

Bergen (NH)

**1^e herziening Schoorl-Kernen
En Buurtschappen**

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

1e Herziening Schoorl-Kernen en Buurtschappen

Bergen (NH.)

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0373.BPG04005herz1skb-C001

projectnummer:

037300.17167.00

opdrachtleider:

I. de Feijter

planstatus

datum:

15-08-2013

-

02-09-2014

25-06-2015

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	De locaties van de herziening	7
1.3	Vormgeving plan	8
1.4	Procedure	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Locaties en planologische oplossing	9
2.1	Houtendijk 10za, Schoorl	9
2.2	Heereweg 220, Groet	11
2.3	Binnenweg 6, Schoorl	12
2.4	Duinweg 19-21, Schoorl	13
2.5	Bobbeleweg 11, Schoorl	16
2.6	Heereweg 202by, Schoorl	17
2.7	Heereweg 202, Schoorl	18
2.8	Boschmansweg 16, Schoorl	20
2.9	Bickerslaan 6, Schoorl	21
Hoofdstuk 3	Juridische planbeschrijving	23
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Omgevingsaspecten	25
4.3	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	25
Bijlagen bij toelichting		27
Bijlage 1	Juridische planbeschrijving BP Schoorl-Kernen en Buurtschappen	28
Bijlage 2	RO Duinweg 19-21	29
Bijlage 3	Nota zienswijzen	30
Regels		31
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Artikel 1	Begrippen	33
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	35
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39

Artikel 2	Antidubbelregel	39
Artikel 3	Overige regels	39
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 4	Overgangsrecht	41
Artikel 5	Slotregel	41
Bijlagen bij regels		43
Bijlage 1	Artikel 4 - Agrarisch - Landschapsontwikkeling	44



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting



Figuur 1.1. Ligging locaties

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen. Dit plan is op 23 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en vervolgens op 17 augustus 2011 door de Bestuursrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor een aantal locaties vernietigd. Met deze herziening beoogt de gemeenteraad de vernietigde onderdelen van het plan te repareren. Door een nieuw plan voor de verschillende locaties vast te stellen, voldoet de gemeenteraad bovendien aan de opdracht van uit de rechterlijke uitspraak om voor een aantal locaties het besluit te repareren.

In dit bestemmingsplan worden alle locaties meegenomen, met uitzondering van één locatie, namelijk de Oude Heereweg 3. Deze locatie wordt in het bestemmingsplan Duingebied meegenomen dat in voorbereiding is.

Parallel aan deze herziening, wordt tevens een herziening van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen voorbereid voor een aantal andere locaties. Voor de inhoud van de 2e Herziening Schoorl kernen en buurtschappen wordt hier volstaan met een verwijzing naar die herziening.

1.2 De locaties van de herziening

Deze herziening ziet op de volgende locaties:

1. Houtendijk 10za te Schoorl (nr. 6 op figuur 1.1);
2. Heereweg 220 te Groet (nr. 5 op figuur 1.1);
3. Binnenweg 6 te Schoorl (nr. 3 op figuur 1.1);
4. Duinweg 19-21 te Schoorl (nr. 7 op figuur 1.1);
5. Bobbeleweg 11 te Schoorl (nr. 4 op figuur 1.1);
6. Heereweg 202by te Schoorl (nr. 2 op figuur 1.1);
7. Heereweg 202 te Schoorl (nr. 2 op figuur 1.1);
8. Boschmansweg 16 te Schoorl, kadastraal sectie D, nr 1981 (nr. 8 op figuur 1.1);
9. Bickerslaan 6 te Schoorl (nr. 1 op figuur 1.1).

1.3 Vormgeving plan

Op grond van artikel 8.1.3 Bro hoeft de herziening van een plan dat voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd en door de Afdeling (gedeeltelijk) is vernietigd niet aan de huidige digitale vereisten te voldoen. Deze herziening wordt dan ook vormgegeven conform het bestemmingplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen.

1.4 Procedure

Deze herziening wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. In de nota zienswijzen (zie bijlage 3) zijn de binnengekomen reacties samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben tot een aantal wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan geleid. Deze wijzigingen zijn beschreven in de Nota zienswijzen.

Nadat het plan is vastgesteld, staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om beroep in te stellen tegen deze herziening.

1.5 Leeswijzer

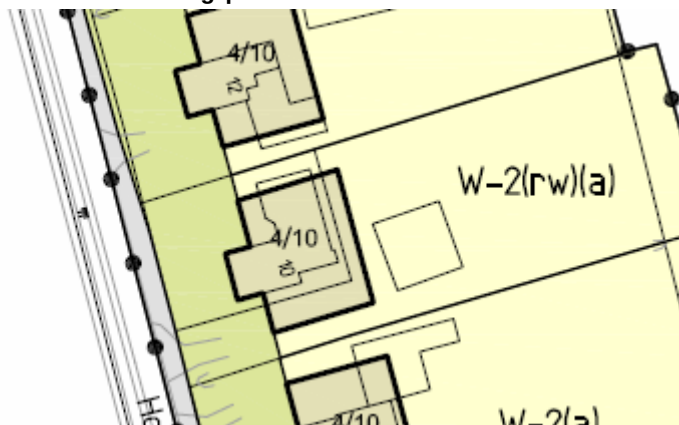
Deze toelichting bevat de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 2: beschrijving van de inhoud van de herziening per locatie;
- hoofdstuk 3: juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 4: beschrijving van de uitvoerbaarheid van deze herziening (omgevingsaspecten en zienswijzen).

Hoofdstuk 2 Locaties en planologische oplossing

2.1 Houtendijk 10za, Schoorl

Kaartbeeld voormalig plan



Uitspraak bestuursrechter

Vernietiging van de bestemming Wonen-2 met de aanduiding recreatiewoning op het perceel Houtendijk 10za.

Reden vernietiging

De recreatiewoning op het perceel wordt sinds lange tijd permanent bewoond. Ter zitting is aangetoond dat deze permanente bewoning onder het overgangsrecht van het vorige vigerende plan valt. Permanente bewoning kan niet ten tweede male onder het overgangsrecht worden gebracht. Nu het niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal beëindigen, had de gemeenteraad de permanente bewoning positief moeten bestemmen.

Oplossing in de herziening

Gelet op de uitspraak van de bestuursrechter dient het gebruik van de recreatiewoning voor permanente bewoning echter wel positief te worden bestemd.

Om verschillende redenen is de gemeente van oordeel dat permanente bewoning van de recreatiewoning onwenselijk is. Om die redenen wordt noch voor een woonbestemming, noch voor een uitsterfregeling gekozen. De woonbestemming is niet wenselijk, omdat daarmee permanente bewoning ten alle tijde is toegestaan. Ook een uitsterfregeling leidt ertoe dat de recreatiewoning in wezen tot in einde der tijden kan worden gebruikt voor permanente bewoning. Immers, pas als het gebruik gedurende een langere aaneengesloten periode wordt onderbroken, zal permanente woning niet meer zijn toegestaan. Deze situatie wordt niet wenselijk geacht.

Ook de volgende aspecten vormen aanleiding om geen woonbestemming, dan wel een uitsterfregeling op te nemen:

- een woonbestemming voor de recreatiewoning leidt in theorie tot de mogelijkheid voor meer bijgebouwen, meer verdichting;
- de recreatiewoning is schuin achter het hoofdgebouw van het perceel gelegen en is daarmee aan te merken als 2e lijns bebouwing; de recreatiewoning is bovendien stedenbouwkundig aan te merken als bijgebouw bij de woning op het perceel Houtendijk nr. 10.
- het omzetten van recreatiewoningen naar een woonperceel past niet binnen het beleid van de gemeente om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan.

Echter, conform de uitspraak is het niet toegestaan om de permanente bewoning door de huidige bewoner van de recreatiewoning onder het overgangsrecht te brengen. Aan deze uitspraak zal worden voldaan door voor de huidige bewoonster en haar gezin permanente bewoning van de recreatiewoning toe te staan. Dit betekent dat de huidige bewoonster en haar gezin ter plaatse permanent mag blijven wonen. De recreatiewoning mag echter niet door andere personen permanent worden bewoond. Op die wijze wordt recht gedaan aan zowel de belangen van de huidige bewoner, als het beleid van de gemeente om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan (immers, deze regeling zorgt ervoor dat de permanente bewoning eindig is).

2.2 Heereweg 220, Groet

Kaartbeeld voormalig plan



Uitspraak bestuursrechter

Vernietiging van de bestemming Tuin voor zover binnen deze bestemming op dit perceel een bijgebouw is gesitueerd.

