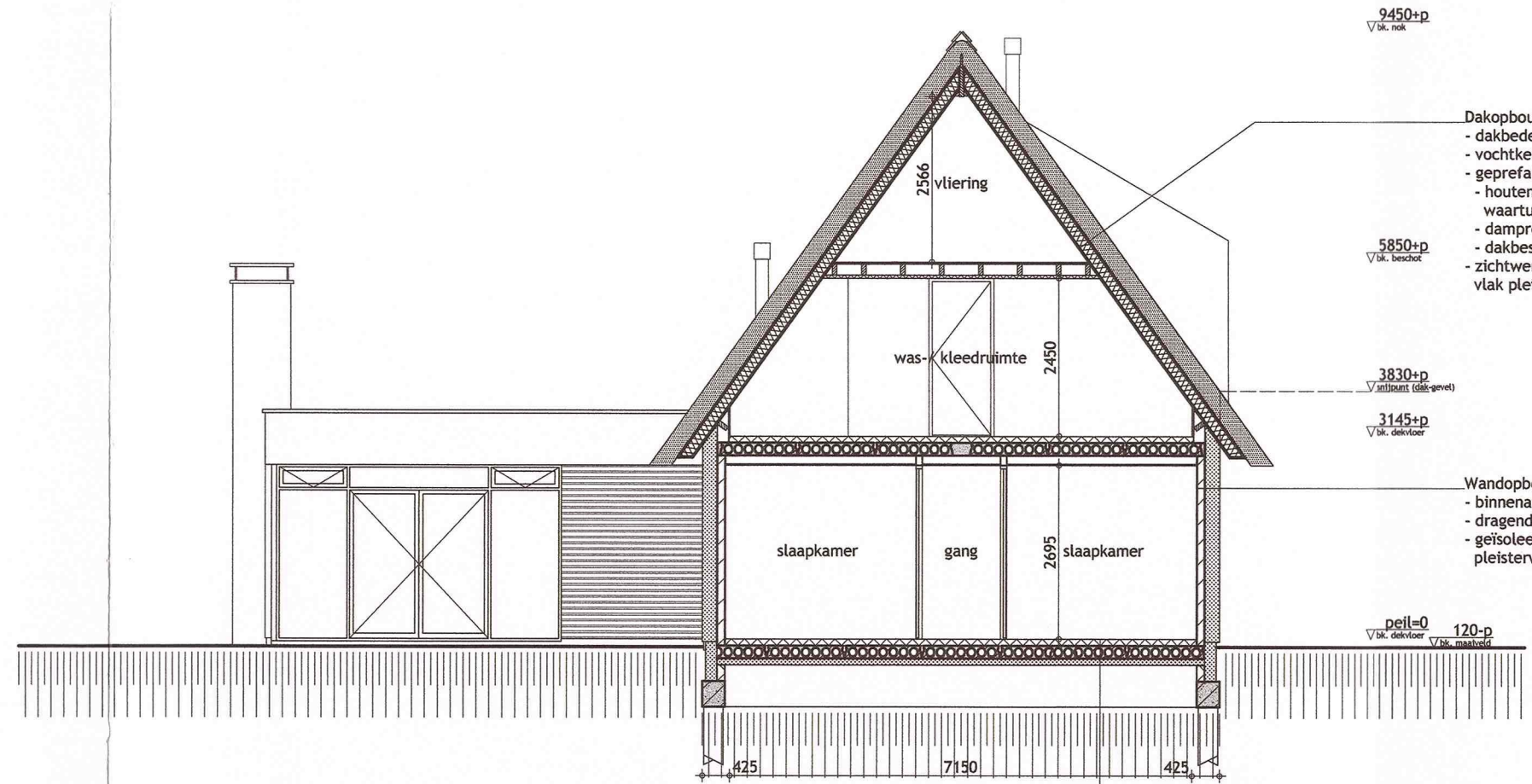
BEGANE GROND



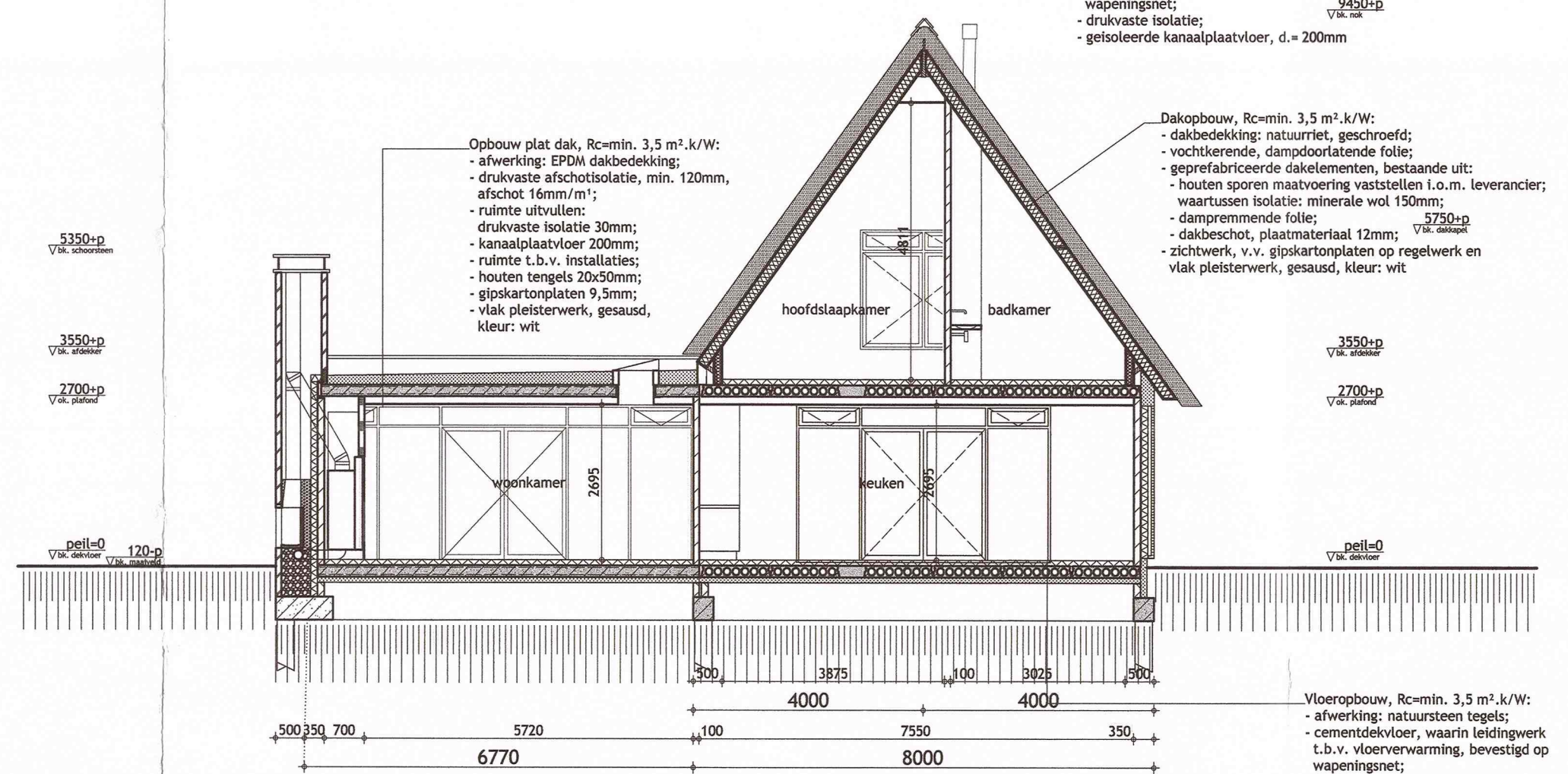
VERDIEPING



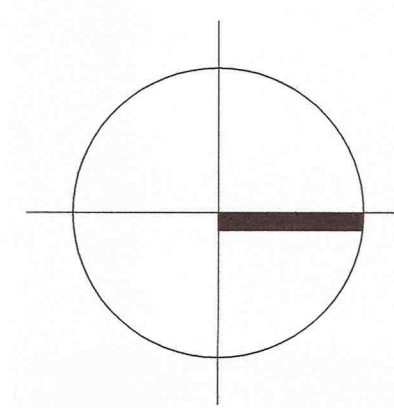
VLIERING



DWARSDOORSNEDE A-A

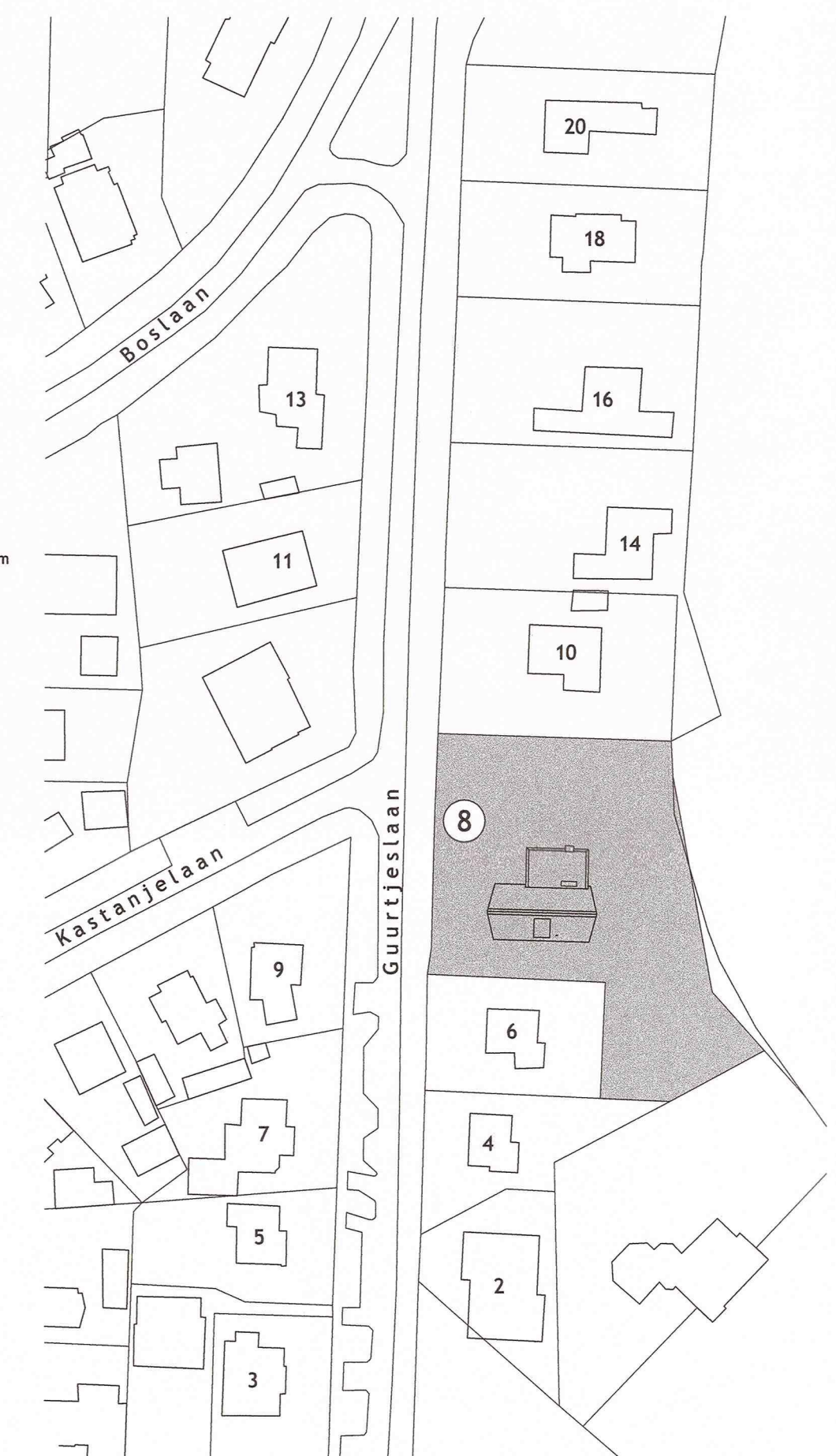


DWARSDOORSNEDE B-B



SITUATIE
1:1000
Adres:
Gemeente:
Sectie:
Nummer:

Guurtjeslaan 8
Bergen (nh)
A
3381 / 5800



RENVOOI

- betonnen onderdelen, zowel prefab als in het werk gestort
- Dragende binnenwand, metselwerk kalkzandsteen
- Dragende binnenwand, houtskelbouw
- niet-dragende binnenwand, metselwerk Porotherm PL25
- Isolatie: minerale wol
- Isolatie: polystyreen of polyurethaan
- Metselwerk, baksteen, aan buitenzijde voorzien van vlak stukadoorwerk
- Metselwerk, kalkzandsteen klinkers
- Opmetstelling foamglas drukvaste isolatie
- k.L. kruipruimte, t.b.v. toegang kruipruimte onder begane grondvloer
- wm opstelplaats wasmachine
- vd opstelplaats wasdroger
- CY Positie setel centrale verwarming, met warmtewisselaar (warmtepomp)
- mw Positie mechanische ventilatie-unit
- mw Positie warmte terugwin-unit
- mw Positie ventilatierooster (luchtovervoer) boven kozijn
- mw Positie plafondafzuigpunt mechanische ventilatie
- mw Positie wandafzuigpunt mechanische ventilatie
- Roofmelder aangesloten op electra-voorziening met back-up batterij

Behoort bij schijven / besluit
nummer: 2014.00569
datum: 05 MAART 2015
namens het College

Alle buitenkozijnen dienen te voldoen aan het politieke keurmerk veilig wonen, versie 2014-2-2.
De gasinstallatie zal worden uitgevoerd, conform de eisen gesteld in de NEN 1078.
De elektrika-installatie zal worden uitgevoerd, conform de eisen gesteld in de NEN 1010.
De drink- en warmwater-installatie zal worden uitgevoerd, conform de eisen gesteld in de NEN 1000.
Indien onderdelen niet in overeenstemming zijn met de berekeningen van de constructeur, zijn deze berekeningen maatgevend.

UITERLIJK GEBOUW/ WELSTAND

Onderdeel	Materiaal en behandeling	Kleur
Gevels	Gefolieerd gevelstucstelsel	Wit
- Plint gebouw	n.v.t.	n.v.t.
- Gevelbekleding	Houten delen, vergrijsd	Natuur
- Boortveringen	n.v.t.	n.v.t.
- Voegwerk	n.v.t.	n.v.t.
Kozijnen	Metaal (staal of aluminium), gemoffeld, glasgevoeld	Zwart