Reden vernietiging

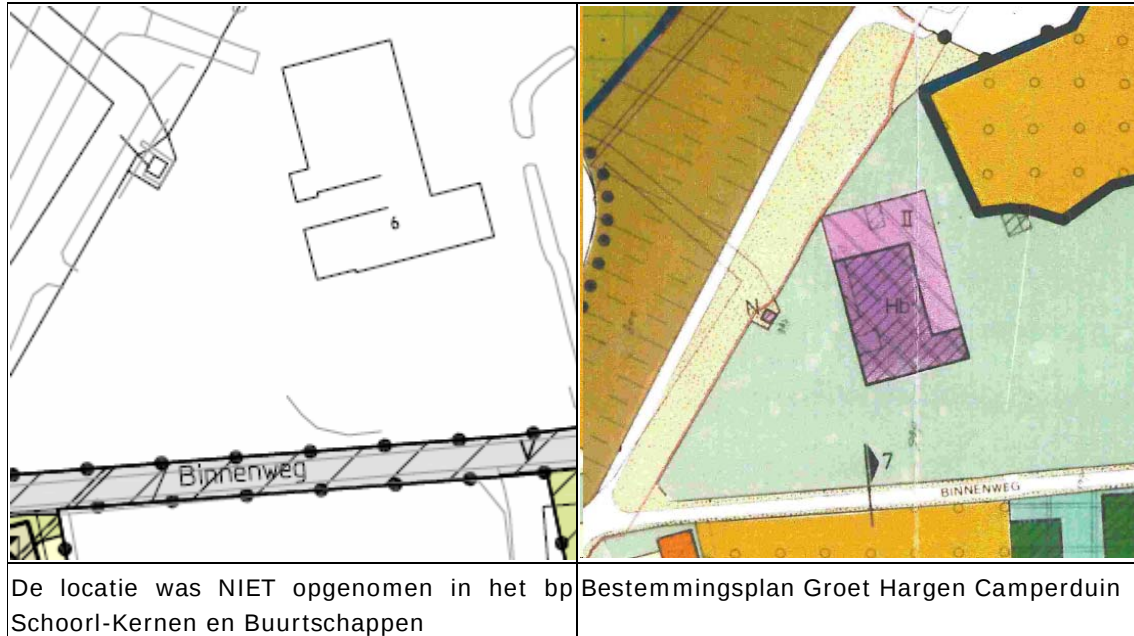
De bestuursrechter heeft geconstateerd dat de gemeenteraad de intentie had om het bijgebouw positief te bestemmen, maar dat de raad door middel van de bestemming Tuin het bijgebouw alsnog heeft wegbestemd.

Oplossing in de herziening

Voor het gedeelte van het perceel waarop het bijgebouw is gesitueerd zal de bestemming Wonen-2 met de aanduiding (c) worden opgenomen (zonder bouwvlak).

2.3 Binnenweg 6, Schoorl

Kaartbeeld voormalig plan



De locatie was NIET opgenomen in het bp Schoorl-Kernen en Buurtschappen

Bestemmingsplan Groet Hargen Camperduin

Uitspraak bestuursrechter

Het perceel aan de Binnenweg 6 moet in het plan worden opgenomen.

Reden vernietiging

De bestuursrechter heeft geconstateerd dat de gemeente per abuis deze gronden buiten het vaststellingsbesluit heeft gelaten. Nu het de bedoeling was om het plan ook voor deze gronden vast te stellen, wordt de gemeenteraad daar alsnog toe verplicht.

Oplossing in de herziening

Dit perceel maakte deel uit van het voorontwerpbestemmingsplan van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen. De regeling zoals opgenomen in het op dit moment geldende bestemmingsplan Groet Hargen Camperduin, is in deze herziening overgenomen. Hierbij is de bestemmingslegging geactualiseerd en afgestemd op de huidige situatie op het perceel.

Dit betekent ook dat de bestemmingslegging van de noordoosthoek van het perceel zal aansluiten op de omliggende agrarische gronden: Agrarisch - Landschapsontwikkeling.

Duinrellen / waterhuishouding - ter informatie

De waterhuishouding in de binnenduinstrand heeft de speciale aandacht van de gemeente. De afgelopen jaren is gewerkt aan herstel van duinrellen. Van meerdere duinrellen in Schoorl, waaronder enkele in het 'groene hart' is het profiel verbreed en zijn obstakels verwijderd, waardoor er een breder en natuurlijker stroombed is ontstaan. Naast verhoging van natuurwaarden hebben de ingrepen tevens een gunstig effect op de mogelijkheden voor waterafvoer en waterberging. Het is positief om te constateren dat in het duinrelherstelproject wordt samengewerkt met particulieren. De bewustwording onder bewoners van de bijzondere waterhuishouding in de binnenduinstrand wordt hierdoor vergroot.

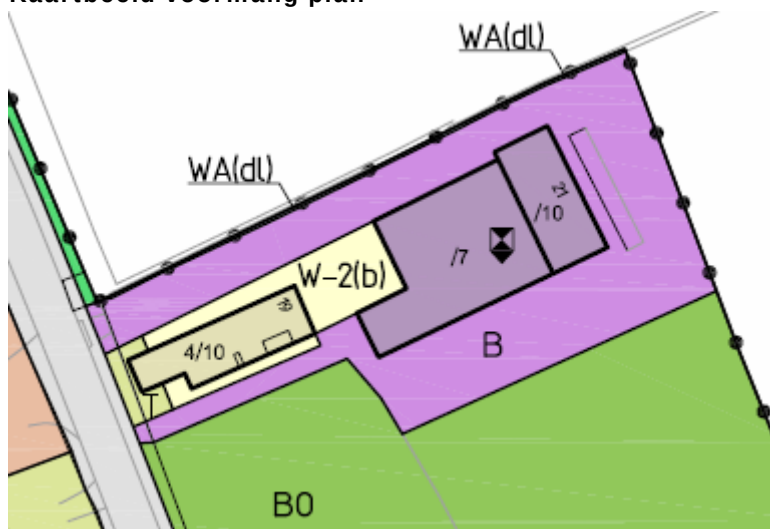
De komende tijd wordt onderzocht waar meer kansen liggen voor duinrelherstel.

Daarnaast lopen er projecten in Groet en in 'Plan Oost', waarbij riolering en watersysteem van woonwijken toekomstbestendig worden gemaakt. Er vindt afkoppeling plaats, in combinatie met het vergroten van waterberging en het optimaliseren van de waterhuishouding. Hiermee wordt ingespeeld op klachten die er zijn met betrekking tot hoge waterstanden in de binnenduinrand.

Het opnieuw bestemmen van de duinrel op het perceel Binnenweg 6 sluit aan op de doelstelling van de gemeente om duinrellen te beschermen.

2.4 Duinweg 19-21, Schoorl

Kaartbeeld voormalig plan



Uitspraak bestuursrechter

Vernietiging van de bestemming Bedrijf voor het hele perceel.

Reden vernietiging

De raad had de mogelijkheden moeten onderzoeken voor het opnemen van een woonbestemming voor de bollenschuur op deze locatie, omdat het niet aannemelijk is dat de bollenschuur de komende 10 jaar bedrijfsmatig zal worden gebruikt.

Oplossing in de herziening

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd ter onderbouwing voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar de bestemming Wonen. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

De gemeente acht deze ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Door de bollenschuur te verbouwen tot appartementen wordt de mogelijkheid geboden om de monumentale bollenschuur te behouden. Vanwege de omvang van het perceel en de bollenschuur zijn hier ten hoogste 8 appartementen in te creëren. De functiewijziging levert geen belemmeringen op voor omliggende functies en bovendien is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het perceel.

Met de woonbestemming wordt de bouw van maximaal 8 appartementen mogelijk gemaakt in de voormalige bollenschuur. De bollenschuur is als rijksmonument aangewezen. Mede om die reden wordt buiten het bouwvlak geen nieuwe bebouwing toegestaan. Ter plaatse van de fietsenstalling/berging aan de achterzijde van de voormalige bollenschuur wordt een aanduiding opgenomen waarmee wordt aangeduid dat deze bergingen ten behoeve van de appartementen zijn. Binnen de woonbestemming is de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk. Hetzelfde geldt uiteraard voor het aanleggen van terrassen bij de appartementen.

Met het mogelijk maken van 8 appartementen wordt afgeweken van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid door voor deze ontwikkeling niet de percentages 30:10:60 toe te passen. Er hoeft niet aan deze verplichting - de bouw van sociale huurwoningen (30:10) - te worden voldaan vanwege het behoud van het rijksmonument.

In de ruimtelijke onderbouwing is deze ruimtelijke ontwikkeling onderzocht op alle relevante ruimtelijke aspecten. De resultaten zijn hierna samengevat weergegeven.

Verkeer en parkeren

- er is voldoende ruimte op perceel om parkeerplaatsen te realiseren (16 stuks). De gemeentelijke parkeernorm voor dit perceel en deze ontwikkeling is bepaald op 16 parkeerplaatsen ($1,9 \times 8 = 15,2$). Dit in tegenstelling tot het gestelde aantal in de ruimtelijke onderbouwing van de aanvrager, zoals opgenomen in bijlage 2.
- minimale toename verkeersaantallen.