- Ramen	Metaal (staal of aluminium), gemoffeld, glasgevoeld	Zwart
- Deuren	Metaal (staal of aluminium), gemoffeld, glasgevoeld	Zwart
- Vooredeuren (kozijn merk 31A)	Houten delen, vergrijsd	Natuur
- Achterdeuren (kozijn merk 31B)	Houten delen, vergrijsd	Wit
Balkonhekken	n.v.t.	n.v.t.
Bordelen	Gefolieerd gevelstucstelsel	Wit
Dakranden	Aluminium afdekprofielen, gemoffeld	Wit
Dakbedekking plat	Bitumineus	Zwart
Dakbedekking hellend	Natuurriet	Natuur
Nokafwerking	Western red cedar planken, vergrijsd	Natuur
Schoorsteenkap	Staal, gemoffeld	Zwart

Vincent Giling

architectonische vormgeving

Regenering 80
1845 PG Buitenveld

t: 072 80 21 300
e: info@vincentgiling.nl
L: www.vincentgiling.nl

project

opdrachtgever

fase

Nieuwbouw van een woonhuis
met garage aan de Guurtjeslaan 8 te Bergen

Familie R. Berns
De Rougemontnes 17 1862 AB Bergen

Definitief ontwerp
Overzichtstekening
Woning zonder vergunningvrije toevoegingen

Guurtjeslaan 8
Bergen (nh)
A
3381 / 5800

geleend

mb

geconroleerd

formaat

1188x594

school

1:100

datum

03-11-2014

werknummer

1402

tekeningnr.

Do05

Ruimtelijke Onderbouwing Guurtjeslaan 8 te Bergen

november 2014



2^e concept

DS0&A DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826 AX Alkmaar, tel. 072-5615179, mail. edsa@upcmail.nl

Ruimtelijke Onderbouwing Guurtjeslaan 8 te Bergen

November 2014

DS0&A DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826 AX Alkmaar, tel. 072-5615179, mail. edsa@upcmail.nl

Ruimtelijke Onderbouwing Guurtjeslaan 8 te Bergen

Inhoud

- 1 Inleiding ruimtelijke onderbouwing`**
- 2 Omschrijving plangebied**
 - 2.1 Omgeving
 - 2.2 Bestaande bebouwingssituatie
 - 2.3 Verkeer en groen
- 3 Omschrijving project**
 - 3.1 Situering
 - 3.2 Architectuur
 - 3.3 Verkeer
 - 3.4 Groen
- 4 Bestemmingsplan**
 - 4.1 Vigerend bestemmingsplan
 - 4.2 Toetsing
 - 4.3 Procedure
- 5 Beleid**
 - 5.1 Rijks- en Provinciaal beleid
 - 5.2 Regionaal beleid
 - 5.3 Gemeentelijk Beleid
 - 5.3.1 Bestemmingsplan Dorpskern Zuid
 - 5.3.2 Welstandsbeleid
- 6 Ruimtelijke onderbouwing**
 - 6.1 Stedenbouwkundige aspecten
 - 6.2 Groen
 - 6.3 Verkeer
- 7 Omgevingsaspecten**
 - 7.1 Bodem
 - 7.2 Geluid
 - 7.3 Lucht
 - 7.4 Milieuzonering
 - 7.5 Flora en fauna
 - 7.6 Watertoets
 - 7.7 Archeologie
 - 7.8 Externe veiligheid
 - 7.9 Kabels en leidingen
 - 7.10 Privaatrechtelijke belemmeringen
- 8 Economische uitvoerbaarheid**
- 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**
- 10 Conclusie**

1 INLEIDING RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Door de eigenaar van het perceel gelegen aan de Guurtjeslaan 8 in Bergen, is op 04-09-2014, aangepast 03-11-2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag betreft een plan om op het betreffende perceel de bestaande woning te slopen en ter plaatse een nieuw woonhuis te realiseren.

De nieuwe woning overschrijdt de grens van het bouwvlak zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan. De gemeente heeft hiertegen geen bezwaar en heeft zich per brief van 4 september 2014 bereid verklaard aan het plan in principe medewerking te verlenen.

Medewerking is alleen mogelijk door het voeren van een wijzigingsprocedure. In de brief van 4 september 2014 kiest de gemeente als wijzigingsprocedure voor een uitgebreide WABO procedure. Dat betekent dat samen met de omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd. Daartoe dient dit rapport

2 OMSCHRIJVING PLANGEBIED



Figuur 1. locatie Guurtjeslaan 8

2.1 Omgeving

De kavel is gelegen aan de Guurtjeslaan, ongeveer tegenover de aansluiting met de Kastanjelaan.

Guurtjeslaan maakt deel uit van het villagegebied het Van Reenenpark, een gebied met van oorsprong vooral woningen uit de periode tussen 1900 en 1940.

De aanwezige bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels met vaak grote, groene voortuinen en oprijlanen. Afwisselend komen bungalowachtige gebouwen, landhuizen of appartementengebouwen voor.

In de loop van de tijd zijn er incidenteel nieuwe woningen toegevoegd. Oudere bebouwing en nieuwe bebouwing komen naast elkaar voor.

Het gebied kent daardoor een diversiteit in architectuur.

De woningen zijn op ruime en wisselende afstand van de weg en van elkaar geplaatst.



Figuur 2. luchtfoto plangebied

2.2 Bestaande bebouwingssituatie

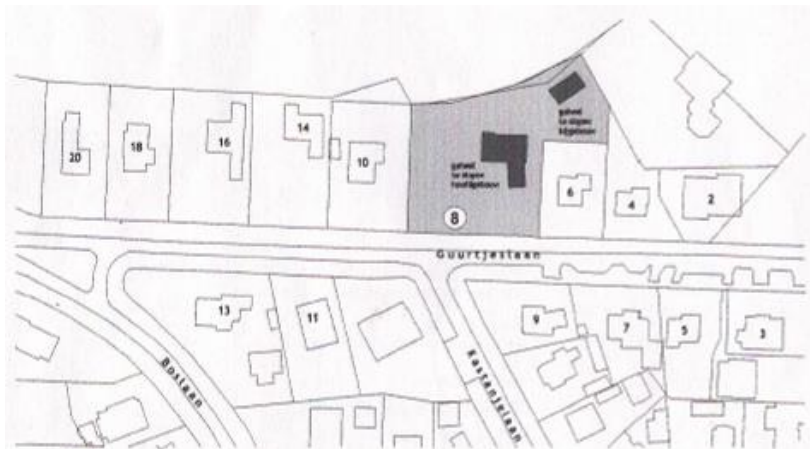
De oppervlakte van de kavel Guurtjeslaan 8 bedraagt 1527 m²

Op de kavel bevindt zich een bungalow in één laag met een flauw hellende kap.

De woning heeft een L-vormige plattegrond. Op een uithoek van de kavel aan de achterzijde bevindt zich een bijgebouw.

Tussen de woningen Guurtjeslaan 8 en 10 en direct tegenover de Kastanjelaan ligt een strook grond met een breedte van 14,5 meter die tot voor kort in eigendom was bij de gemeente.