Geluid

- in het kader van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting voor woningen aan de Duinweg. Geconcludeerd wordt dat de woningen op voldoende afstand van de weg zijn gelegen en er geen sprake is van een overschrijding van de geluidsbelasting. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Agrarische milieuhinder

- er zijn geen agrarische bedrijven in de directe omgeving gelegen, zodat geen sprake is van wederzijdse nadelige beïnvloeding;
- de gronden die direct aan het perceel grenzen zijn in gebruik als grasland, zodat geen sprake is van risico's op drift als gevolg van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Overige milieuhinder

- in de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen, zodat geen sprake is van wederzijdse nadelige beïnvloeding.

Bodem

- op basis van de bodemkwaliteitskaart voor individuele adressen (bijlage 8 van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen) zijn ernstige en potentieel ernstige bodemverontreinigingslocaties te onderscheiden. Onderhavig perceel hoort daar niet bij, zodat dit aspect de woonbestemming niet in de weg staat.

Externe veiligheid

- het gebouw ligt niet binnen de invloedssfeer van plaatsgebonden en groepsgebonden risicocontouren van risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

- er zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit.

Ecologie

- de locatie grenst aan het EHS en Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen. Dit gebied is aangewezen ter bescherming van habitats. De realisatie van 8 appartementen in de bestaande, voormalige bedrijfs-, bebouwing leidt niet tot negatieve effecten op dit gebied;
- de oude bollenschuur diende in 2010 als vaste hangplaats voor gewone grootoorvleermuizen. Ook kraam- en paarverblijven van de soort zijn gezien de aangetroffen sporen op voorhand niet uit te sluiten. Een hangplaats is een functioneel onderdeel van het leefgebied van de soort en daarmee beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Andere (zwaar) beschermde soorten zijn niet aanwezig in de bollenschuur.

Cultuurhistorie en archeologie

- cultuurhistorie: de bollenschuur betreft een monumentaal pand. Juist door te voorzien in deze functiewijziging, kan de bollenschuur behouden blijven en worden gerenoveerd. Via het spoor van de monumentenvergunning wordt zorggedragen dat de bollenschuur zijn belangrijke uiterlijk en innerlijke kenmerken behoudt.
- archeologie: er wordt niet gegraven, de footprint van de bebouwing en fundering blijft ongewijzigd, zodat geen onderzoek benodigd is.

Water

- de functiewijziging leidt niet tot extra verharding, zodat geen sprake is van negatieve gevolgen voor de waterstand/waterkwaliteit.

Financiën

- uitvoerbaarheid: de verbouwing van de bollenschuur wordt gefinancierd door de eigenaar en vindt volledig plaats voor zijn risico;
- kostenverhaal: voor de gemeente zijn geen andere kosten aan deze ontwikkeling verbonden dan de plan- en begeleidingskosten die met het opstellen van dit bestemmingsplan zijn gemoeid. Van een plicht tot kostenverhaal is zodoende geen sprake.
- planschade: met de eigenaar is een overeenkomst gesloten.

2.5 Bobbeleweg 11, Schoorl

Kaartbeeld voormalig plan



Uitspraak bestuursrechter

Vernietiging bestemming Wonen-2 met aanduiding (2) en recreatiewoning.

Reden vernietiging

Het toegestane maximum oppervlak voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen van 75 m² is onvoldoende om te voorzien in twee recreatiewoningen, daarbij rekening houdend met het oppervlak van de op het perceel legaal aanwezige overige erfbouw.

Oplossing in de herziening

Voor deze locatie wordt de aanduiding (B) opgenomen, waarbij in de regels een aanvulling plaatsvindt met het benodigde aantal m² (200 m²) erfbouw voor dit perceel. De bouwwerken die nu nog binnen de bestemming Tuin liggen worden opgenomen in de bestemming Wonen - 2 door het bestemmingsvlak ter plaatse iets te verleggen.

Op deze wijze wordt de op het perceel aanwezige erfbouw alsnog positief bestemd. Voor zover de hoogtematen afwijken van hetgeen in de bestemming Wonen-2 toegestaan, voorziet de bestaande maten-regeling (zie artikel 28 (na herziening artikel 29) van het plan Schoorl kernen en buurtschappen) erin dat deze grotere maten alsnog positief in dit plan zijn bestemd.

2.6 Heereweg 202by, Schoorl

Kaartbeeld voormalig plan



Uitspraak bestuursrechter

Vernietiging van de bestemming Wonen-2 met aanduiding (c).

Reden vernietiging

De bestuursrechter constateert dat het VAB-beleid op deze locatie is toegepast. Het VAB-beleid stelt de voorwaarde dat een woning met een maximale inhoud van 650 m³ kan worden opgericht. Het bestemmingsplan maakt door de bouwregels een woning mogelijk met een inhoudsmaat van 1400 m³. De gemeenteraad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom van het VAB-beleid is afgeweken.

Oplossing in de herziening

De inhoudsmaat van 1400 m³ blijft behouden omdat de woning zo is vergund en deze vergunning onherroepelijk is. Dit perceel wordt dan ook ongewijzigd ten opzichte van het eerder vastgestelde plan in deze herziening opgenomen. Met dien verstande dat een deel van het perceel de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' krijgt, zie paragraaf 2.7.

Het VAB beleid is gemaakt voor het buitengebied. Hier gaat het om bebouwing in het lint van de Heereweg in Groet. In de planuitgangspunten van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen staat dat nieuwe (woningbouw)mogelijkheden mogelijk zijn indien het overwegende losstaande karakter van de bebouwing gehandhaafd blijft en de woningen qua schaal en maat in te passen zijn in de omgeving. Een woning van 1400m³ wordt door de gemeente als passend gezien binnen het lint vanwege het feit dat het perceel omgeven wordt door stolpboerderijen. Het gaat hier ook om een woning in 'stolpvorm', die prominent, vrijstaand en centraal gelegen is op een relatief grote kavel (circa 40 bij 60m). Een woning met een gevelbreedte van 13,2m is niet ongewoon in dit gebied. De naast- en tegenovergelegen stolpen hebben een bredere voorgevel. Ook de goothoogte van 4m en nokhoogte van 10m zijn standaard maten in het bestemmingsplan voor Schoorl.

2.7 Heereweg 202, Schoorl

Kaartbeeld voormalig plan



Uitspraak bestuursrechter

1. Vernietiging van de bestemming Wonen – 2 met aanduiding (c).
2. Vernietiging van het tussen nr 202 en 202by gelegen deel met de bestemming Groen, met de aanduiding 'weide'.

Reden vernietiging

1. De reden om de bestemming Wonen-2 met de aanduiding (c) te vernietigen vindt zijn grondslag in de volgende redenen:
 - het staartstuk van de stolp is per abuis niet positief bestemd;
 - de toegestane maatvoering voor bijgebouwen is onvoldoende voor de op het perceel aanwezige veeschuur. Volgens de regels is ten hoogste 300 m² toegestaan, terwijl alleen de veeschuur al een oppervlak heeft van 384 m².
 - de maximale bouwhoogte van 3 m voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is

- niet toereikend voor de op het perceel aanwezige hooimijt;
 - het gebruik van de veeschuur voor hobbymatig fokken van paarden is ten onrechte niet positief bestemd.
2. Bij de vaststelling is een amendement aangenomen waarbij werd beoogd de bestemming Groen tussen het perceel 202 en 202by te leggen, waarbij het de bedoeling was de bestemming groen over beide percelen te verdelen. De bestemming Groen is vervolgens echter alleen op het perceel 202 terecht gekomen.

Oplossing in de herziening

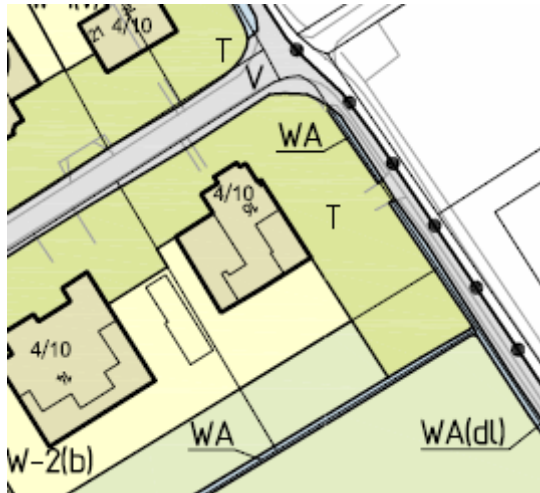
1. Voor het perceel Heereweg 202 gebeurt het volgende:
- het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat het oorspronkelijke hoofdgebouw - zoals vergund in 1948) binnen het bouwvlak komt te liggen;
 - er wordt een specifieke maatvoering voor erfbebouwing opgenomen (C). Het oppervlak van de aanbouw aan de stulp (123 m²) en het oppervlak van de veeschuur (225 m²) leiden tot een oppervlak van 348 m².
 - de gebruiksregel ten aanzien van het houden van paarden worden zodanig aangepast dat hobbyboeren zijn toegestaan (hetgeen het hobbymatig houden en fokken van paarden impliceert).
 - de bouwhoogte van de hooimijt is geregeld via het 'bestaande maten' artikel (zie artikel 28 (na herziening artikel 29) in het bestemmingsplan Schoorl kernen en buurtschappen). Via dit artikel zijn maten die rechtsgeldig tot stand zijn gekomen, maar afwijken van de maximale maten in het bestemmingsplan, alsnog positief bestemd.