Waarschijnlijk was deze strook ooit bedoeld om het achter de woningen gelegen gebied te ontsluiten. Recent is deze strook in twee helften verkocht aan de aangrenzende eigenaren. De oppervlakte van de kavel van Guurtjeslaan 8 bedraagt na de toevoeging 1887 m². Het weiland achter de woningen wordt gerekend tot het Van Reenenpark.



Figuur 3. bestaande situatie woningen langs Guurtjeslaan



Figuur 4. bestaand woonhuis Guurtjeslaan 8

Door de aanwezigheid van de voormalige strook gemeentegrond is de afstand tot de naast gelegen woningen zeer verschillend. Aan de oostzijde (nr. 6) bevindt zich op relatief korte afstand (ca. 3 meter uit de zijgevelrooilijn) een recent nieuw gebouwde woning in een klassieke vorm met een modernistisch uiterlijk. Aan de zijde van Guurtjeslaan 10 is de afstand tussen de bestaande woningen groot vanwege de eerder genoemde strook gemeentegrond.



Figuur 5. aangrenzende kavels naast woonhuis Guurtjeslaan

2.3 Verkeer en groen

De strak gelijkende Guurtjeslaan sluit aan de westzijde aan op het sterk geometrische patroon van de padenstructuur van de Oude Hof.

Kenmerkend voor het gebied is dat het karakter van de wijk wordt bepaald door het groen van de privétuinen in de wijk. Een ander duidelijk kenmerk is het ruime wegprofiel met brede, groene bermen met laanbeplanting en het ontbreken van trottoirs (het Bergens profiel).



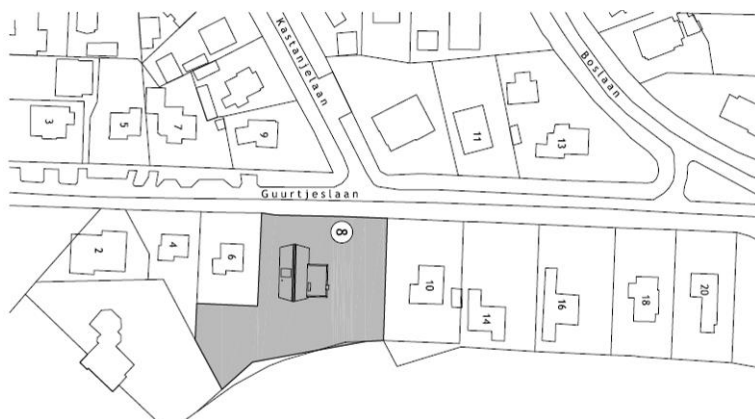
Figuur 6. wegprofiel Guurtjeslaan



Figuur 7. groensituatie Guurtjeslaan 8

3 OMSCHRIJVING PROJECT

3.1 Situering



Figuur 8 nieuwe situatie

Ten opzichte van de bestaande woning wordt de nieuwe woning wat meer naar het westen geplaatst. De afstand tot Guurtjeslaan nr. 6 wordt daardoor met ca. 3 meter vergroot. Aan de zijde van Guurtjeslaan 10 krijgt de nieuwe woning een ruime uitbouw. Door de vergroting van de woning aan de westzijde verschuift de nieuwe woning meer naar het midden van de kavel.

Wat betreft de afstand van de woning tot de rand van de Guurtjeslaan blijft de huidige situatie vrijwel onveranderd. Dit betekent dat net als thans het geval is, de nieuwe woning sterk terugspringt ten opzicht van de woning van de buurman aan de Guurtjeslaan nr. 6.

3.2 Architectuur

De nieuw te bouwen woning betreft een bungalow in één laag met een kap en met een uitbouw in één laag met een plat dak.

De nok van de kap heeft een richting haaks op de Guurtjeslaan.

Het woonhuis krijgt een modernistisch-klassieke uitstraling. De woning krijgt een rieten kap.

De gevels worden uitgevoerd in wit stucwerk en hout.

3.3 Verkeer

In de verkeerssituatie ter plekke komt geen enkele verandering. De in/uitrit van de woning wordt op de huidige plek gehandhaafd.

3.4 Groen

De uitbouw van de nieuwe woning aan de westzijde vindt plaats op een plek die thans onbegroeid is. Van aantasting van bestaand groen is dus geen sprake.

4 BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is vigerend het bestemmingsplan “Dorpskern Zuid”, vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen 24-03-2009. (zie fig. 10)

Op de plankaart heeft het perceel de bestemmingsaanduiding W-RP(c)
Volgens art. 25 van de Regels van het bestemmingsplan staat de aanduiding W-PR voor ‘Wonen-Van Reenenpark’. Dit betekent dat de betreffende gronden bestemd zijn voor wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
De toevoeging (c) houdt in dat de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste 200 m2 mag bedragen.

Op de betreffende gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, en bijgebouwen;
De goot- en bouwhoogte voor het onderhavige perceel bedraagt 4 en 10 meter.

Verder geldt:

- dat het bouwperceel ten hoogste voor 35% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- dat hoofdgebouwen (van max. 200 m2) uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- dat per bouwvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan;
- dat de diepte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 15 m;
- dat de breedte van een hoofdgebouw, gemeten in het verlengde van de voorgevel tot aan de meest zijwaarts gelegen delen van het hoofdgebouw, niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het bouwperceel, gemeten in de naar de weg gekeerde grens met de bestemming



Figuur 10 uitsnede uit bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid

Verder gelden de standaardregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen. De meest relevante daarvan in dit geval zijn:

- dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden geplaatst;
- dat de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m dient te bedragen;
- dat de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen tenminste 1 m dient te bedragen

- dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 900 m², ten hoogste 75 m² mag bedragen.