Over de specifieke maatvoering voor erfbebouwing wordt het volgende opgemerkt. Het perceel betreft een perceel van een hobbyboer. Dat betekent op grond van artikel 22 lid 4 sub n dat maximaal 300 m² aan erfbebouwing is toegestaan. Deze hoeveelheid is echter onvoldoende voor de op het perceel Heereweg 202 aanwezige hoeveelheid erfbebouwing. Gelet op de legaal gebouwde aanbouw (123 m²) en het dwangsombesluit omtrent de veeschuur (op 13 december 2012 heeft het college de eigenaar van het perceel opgedragen om de zonder vergunning gebouwde veeschuur terug te brengen tot een oppervlak van 225 m²), wordt in dit bestemmingsplan een toegestane hoeveelheid van 348 m² opgenomen.

2. De bestemming Groen blijkt geen geschikte bestemming voor deze gronden. De gronden zijn namelijk in gebruik als erf bij de op die gronden gelegen hoofdgebouwen. Om de oorspronkelijke bedoeling van raad - behoud van het doorzicht naar het polderlandschap - te verwoorden in deze herziening, is ervoor gekozen de gronden een woonbestemming te geven, mét een aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Deze aanduiding is ook in het verlengde van de gronden op de bestemming Tuin gelegd. In de regeling is vervolgens bepaald dat op deze gronden het behoud en de versterking van de doorzichten wordt beoogd. Voor zover het de gronden met de bestemming Wonen - 2 betreft is voorts geregeld dat ter plaatse geen erfbebouwing (aan/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen) mag worden opgericht. Dit om te voorkomen dat het doorzicht dichtslibt met erfbebouwing.
3. Daarnaast was de bestemming Groen (nu gewijzigd in Wonen - 2 met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden') niet evenwichtig over perceel 202 en 202by verdeeld. In deze herziening gebeurt dit alsnog. Hierbij dient de breedte van de bestemming Groen aan de wegzijde conform het amendement minimaal 20 meter te bedragen en aan de achterzijde (landelijk gebied) minimaal 40 meter.

2.8 Boschmansweg 16, Schoorl

Kaartbeeld voormalig plan



Uitspraak bestuursrechter

Vernietiging van de bestemming Tuin voor zover het de grond achterop het perceel betreffen, bekend als sectie D, nr. 1981.

Reden vernietiging

Nu door de eigenaar van het naastgelegen perceel - Boschmansweg 16 - is aangevoerd dat deze gronden niet in gebruik zijn als tuin en uit het deskundigenbericht blijkt dat op het perceel veel opgaande beplanting en loofhout voorkomt, had de gemeenteraad niet de bestemming Tuin aan de gronden mogen toekennen.

Oplossing in de herziening

Het gehele perceel bekend als sectie D, nr. 1981. wordt in deze herziening opgenomen. Dit betreft zowel de gronden met de bestemming Tuin, als de bestemming Agrarisch, zoals deze bestemmingen waren vastgesteld in bestemmingsplan Schoorl kernen en buurtschappen. Na overleg met de eigenaar van het perceel en na afweging van de verschillende belangen is voor de volgende regeling gekozen:

Het gehele perceel verkrijgt de bestemming Agrarisch. Daarnaast worden twee aanduidingen opgenomen, namelijk 'tuin' voor het gedeelte dat in het bestemmingsplan Schoorl kernen en buurtschappen de bestemming Tuin kende en de aanduiding 'erf' voor het overige deel van het perceel. Deze wijze van bestemmen sluit enerzijds aan bij de huidige situatie waarin het gebruik van het perceel het meest aansluit bij de agrarische bestemming. Anderzijds sluit deze bestemmingslegging aan bij de functiewijziging die zich in de afgelopen jaren heeft voorgedaan op de percelen die in het verlengde van dit perceel liggen (die percelen zijn betrokken bij de woningen aan de Boschmansweg) en hetgeen door de gemeente in de 2e herziening van dit bestemmingsplan positief wordt bestemd.

2.9 Bickerslaan 6, Schoorl

Kaartbeeld voormalig plan



Uitspraak bestuursrechter

1. Vernietiging van de bestemming Agrarisch voor zover het het perceel aan de Bickerslaan 6 betreft.
1. Vernietiging van de bestemming Wonen – 2 met aanduiding (a).

Reden vernietiging

1. Op de gronden met de bestemming Agrarisch worden op hobbymatige wijze dieren gehouden, terwijl de bestemming Agrarisch alleen bedrijfsmatige activiteiten toestaat. De raad heeft toegegeven dat de bestemmingsomschrijving niet goed op dit gebruik is afgestemd en dient dit alsnog aan te passen.
2. Door de raad is de feitelijke en gewenste planologische situatie op de gronden met de bestemming Wonen-2 voor dit perceel onvoldoende onderzocht:
 - de raad moet nagaan in hoeverre ter plaatse het hobbymatig houden van paarden direct kan worden toegestaan;
 - de op het perceel aanwezige erfbouwving overschrijdt het toegestane maximum. De raad heeft onvoldoende onderzocht of deze erfbouwving legaal is, of dat het alsnog wenselijk is om te legaliseren.
 - het is niet duidelijk of de op het perceel aanwezige langeer kraal positief is bestemd.

Oplossing in de herziening

Uitgangspunt voor dit perceel is dat de huidige situatie positief wordt bestemd. Het gaat om een perceel met de bestemming Wonen, dit betekent dat het hobbymatig houden van paarden wordt toegestaan, er kan echter geen sprake zijn van een professionele paardenhouderij. Het naastgelegen agrarische perceel ligt ingeklemd tussen de woonbebouwing en een recreatieterrein, een brede toegangsweg voor een agrariër naar het perceel ontbreekt en aan de Omloopzijde wordt het perceel begrensd door water. Het meest doelmatige gebruik is in de huidige situatie de beweiding door paarden.

1. De bestemmingsomschrijving in het artikel Agrarisch wordt daarom aangevuld met de functie 'agrarisch gebruik'.
2. Na nader onderzoek en een nieuwe afweging van belangen, wordt in de volgende oplossing voorzien voor de erfbebouwing en het hobbymatig gebruik:
 - a. Wat betreft de erfbebouwing: deze wordt door middel van de aanduiding (A) positief bestemd.
 - b. De tredmolen en paardenbak (1200 m²) zijn al toegestaan middels aanduiding (pb). Aan de omschrijving wordt toegevoegd 'alsmede één longeerkraal'.
 - c. Wat betreft het hobbymatig gebruik voor max. 5 paarden: de gemeenteraad is van oordeel dat door de aanduiding 'paardenbak' ook het gebruik van die gronden voor het hobbymatig houden van paarden is toegestaan. In lid 11 wordt de regeling zodanig aangevuld dat paardenbakken en het hobbymatig houden van paarden ook via de gebruiksregels ter plaatse van de percelen met de aanduiding (pb), zoals de Bickerslaan 6, zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

Dit bestemmingsplan herziert het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen op onderdelen. Welke onderdelen dit betreft en op welke wijze deze worden herzien, is beschreven in hoofdstuk 2.

Zodra deze herziening in werking treedt, vormt deze herziening samen met het plan Schoorl-Kernen en Buurtschappen één geheel. Dat betekent dat de regels uit het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen van overeenkomstige toepassing op deze herziening zijn. Met dien verstande dat deze herziening enkele wijzigingen dan wel aanvullingen kent ten opzichte van dit plan voor de percelen waarop deze herziening van toepassing is. De inhoud van deze wijzigingen en aanvullingen worden duidelijk uit de beschrijving in hoofdstuk 2 en uit de bepalingen in hoofdstuk 2 van de regels.

Voor een uitleg bij de regels uit het plan Schoorl-Kernen en Buurtschappen wordt verwezen naar bijlage 1 bij de toelichting.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

De uitvoerbaarheid van een plan bestaat uit de volgende elementen:

- de maatschappelijke uitvoerbaarheid: is voldoende rekening gehouden met de bij het plan betrokken belangen;
- de financiële uitvoerbaarheid: te onderscheiden in:
 1. voldoende financiële middelen van de private partij om het plan te realiseren;
 2. borging van kostenverhaal;
 3. afdekking van planschade.

Voordat op bovengenoemde zaken wordt ingegaan, wordt in dit hoofdstuk allereerst kort stil gestaan bij de vraag in hoeverre onderzoek naar omgevingsaspecten in dit plan aan de orde is.

4.2 Omgevingsaspecten

De wijzigingen waarop deze herziening ziet betreffen hoofdzakelijk planologische wijzigingen om de bestaande - veelal legale - situatie op de juiste wijze te bestemmen. In een enkel geval wordt een bouwvlak of een bestemmingsvlak in enige mate gewijzigd en/of uitgebreid.