Volgens art. 20 van de Regels van het bestemmingsplan, heeft het plangebied aan de zijde van de Guurtjeslaan de bestemming 'Tuin'.

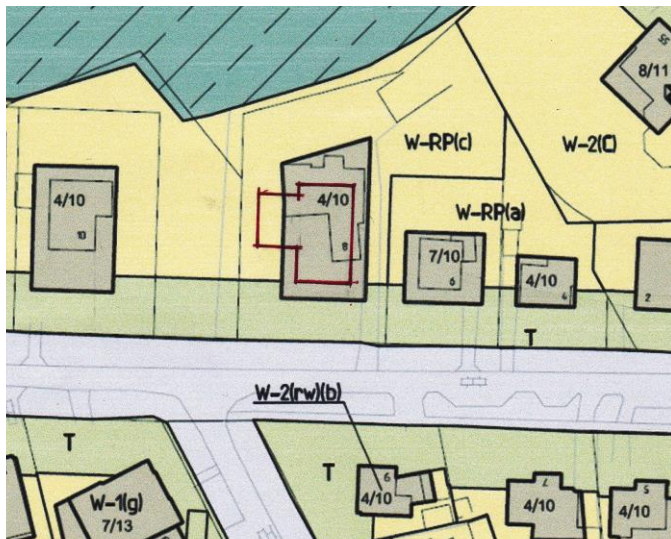
De op de plankaart voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij het hoofdgebouw alsmede specifiek voor gronden behorende bij gebouwen binnen o.m. de bestemmingen "Wonen-Van Reenenpark (W-RP)", toegangspaden en hellingbanen naar ondergrondse ruimten.

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

Volgens art. 28 van de Regels van het bestemmingsplan geldt voor de gehele kavel de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.

Binnen de omschrijving 'Archeologisch waardevol gebied' behoort het plangebied tot de categorie 'overige gronden'. Voor deze gronden geldt regime III. Dat wil zeggen dat ter plaatse uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 500 m².

4.2 Toetsing



Figuur 11 strijdigheid met bestemmingsplan

Geconstateerd moet worden dat een deel het hoofdgebouw zich buiten het bouwvlak bevindt. Wat betreft de totale bebouwde oppervlakte van het plan: deze bestaat in totaal 182 m² en blijft daarmee binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 200 m².

De enige strijdigheid met de woonbestemming betreft dus de overschrijding van het bouwvlak.

Geen strijdigheid is er met de bestemming 'tuin'.

Ook is er geen strijdigheid met de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' immers het bouwwerk blijft ruimschoots binnen de toegestane oppervlakte van 500 m².

4.3 Procedure

Het plan kan mogelijk worden gemaakt met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Vergunning kan worden verleend als er geen strijd is met een goede

ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ingevolge artikel 3.10 van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De doorlooptijd bedraagt ten hoogste 26 weken. Het plan zal ter bespreking worden voorgelegd aan de commissie Ruimte en Beheer. Tijdens de procedure wordt het plan ter visie gelegd. Gedurende een termijn van zes weken bestaat er een gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

.

5 BELEID

5.1 Rijks- en provinciaal beleid

De uitgangspunten van het rijks- en provinciaal planologisch beleid zijn voor het onderhavige plan niet van betekenis.

5.2 Regionaal beleid

De uitgangspunten van het regionaal beleid zoals vastgelegd in de Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 zijn voor het onderhavige plan niet van betekenis.

5.3 Gemeentelijk Beleid

5.3.1 Bestemmingsplan Dorpskern Zuid

Het voor het onderhavige bouwplan meest relevante ruimtelijk beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan Dorpskern Zuid.

Doel van het in 2004 vastgestelde bestemmingsplan was om voor het betreffende gebied tot een actuele en eenduidige bestemmingsregeling te komen, en om tegemoet te komen aan de meest actuele inzichten en ruimtelijke opvattingen

Algemeen ruimtelijk uitgangspunt voor het plangebied is volgens het bestemmingsplan het behoud en de incidentele versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het woongebied. Deze ruimtelijke karakteristiek bestaat hoofdzakelijk uit het bebouwingspatroon, de groen- en waterstructuur en de cultuurhistorische en archeologische waarden van het gebied.

Het bestemmingsplan formuleert per deelgebied een aantal specifieke ruimtelijk uitgangspunten. Voor het gebied Van Reenenpark waarbinnen het bouwplan is gelegen, gaat het om de volgende punten:

- behoud van het groene karakter van het gebied, bestaande uit het openbare en het particuliere groen.
- voorkomen van het verder dichtslibben van de voorkomende diepe achtererven.
- behoud van groenstructuren en -elementen van de percelen die liggen binnen de structuur van 't Oude Hof.
- behoud van het overwegende vrijstaande en semi vrijstaande karakter van de bebouwing.

Aan deze uitgangspunten komt het plan in algemene zin ruimschoots tegemoet.

Ten behoeve van de toetsing van de bouwplannen bevat het bestemmingsplan een stelsel van regels. Voor een toetsing aan deze regels wordt terugverwezen naar paragraaf 4.

5.3.2 Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid voor de gemeente Bergen is vastgelegd in de welstandsnota van juni 2004. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandelijke beoordeling van de bouwplannen. Voor die beoordeling kent de nota zowel algemene welstandscriteria als criteria voor specifieke gebieden en objecten.