Met deze wijzigingen zijn geen relevante omgevingsaspecten gemoeid die nader onderzoek vereisen, zodat de uitvoerbaarheid vanuit dat oogpunt is gewaarborgd. Dit geldt niet voor de ontwikkeling op de locatie Duinweg 19-21. De voorgenomen ontwikkeling is onderzocht en beschreven in een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.3 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De in deze herziening opgenomen locaties zijn locaties waarvoor op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een nieuw besluit moet worden genomen. Het gaat in de meeste gevallen om het alsnog correct bestemmen van de feitelijke situatie of het extra onderbouwen van de gemaakte keuzen.

Gelet op de inhoud van de herziening en de kleinschaligheid van de wijzigingen, is er niet of nauwelijks sprake van een aantasting van belangen van eigenaren/gebruikers van nabijgelegen percelen.

Financiële uitvoerbaarheid

Voldoende financiële middelen

Van de noodzaak tot een beoordeling van de aanwezigheid van voldoende financiële middelen is alleen sprake bij de ontwikkeling van de Duinweg 19-21. De eigenaar van het perceel beschikt over voldoende middelen voor de verwezenlijking van deze ontwikkeling, zodat de financiële uitvoerbaarheid van dit project voldoende is verzekerd.

Kostenverhaal

Voor de gemeente zijn aan dit plan geen andere kosten verbonden, dan de kosten voor het opstellen en vaststellen van dit plan. Van verplicht kostenverhaal is om die reden geen sprake.

Planschade

De risico's op planschade als gevolg van dit bestemmingsplan worden minimaal geacht. Met de eigenaar van de locatie Duinweg 19-21 is een planschadeovereenkomst gesloten, voor eventuele aanspraken op planschade als gevolg van de ontwikkeling.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Juridische planbeschrijving BP **Schoorl-Kernen en Buurtschappen**

bergen

schoorl-kernen en buurtschappen

bestemmingsplan – juridische planbeschrijving

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO – 0373.0700. 0181157800

projectnummer:

11578.00

opdrachtgever:

mw. I. de Feijter

planstatus

datum

26 sept. 2008
23 juni 2009

status

ontwerp
vastgesteld

Inhoud van de toelichting

1

(...)

6. Juridische planbeschrijving	65
6.1. Inleiding	65
6.2. Opzet van de regeling	65
6.3. Beschrijving bestemmingen	65
6.3.1. Wonen	65
6.3.2. Bedrijven en voorzieningen	70
6.3.3. Groen en Water	72
6.3.4. Verkeer	72
6.3.5. Waardevolle gebieden (archeologie, cultuurhistorie, natuur)	73
6.3.6. Overige bepalingen	74
6.3.7. Algemene bepalingen	74

(...)

6. Juridische planbeschrijving

1

6.1. Inleiding

In hoofdstuk 5 zijn de planuitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan op basis van de ruimtelijke en functionele structuur weergegeven en heeft een afweging plaatsgevonden van eventuele tegenstrijdige belangen. Deze uitgangspunten zijn (juridisch) vertaald naar het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de doorvertaling van de planuitgangspunten naar regels en plankaarten verwoord.

6.2. Opzet van de regeling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. Gekozen is voor een min of meer gedetailleerde opzet van het plan. Bovendien zijn er diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen om de gewenste (kleinschalige) ontwikkelingen in het plan mogelijk te maken.

De planregels zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk I komen de Inleidende bepalingen aan bod. Het betreft hier de Begripsbepalingen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen zijn de regels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen (artikel 3 tot en met 26). Hoofdstuk III Algemene bepalingen, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 27 tot en met 35). Tot slot zijn de Overgangs- en slotbepalingen opgenomen in hoofdstuk IV.

Hierna wordt allereerst ingegaan op de verschillende bestemmingen. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal van de overige bepalingen.

6.3. Beschrijving bestemmingen

Per hoofdfunctie (wonen, bedrijven en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. onthefing van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
6. onthefing van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
7. aanlegvergunning: werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden;
8. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken op de kaart en door bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de regels.

6.3.1. Wonen

De meest voorkomende functie in het plangebied is de woonfunctie. Aangezien het plangebied bestaat uit verschillende woongebieden en woonvormen, die in verschillende perioden tot stand zijn gekomen, worden in het bestemmingsplan verschillende woonbestemmingen opgenomen. Zo wordt voor de lintbebouwingachtige gebieden en de voornamelijk naoorlogs opgerichte projectmatige woonwijken op basis van de ruimtelijke karakteristieken verschillende woonbestemmingen opgenomen. Deze worden hieronder in het kort beschreven. Binnen de woonbestemmingen zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op plankaart aangegeven bouwvlakken. Omdat zoveel mogelijk is aangesloten op de planregels van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern zuid, zijn ook dezelfde woonbestemmingen gebruikt. De maximale goot- en bouwhoogten voor de hoofdgebouwen zijn eveneens aangegeven op de plankaart. Deze hoogten zijn gebaseerd op de bestaande situatie met enige flexibiliteit zodat bij herbouw voldaan kan worden aan alle bouwtechnische eisen. Hoofdgebouwen die nu bestaan uit één bouwlaag met kap mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 4 en

10 m. Bij twee bouwlagen is dit respectievelijk 7 en 10 m. Bestaande afwijkingen van de genoemde goot- en bouwhoogten zijn als zodanig aangeduid.

Artikel 21 Wonen-1 (W-1)

De bestemming Wonen-1 is gegeven aan woongebieden en percelen met uitsluitend aaneengebouwde woningen (twee-aaneen of rijtjeswoningen) en vrijstaande woningen in een strakke stedenbouwkundige setting. Het gaat hier met name om de woonpercelen in de naoorlogse uitbreidingswijken. Rond deze woningen is een strak bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat het hoofdgebouw niet uitgebreid mag worden. Uitbreidingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aan- of uitbouwen. De woonwijken of woongebieden die binnen deze bestemming zijn opgenomen, zijn veelal vanuit een bepaald stedenbouwkundig concept ontstaan waardoor uitbreiding van de hoofdgebouwen niet wenselijk is. Bovendien heeft uitbreiding van het hoofdgebouw in deze gebieden doorgaans directe invloed op de gebruikswaarde van naastgelegen percelen. Daar waar vrijstaande woningen aanwezig zijn dan wel twee-aaneengebouwde woningen, zijn deze aangeduid met (v) respectievelijk met (t). Het aantal woningen mag ter plaatse niet toenemen. Gestapelde woningen (appartementen) zijn aangeduid met (g).

Met betrekking tot de bebouwing op de percelen (zowel hoofdgebouwen als erfbebouwing) geldt een maximaal bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwperceel. Voor vrijstaande woningen bedraagt dit percentage 35%, voor twee-aaneengebouwde en hoekwoningen 40% en voor tussenwoningen 45%.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is er in het algemeen voor gekozen dat aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de voorgevel moeten worden gebouwd (zie ook hierna onder het kopje erfbebouwing). Voor de naoorlogse planmatige uitbreidingsgebieden is deze afstand echter 2 m. Op de plankaart wordt dit uitgedrukt door de bestemming Tuin (groene kleur) en de bestemming Wonen (geel/bruine kleur).

Artikel 22 Wonen-2 (W-2)

Deze bestemming is bedoeld voor vrijstaande woningen met variërende afstanden van de voor- en achtergevels tot de weg, zoals in de lintbebouwing langs de Heerweg, Duinweg en Voorweg.

Om deze opzet te behouden, zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan en is door de ligging van het bouwvlak de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd (minimaal 3 m, tenzij deze afstand nu reeds minder is). Zo blijven de open ruimten tussen de hoofdgebouwen gewaarborgd. Het bouwvlak wordt zodanig gekozen, dat de huidige afstand tot de weg gewaarborgd blijft. De voorgevel van de woning dient gebouwd te worden in de voorgevelrooilijn. De breedte en de diepte van het bouwvlak bedraagt niet meer dan 15 m.

Door de hierboven uiteengezette keuze voor het projecteren van de bouwvlakken, wordt de oppervlakte van hoofdgebouwen gereguleerd (hoofdgebouwen mogen niet buiten het bouwvlak). Een tweede regel betreft het bebouwingspercentage van maximaal 35% (heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing). Tot slot is voor de woonpercelen binnen deze bestemming een maximale oppervlakte voor het hoofdgebouw opgenomen. Er is onderscheid gemaakt voor percelen waar een maximale oppervlakte van 120 m² is toegestaan (aanduiding (a)), waar een maximale oppervlakte van 150 m² (aanduiding (b)) is toegestaan en waar een maximale oppervlakte van 200 m² (aanduiding (c)) is toegestaan. Binnen het plangebied is de maximale oppervlakte in het algemeen 120 m², gebaseerd op de meest voorkomende oppervlaktemaat in het plangebied. Dit is een voortzetting van het reeds jaren geldende beleid. Uitzonderingen zijn gemaakt daar waar nu reeds grotere oppervlakten voorkomen of waar nu reeds een grotere oppervlaktemaat is toegestaan of waar de kavels zich door de breedte en ligging lenen voor een grotere oppervlakte.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is ervoor gekozen om de maximale breedte van een woning te bepalen op 12 m. Voorts is bepaald dat aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de voorgevel moeten worden gebouwd (zie ook hierna onder het kopje erfbebouwing). Op de plankaart wordt dit uitgedrukt door de bestemming Tuin (groene kleur) en de bestemming Wonen (geel/bruine kleur). In sommige gevallen is sprake van een schuinlopend straatprofiel of gerende voorgevelrooilijnen. De ene woning staat daardoor soms dicht bij de straat dan de naastgelegen woning. Om te voorkomen dat de belevingswaarde van de meer naar achteren gelegen woning in

het geding komt, is in een aantal gevallen de grens van de bestemming Tuin/Wonen voor de meer naar voren gelegen woning naar achteren geplaatst.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor de bestemming Wonen-2 geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen, aanpassen of vergroten van bestaande bouwvlakken. Daarnaast geldt de wijzigingsbevoegdheid voor het projecteren van nieuwe bouwvlakken voor woningen. Het projecteren van nieuwe bouwvlakken is uitsluitend mogelijk ter plaatse van reeds bestaande verdichtingen van de linten. In het in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord aangegeven uitsluitingsbeeld zijn nieuwe woningen niet mogelijk. In de regels is dit vertaald door middel van het opnemen van een figuur waarop staat aangegeven waar de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarbij dienen wel verschillende randvoorwaarden in acht te worden genomen, onder andere ten aanzien van de minimale afstand tot de perceelgrenzen en de maximale diepte en breedte van een bouwvlak.

Erfbebouwing

Gebouwen en overkappingen

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

Oppervlakte

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

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

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

Overigens dient tevens het bebouwingspercentage dat geldt voor het betreffende bouwperceel in acht te worden genomen (zie onder het kopje Wonen). Het percentage heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbouw. Voor hobbyboeren ter plaatse van voormalige agrarische bouwpercelen is een afwijkende regeling opgenomen (1% van de gronden met een maximum van 300 m²). Hiervan dient iemand overigens wel aan te tonen dat hij hobbyboer is.

Ten aanzien van de toegestane oppervlakte van erfbouw is er in de regels een ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Deze is uitsluitend van toepassing binnen de bestemming Wonen-2. Indien er nu meer erfbouw aanwezig is dan op grond van de regels is toegestaan en alle erfbouw wordt gesloopt, kan ontheffing verleend worden voor het terugbouwen van erfbouw tot 50% van de gesloopte oppervlakte en tot maximaal 150 m².

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

Recreatiewoningen

Op de kaart wordt met de aanduiding (rw) aangegeven waar recreatiewoningen zijn toegestaan. Het betreft hier uitsluitend bestaande situaties of bestaande planologische mogelijkheden bij

vrijstaande woningen (niet in uitbreidingswijken). De recreatiewoning wordt gezien als behorend bij de erfbebouwing van het woonperceel. Dit betekent dat de maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing niet mag worden overschreden. Er mag een vrijstaand bijgebouw worden opgericht met een oppervlak van maximaal 50 m².

Hoogte

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

Afstanden

Erfbebouwing dient altijd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voor- of achtergevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. Binnen de naoorlogse planmatige wijken is deze afstand 2 m. Zo blijft het karakter van de erfbebouwing ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Voor bestaande gebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw wordt een uitzondering gemaakt. Deze zijn specifiek op de plankaart aangeduid.

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

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de woonbestemmingen zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals erf- en terreinafscheidingen. Paardenbakken en bouwwerken ten behoeve van mestopslag zijn uitsluitend toegestaan met ontheffing binnen de Wonen-2-bestemming en onder strikte voorwaarden (een en ander zoals is aangegeven in hoofdstuk 5). Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan bij vrijstaande woningen binnen bouwpercelen van ten minste 700 m², op een afstand van minimaal 5 m tot de perceelsgrenzen (de afstand tot de bestemming Natuur dient 10 m te bedragen) en met een maximale oppervlakte van 50 m². De maximale hoogte bedraagt 50 cm.

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn (bij hoekpercelen is er sprake van twee voorgevelrooilijnen) mag niet meer bedragen dan 1 m en voor het overige niet meer dan 2 m. Op voor- en zijtuinen die grenzen aan de weg mogen de afscheidingen dus niet hoger zijn dan 1 m. Voor erf- en terreinafscheidingen in de zijtuin grenzend aan de openbare weg is een uitzondering opgenomen. Indien de afscheiding ligt achter de achtergevel van de woning mag de hoogte onder voorwaarden 2 m bedragen. Dit is tevens opgenomen in regels behorende bij de bestemming Tuin (artikel 20). Onder de toelichting bij dit artikel is een illustratie opgenomen ter verduidelijking. Hieruit blijkt voor welk gedeelte de ontheffing mogelijk is tot maximaal 2 m. Ook is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor toegangspoorten (aan de voorzijde) tot 2 m hoog. Hierbij wordt getoetst aan diverse criteria (onder andere breedte van de weg).

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

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de woonbestemming worden mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen door de bewoner van de woning. Onder een aan-huis-gebonden be-

roep wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing wordt uitgeoefend.

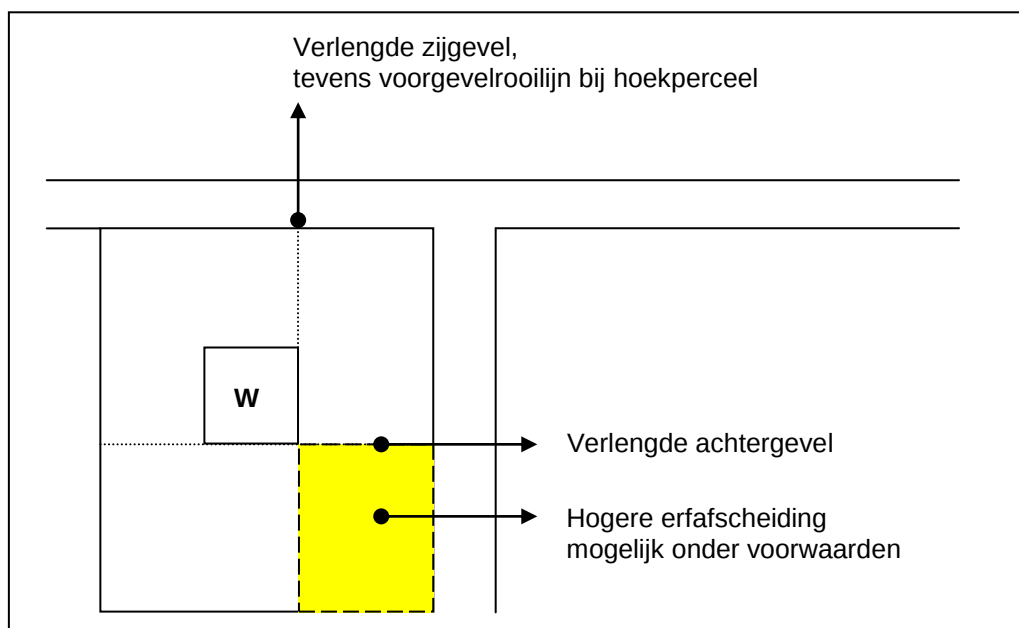
Tevens wordt toegestaan dat binnen de woonbestemming onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijvigheid kan worden uitgeoefend. Het betreft hier activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend. Het gaat hier om bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie en welke niet leidt tot aantasting van de woonkwaliteit en welke niet leidt tot parkeeroverlast. Voorbeelden van de toegestane bedrijvigheid is een kapper aan huis, een kunstenaar of een kleinschalig ambachtelijk bedrijfje (bijvoorbeeld maken van sieraden).

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

Artikel 18 Tuin (T)

In tegenstelling tot de achtererven en gedeelten van zijerven bij woningen, worden de voortuinen en (delen van) zijtuinen grenzend aan openbaar gebied, behorende bij de woningen niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Alleen erf- en perceelafscheidings en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 1 m, zijn hier toegestaan. Paardenbakken zijn uitgesloten. Wel zijn er mogelijkheden voor hogere erf- en terreinafscheidingen (tot 2 m). Een en ander zoals hiervoor onder het kopje Erfbebouwing uiteen is gezet. Bovendien is er een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor aan- en uitbouwen binnen de bestemming Tuin (bijvoorbeeld in de vorm van erkers en serres). Ook zijn legaal gebouwde gebouwen (met bouwvergunning) wel toegestaan. Er is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om gebouwtjes in de voortuin te verbinden met het hoofdgebouw.

Tot slot is een uitzondering gemaakt op de algemene regeling ten aanzien van de hoogte van erfafscheidingen achter de achtergevel van de woning (zie ook kopje erfbebouwing). Hieronder een illustratie ter verduidelijking van dit artikel.