Het onderhavige bouwplan bevindt zich binnen het welstandsgebied 'Bergen Van Reenenpark'. Het plan zal dus worden getoetst aan de voor dat gebied in de welstandsnota geformuleerde toetsingscriteria.

Algemene karakteristiek

Volgens de welstandsnota betreft het welstandsgebied 'Bergen Van Reenenpark' een woonwijk, gebouwd in de periode van 1910 tot 1930. De aanwezige bebouwing bestaat uit grote vrijstaande woningen op ruime kavels met vaak grote groene voortuinen en oprijpaden. De woningen zijn op ruime afstand van elkaar geplaatst.

Het aantal bouwlagen varieert: zowel één als twee bouwlagen met een kap of plat dak. De architectuur van de woningen varieert sterk. Oudere bebouwing en nieuwe bebouwing komen naast elkaar voor. Ook de kapvorm en –richting verschilt per gebouw. Hierdoor verschilt ook de manier waarop de aan- en opbouwen zijn geplaatst. Opbouwen zijn voornamelijk aan de voor- en zijkant van de woning geplaatst; aanbouwen aan de zij- en achterkant.

Kenmerkend voor het gebied is volgens de welstandsnota verder dat het karakter van de wijk wordt bepaald door het groen van de privétuinen in de wijk en niet door de aanwezige bebouwing.

Een ander duidelijk kenmerk is het brede wegprofiel met brede bermen met laanbeplanting en het ontbreken van stoepen (het Bergens profiel).

Over de waarde van het gebied vermeldt de welstandsnota het volgende.

‘Het gebied krijgt vorm en uitstraling door de eenduidige opbouw van de openbare ruimte en de diversiteit in architectuur. Het realiseren van een nog grotere diversiteit in materiaalgebruik, kleurstelling en vormtaal zal de eenheid van het gebied niet zo snel onder druk zetten, omdat de woonbebouwing in dit gebied ondergeschikt is aan de groenstructuur. Bovendien is de bebouwing op ruime afstand van de weg geplaatst. Door de ruime schaal van de bebouwing leiden architectonische aanpassingen niet direct tot een wezenlijke verandering van de uitstraling van het gebied.

Cruciaal is het volume van het gebouw ten opzichte van de kavelgrootte en de plaatsing van het volume op de kavel en ten opzichte van de weg. Waar dat doorbroken wordt door bebouwing meer voor op de kavel te plaatsen of door zeer grote gebouwen op relatief kleine kavels te plaatsen komt de kwaliteit van het gebied sterk onder druk te staan.’

Welstandsbeleid

Het beleid voor dit gebied is volgens de welstandsnota gericht op het behoud van bestaande karakteristieken binnen de wijk. De nota constateert dat zolang de kwaliteit van het openbaar gebied gewaarborgd is en de plaatsing en het volume in overeenstemming is met de karakteristieken van het gebied, er de mogelijkheid is om eigentijdse vormen in het gebied in te passen.

Volgens de welstandsnota maakt met name het groene karakter van de wijk, het gebied tot een bijzonder welstandsgebied. Dit houdt in dat het welstandstoezicht moet bijdragen aan het maximaal behouden en versterken van met name de groene kwaliteit van Bergen Van Reenenpark.

Specifieke toetsingscriteria, van betekenis bij volledige nieuwbouw

Van belang is het als algemeen uitgangspunt geformuleerde criterium dat er bij nieuwbouw plaats is voor nieuwe vormen van architectuur, mits deze een kwaliteitsverbetering van het gebied inhouden.

Verder bevat de welstandsnota een groot aantal gedetailleerde criteria met betrekking tot de ruimte en tot de bebouwing. Voor een compleet overzicht daarvan wordt verwezen naar de Welstandsnota.

Het onderhavige nieuwbouwplan is inmiddels voor goedkeuring voorgelegd aan de Welstandscommissie. De commissie gaat onder voorwaarden akkoord met het plan.

6 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

6.1 Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Het onderhavige plan betreft een plan voor sloop en nieuwbouw.
De bestaande woning zal worden gesloopt en ter plaatse zal een compleet nieuwe woning worden gerealiseerd.
Deze vernieuwing gaat niet alleen gepaard met een vergroting van het bouwvolume maar tevens met een uitbreiding van de kavel.

In de Welstandsnota wordt een verband gelegd tussen de kavelgrootte en de omvang van het bouwwerk. Tot op zekere hoogte voorziet ook het bestemmingsplan hierin.
Ten opzichte van de voormalige bebouwing is er sprake van een vergroting van de bebouwde oppervlakte met ca.30 m². In par. 4.2 is al gecontacteerd dat dit bestemmingsplantechnisch geen enkel probleem oplevert.
Het gaat hier dus uitsluitend om de verschuiving van het bouwvolume op de kavel.

De reden om dit te doen is gelegen in vergroting van de kaveloppervlakte. Deze vergroting vraagt om nieuwe positionering van de woning op de kavel. Het plan voorziet hierin.
De nieuwe woning wordt op de kavel verschoven in de richting waar ook de kavelvergroting plaats vindt.
Daarmee wordt de afstand tot de naastgelegen woning Guurtjeslaan nummer 6 met 3 meter vergroot. Tevens wordt de woning meer naar het midden van de kavel verplaatst.
Dit is weliswaar in strijd met het bestemmingplan maar in samenhang met de kavelvergroting en met de volumevergroting van de woning, is dit uit een oogpunt van ruimtelijke ordening in alle opzichten een verbetering.

In dit verband is ook van belang te constateren dat de relatief grote afstand van de woning tot de rand van de Guurtjeslaan, in het nieuwe plan gehandhaafd blijft.

6.2 Groen

Groenstructuur blijft onveranderd. Daar waar er sprake is van een overschrijding van het bouwvlak gebeurt dit op een plek die vrijwel onbegroeid is.
Het plan heeft dus geen gevolgen voor de groenstructuur van de wijk.

6.3 Verkeer

Verkeerstechnisch veroorzaakt het bouwplan geen enkele verandering in de bestaande situatie. Het aantal woningen (1) blijft gelijk en de in- en uitgang van het perceel blijft op de huidige plek gehandhaafd.

7 OMGEVINGSASPECTEN

7.1 Bodem

Het bodemonderzoek is in bewerking. De resultaten van dat onderzoek zullen aan dit rapport worden toegevoegd.

7.2 Geluid

Voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied geldt geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wet Geluidhinder (Wgh) niet verplicht.

Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Daarbij geldt 48 dB als voorkeursgrenswaarde. Indien niet aannemelijk is dat onder deze waarde wordt gebleven, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn.

Binnen het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid wordt met betrekking tot de binnen dat plangebied gelegen 30 kilometerwegen geconstateerd dat het reduceren van de geluidsbelasting op die wegen niet mogelijk is of stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Tevens wordt geconstateerd dat de geluidsbelasting aan de gevels over het algemeen als matig tot zeer matig beschouwd en nergens het wettelijk maximum zoals gesteld in de Wgh overschrijdt. Derhalve wordt volgens het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid het akoestisch klimaat voor de 30 km wegen aanvaardbaar geacht.

De conclusie die in het bestemmingsplan wordt getrokken voor de 30 km wegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid is ook van toepassing op de Guurtjeslaan. Bovendien levert het plan voor sloop en nieuwbouw op het perceel Guurtjeslaan 8 geen enkele extra bijdrage in de verkeersbelasting van de Guurtjeslaan.

Conclusie:

De realisering van het onderhavige plan aan de Guurtjeslaan 8 leidt niet tot de noodzaak van het treffen van bijzondere geluidwerende maatregelen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï.

7.3 Lucht

De voorgenomen sloop en nieuwbouw van een woning op het perceel Guurtjeslaan 8 te Bergen zal volgens de Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, "niet in betekende mate" (NIBM) tot een verslechtering van de luchtkwaliteit van de omgeving leiden.

7.4 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft in haar publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' richtlijnen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen.

De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Geconstateerd wordt dat zich in de omgeving van het plan geen bedrijven of andere milieubelastende activiteiten bevinden die enige zonering noodzakelijk maken.

7.5 Flora en Fauna

Het hier gaat om een plan voor sloop en nieuwbouw waarbij de nieuwbouw slechts voor een betrekkelijk klein deel (ca. 40 m²) is gesitueerd buiten het bebouwvlak van de te slopen woning. En bovendien is het terrein dat bebruikt wordt voor de vergroting van het bouwvlak braak liggend en onbegroeid.

Er is derhalve geen noodzaak voor het verrichten van een nader onderzoek naar de flora en fauna van het plangebied.

7.6 Watertoets

De toename van de verharde oppervlakte als gevolg van de realisering van het plan bedraagt slechts ca. 30 m². Dit is ver beneden de 800 m² die geldt als grens voor het nemen van compenserende maatregelen. Voor dat laatste is er dan ook geen enkele aanleiding.

Conform het Bouwbesluit 2012 is het voor nieuwbouw verplicht te zorgen voor een gescheiden rioleringsstelsel zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt.

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. hemelwater vasthouden voor benutting,
2. (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
4. afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In het onderhavige plan is gekozen voor infiltratie van het afstromende hemelwater via infiltratiebakken.

7.7 Archeologie

In het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid worden met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied drie verschillende regimes gehanteerd, t.w.:

- Regime I:

In dit archeologieregime dient bij alle grondroerende werkzaamheden met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

- Regime II:

In dit archeologieregime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm binnen een planomvang van 50 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

- Regime III:

In dit archeologieregime dient bij een planomvang van meer dan 500 m², en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm, met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden.

Voor het onderhavige plangebied geldt regime III.

Aangezien het plan ruimschoots blijft binnen de 500 m² is niet op voorhand een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

7.8 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit, dat is gebaseerd op een risicobenadering, zijn grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) voor zogenoemde kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen opgenomen en richtwaarden voor het PR voor zogenoemde beperkt

kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen. In het Besluit wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig.

7.9 Kabels en leidingen

De werkzaamheden voor het project vinden geheel op eigen grond plaats. Noch ondergronds, noch bovengronds is er binnen het perceel sprake van de aanwezigheid van openbare nutsvoorzieningen.

7.10 Privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van grondexploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 Bro zijn aangewezen.

Aangezien alle kosten van de ontwikkeling en aanleg van het plan voor rekening komen van de aanvrager, is er geen aanleiding voor het opstellen van een exploitatieplan.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het hanteren van de uitgebreide Wabo procedure houdt in dat afdeling 3-4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van de omgevingsvergunning. Dit betekent o.m. dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd en dat de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen.

De gemeente moet besluiten binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag.

10 CONCLUSIE

Samenvattend wordt geconstateerd dat het onderhavige plan voor sloop en nieuwbouw van een woning aan de Guurtjeslaan 8, weliswaar in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.