6.3.2. Bedrijven en voorzieningen

Artikel 3 Agrarisch (A)

Binnen de bestemming Agrarische doeleinden zijn grondgebonden veehouderijen toegestaan en ter plaatse van het bedrijf aan de Oorsprongweg ook sierteelt (aanduiding (as)). De nog als agrarisch in gebruik zijnde gronden, niet gelegen binnen een bouwvlak, krijgen de bestemming Agrarisch. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan. Om te voorkomen dat inbreuk plaatsvindt op de openheid van enkele belangrijke doorzichten door beplanting, is in het bestemmingsplan voor deze gronden een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.

Het is niet ondenkbaar dat de nog aanwezige agrarische bedrijven binnen de planperiode hun functie verliezen. Derhalve is er in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van het wonen, het werken, recreatieve functies, pensions, zorgboerderijen en hobbyboeren. Om te voorkomen dat hierdoor de belangen van derden worden aangetast, dan wel dat dit leidt tot de aantasting van aanwezige (landschappelijke) waarden, is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid aan verschillende randvoorwaarden gebonden.

Artikel 4 Bedrijf (B)

In het plangebied komen verspreid bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid is hier maximaal categorie 2. Bedrijven in een hogere categorie (ten hoogste categorie 3), krijgen een specifieke aanduiding op de plankaart. De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse toegestaan, maar na beëindiging zijn uitsluitend identieke bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 toegestaan.

De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 650 m³ (inclusief aan- en uitbouwen) bedragen. Dit geldt overigens ook voor bedrijfswoningen binnen andere bestemmingen. Voorts gelden dezelfde regels voor erfbouw als binnen de bestemming Wonen.

De bedrijfslocaties worden in het bestemmingsplan vastgelegd met (globale) bouwvlakken en op basis van de aanwezige bebouwing een maximum bebouwingspercentage, waarbij de bebouwingsgrenzen de ruimtelijke structuur respecteren. Daarbij geldt als uitgangspunt dat 15% van de aanwezige bebouwing mag worden toegevoegd voor een doelmatige bedrijfsvoering mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is. In een aantal gevallen is een beperkt bouwvlak opgenomen waarbinnen de bedrijfsgebouwen onbeperkt mogen worden uitgebreid. Deze methode om de bouw mogelijkheden aan te geven wordt overigens voor meer bestemmingen gehanteerd, zoals bijvoorbeeld de bestemmingen Centrum, Gemengd, Maatschappelijk, Horeca, Kantoren, en Recreatie.

Artikel 6 Centrum (C)

Het centrumgebied van Schoorl, bestaande uit een gedeelte van de Heereweg tussen de Sportlaan, Laanweg/Duinvoetweg krijgt de bestemming Centrum.

Binnen de bestemming Centrum (C) zijn direct toegestaan:

- detailhandelsbedrijven;
- dienstverlening met een publieksgericht karakter; daarbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld een bank, een reisbureau en dergelijke;
- (dag)horeca, voor zover voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ambachtelijke bedrijven, voor zover voorkomend in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals schoenmaker, etc.;
- ter plaatse van bestaande bedrijven, bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Binnen deze bestemming is het wonen ook toegestaan, maar dan uitsluitend op de verdieping(en). Om zoveel mogelijk de centrumfunctie van het gebied te behouden is bepaald dat wonen op de begane grond is uitgesloten (behoudens daar waar nu reeds gewoond wordt op de begane grond).

De in het centrumgebied reeds bestaande horecagelegenheden, die buiten de toegelaten categorie (1 SvB) vallen, zijn specifiek bestemd met de aanduiding "horeca (h2)". Ter plaatse van deze aanduiding zijn horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan.

Artikel 7 t/m 10 Gemengd-1 (GD-1) t/m Gemengd-4 (GD-4)

In het plangebied liggen, buiten het centrumgebied, een aantal gemengde bestemmingen. Dit zijn vaak gebouwen waar op de begane grond een bedrijfsmatige activiteit wordt uitgeoefend en waar op de 1^e etage wordt gewoond. Gedacht kan worden aan detailhandelsvestigingen of horecabedrijven waarboven wordt gewoond. In deze gevallen wordt de bestemming Gemengd (GD) toegekend. Er zijn 4 gemengde bestemmingen te weten:

- Gemengd-1: wonen en detailhandel;
- Gemengd-2: wonen en kantoren;
- Gemengd-3: wonen en maatschappelijke voorzieningen;
- Gemengd-4: wonen en horeca.

Ook detailhandelsvestigingen waar geen woonruimte boven/bij is zijn bestemd voor Gemengd-1 (GD-1). Op deze manier kunnen detailhandelsvestigingen na beëindiging worden gewijzigd in de bestemming Wonen.

Artikel 12 Horeca (H)

De hotels, restaurants, pensions, cafés en overige horecavoorzieningen in het plangebied krijgen de bestemming Horeca. Buiten het centrumgebied Schoorl worden nieuwe horecavestigingen niet toegestaan en de mogelijkheden worden beperkt tot de bestaande vestigingen. Deze horecavestigingen worden in aansluiting op de bestaande horecaregeling positief bestemd, waarbij alleen horeca-activiteiten in categorieën (1a, 1b en 1c) zijn toegestaan vanwege het overwegende woonkarakter.

Artikel 13 Kantoren (K)

Nieuwe solitaire kantoren worden in het plangebied niet mogelijk gemaakt. De bestaande kantoren zijn bestemd en kunnen beperkt worden uitgebreid.

Artikel 14 Maatschappelijk (M)

Voor de maatschappelijke voorzieningen wordt een "ruime" regeling opgenomen, gelet op toekomstig flexibel gebruik. Dit wil zeggen dat binnen de bestemming Maatschappelijk diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden, zoals school- en (kinder)opvangvoorzieningen, maar ook seniorencomplexen met zorgfunctie. Rekening houdend met deze bepalingen en de opgenomen bouw- en goothoogte, is een andere invulling bij bijvoorbeeld herstructurering mogelijk, zonder dat een ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Een aantal voorzieningen, zoals De Oorsprong en De Blinkerd hebben een specifieke aanduiding (h2) ten behoeve van de horeca-activiteiten gekregen.

Artikel 16 Recreatie (R)

Onder de bestemming Recreatieve doeleinden worden de volkstuinen, de ijsbaan, de verblijfsrecreatieve appartementen, de recreatieterreinen, recreatiewoningen die niet op recreatieterreinen staan en ook niet binnen de bestemming Wonen-2 zijn opgenomen en de manege opgenomen. Het is niet de bedoeling dat ter plaatse van alle gronden met de bestemming Recreatie bijvoorbeeld volkstuinen kunnen worden aangelegd. Om die reden krijgen alle recreatieve activiteiten afzonderlijk een specifieke aanduiding.

Op de recreatieterreinen (R(rt)) zijn kampeermiddelen, recreatiewoningen en stacaravans toegestaan evenals dienst/bedrijfswoningen en bijbehorende (sanitaire) voorzieningen. De maximale inhoud per recreatieverblijf bedraagt 200 m³ met een ontheffingsmogelijkheid tot 300 m³. Tevens is per recreatieterrein (of gedeelte waar recreatiewoningen zijn toegestaan) een maximum bebouwingspercentage voor zowel de bedrijfsgebouwen (zoals bij het recreatieterrein behorende gemeenschappelijke ruimten) als een percentage voor recreatiewoningen en stacaravans opgenomen.

Om permanente bewoning op de recreatieterreinen tegen te gaan, wordt bepaald dat de recreatieterreinen een bedrijfsmatige exploitatie dienen te kennen. Het begrip bedrijfsmatige exploitatie wordt in de begripsbepalingen in artikel 1 van de regels verklaard.

Voor het vergoten van recreatieterreinen is in de algemene wijzigingsbepalingen (artikel 33) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op de plankaart is met een aanduiding aangegeven voor welke gronden de bestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming Recreatie, recreatieterrein (R(rt)).

Artikel 17 Sport (S)

De sportvelden zijn bestemd voor Sport (S). Gebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan.

Artikel 24 Leiding-Gas (dubbelbestemming)

Ter plaatse van de gasleidingen in het noorden van het plangebied zijn de gronden bestemd voor Leiding-Gas (dubbelbestemming). Daarnaast is op de plankaart een zone van 5 m aan weerszijde van de leiding opgenomen als zakelijk rechtstrook. Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht. Het bouwen ten behoeve van de andere voor de gronden geldende bestemmingen is slechts mogelijk indien het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken betreft waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Ontheffing is mogelijk indien het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad. Naast de bouwregels is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

6.3.3. Groen en Water**Artikel 11 Groen (G)**

Voor de in het plangebied aanwezige waardevolle bermen en de groenvoorzieningen, wordt de bestemming Groen (G) opgenomen. Het onderscheid met de groenvoorzieningen uit de bestemming Verkeer (zie hierna) is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied, bijvoorbeeld ten behoeve van parkeervoorzieningen, niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen, voet- en fietspaden toegestaan. Voor de gronden die in gebruik zijn als weidegrond, is de aanduiding (wei) opgenomen. Op deze gronden is het, met ontheffing en onder strikte voorwaarden, mogelijk een paardenbak ten behoeve van een aangrenzend woonperceel te realiseren.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om – indien besloten is tot verkoop van snippergroen – de bestemming te kunnen wijzigen in een woon- of tuinbestemming. Een en ander zodat de gronden gebruikt kunnen worden ten behoeve van de woning. De wijzigingsbevoegdheid is derhalve niet bedoeld voor het realiseren van nieuwe woningen.

Artikel 20 Water (WA)

Groen en water kunnen gecombineerd worden bestemd, maar vanuit waterhuishoudingsbeleid wordt steeds vaker gekozen voor een eigen bestemming voor belangrijke watergangen. Naast de hoofdwatertgangen krijgt het merendeel van de watergangen van de in het plangebied aanwezige watergangen de bestemming Water.

Duinrellen

In alle overige bestemmingen, waar in het verleden sprake was van de aanwezigheid van duinrellen, wordt de mogelijkheid opengehouden om water(voorzieningen) aan te leggen. Zo blijft het terugbrengen van duinrellen in het plangebied mogelijk. Daar waar reeds duinrellen aanwezig zijn is het aanbrengen van beschoeiing aan voorwaarden gekoppeld en is bijvoorbeeld het dempen van sloten aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Artikel 26 Waterkering (dubbelbestemming)

De waterkeringen in het plangebied zijn bestemd voor Waterkering. Bij de waterkering behoren beschermingszones. Dit kunnen diverse zones zijn zoals de kernzone, de 1^e of 2^e beschermingszone. In overleg met de waterbeheerder is bepaald welke van deze zones planologische relevant zijn. Deze zones zijn op de plankaart vastgelegd en voorzien van een beschermende regeling zoals opgenomen in artikel 26.

6.3.4. Verkeer**Artikel 19 Verkeer (V)**

Alle wegen behouden de verkeersbestemming. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om – indien besloten is tot verkoop van snippergroen – de bestemming te kunnen wijzigen in een woon- of tuinbestem-

ming. Een en ander zodat de gronden gebruikt kunnen worden ten behoeve van de woning. De wijzigingsbevoegdheid is derhalve niet bedoeld voor het realiseren van nieuwe woningen.

6.3.5. Waardevolle gebieden (archeologie, cultuurhistorie, natuur)

Artikel 23 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

De medebestemming Archeologisch waardevol gebied is gehanteerd voor het gehele plangebied dat een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor het plangebied gelden drie verschillende regimes.

- *Regime I: Laanweg/Brinklaantje, kerkterreinen van Schoorl en Groet.*
In dit archeologieregime dient bij alle grondroerende werkzaamheden met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.
- *Regime II: Historische dorpskern, Geesten, Abtshuis.*
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: Overig gebied.*
In dit archeologieregime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

De gebieden waarvoor de regimes I en II gelden zijn op de plankaart aangeduid. Voor de rest van het plangebied geldt regime III.

In de regels van de medebestemming Archeologisch waardevol gebied is aangegeven wat is toegestaan binnen welk archeologisch regime. Zo is bouwen op gronden waarvoor regime 1 geldt verboden. Bouwen op gronden waarvoor de regimes II en III gelden, is verboden voor bouwwerken groter dan 50 m² respectievelijk 500 m². Hiervan kan ontheffing worden verleend indien door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Hetzelfde geldt voor een aantal werken en werkzaamheden. In de verschillende archeologieregimes geldt een aanlegvergunningplicht indien grondroerende werkzaamheden op een bepaalde diepte worden uitgevoerd.

Artikel 15 Natuur (N)

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden die onderdeel uitmaken van de Natuurbeschermingswet. Deze gronden zijn ten behoeve van de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden beschermd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Activiteiten binnen deze bestemming moeten zijn gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (zoals het afgraven en ophogen van gronden en het verharderen van gronden) is een aanlegvergunning vereiste opgenomen.

Artikel 5 Bos (BO)

Grote bospercelen waarop, doorgaans geen bebouwing aanwezig is, zijn bestemd als Bos (BO). Activiteiten binnen deze bestemming moeten zijn gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden. Op gronden met de bestemming Bos geldt een aanlegvergunningplicht voor onder andere het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

Stolpen

Voor de in het plangebied voorkomende stolpen is, voor zover er geen sprake is van een monument, een aanvullende beschermende bepaling opgenomen in de bestemming die de stulp heeft gekregen (bijvoorbeeld Wonen of Bedrijf). Monumenten worden reeds beschermd door de Monumentenwet 1988 dan wel de provinciale monumentenverordening. In de bepaling is met name het uitwendige karakter van de stulp beschermd. Bouw- of verbouwplannen mogen uitsluitend worden uitgevoerd, indien de beeldbepalende kenmerken, zoals onder andere kapvorm en andere specifieke kenmerken niet worden aangetast.

Ten aanzien van de in het gebied voorkomende stolpen die de bestemming Wonen hebben is tevens een mogelijkheid, in de vorm van een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, om de stulp te splitsen in meerdere wooneenheden. Dit om het behoud van de stulp te stimuleren. Tevens is

er een mogelijkheid opgenomen om bij sanering van de voormalige agrarische bebouwing (niet zijnde de stolp) een extra woning te bouwen. Ook deze bestemming is uitsluitend opgenomen voor stolpen met de bestemming Wonen. Beide voornoemde bevoegdheden zijn aan voorwaarden gebonden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Voor het bouwen van een extra woning geldt in ieder geval dat alle voormalige agrarische bebouwing, met een minimum van 1000 m², moet worden gesloopt en dat er sprake moet kunnen zijn van een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning (zoals het bouwen aan de weg en niet op het achtererf).

Artikel 25 Molenbiotoop (dubbelbestemming)

De molenbiotoop is opgenomen zodat de vrije windvang en het zicht op de traditionele molens zijn gegarandeerd. In de regeling zijn daarvoor een aantal voorwaarden moeten worden opgenomen die met name betrekking hebben op beperking van bouwhoogte en hoogte van bomen en struiken. De molenbiotoop betreft een gebied binnen een straal van 400 m van de molen.

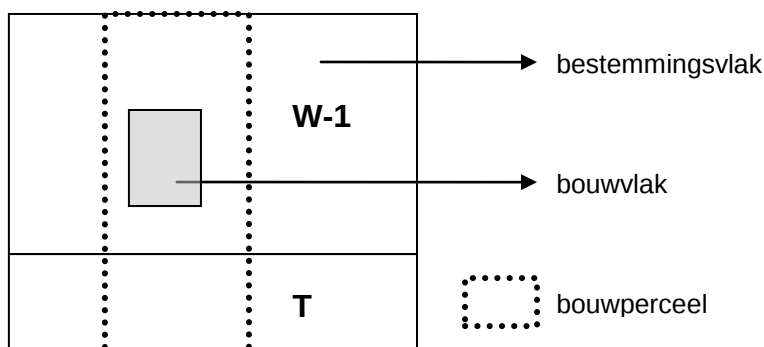
6.3.6. Overige bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel (Hoofdstuk I, artikel 1) zijn de in de regels gehanteerde begrippen verklaard. Het onderstaande begrip wordt nader toegelicht.

Bouwperceel

Het bouwperceel wordt doorgaans begrensd door de kadastrale begrenzingsen. Het gedeelte van een bestemmingsvlak (bijvoorbeeld Wonen) dat behoort tot het kadastrale perceel, is dan het bouwperceel. Bij het bouwperceel behoren eveneens de gronden die bestemd zijn voor Tuin. Voor een aantal situaties is het bouwperceel aangeduid op de plankaart. Het betreft hier situaties waarbij een deel van het bouwperceel in het verleden kadastraal is afgesplitst, maar waarbij het uit ruimtelijk oogpunt wenselijk is om het als één bouwperceel te blijven beschouwen om te voorkomen dat er een te veel aan bebouwing kan ontstaan.



6.3.7. Algemene bepalingen

Artikel 27 Antidubbelbepaling

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

Artikel 28 Bestaande afstanden en andere maten

In de planregels zijn diverse regelingen opgenomen die aangeven wat maximaal of minimaal toelaatbaar is. Deze regelingen kunnen betrekking hebben op hoogten, breedten, diepten, oppervlakten, afstanden of aantallen. Ruimtelijke overwegingen hebben bepaald welke maat als maximum of minimum is aangegeven. Lang niet alle bestaande situaties voldoen echter aan de betrokken maten.

Met betrekking tot de bestaande maten is als peildatum gekozen voor het moment waarop het bestemmingsplan in werking is getreden. Qua gebruik is dit het eerste moment waarop de gebruiksregels van het bestemmingsplan van toepassing zijn. Wat bouwen betreft is dit het eerste moment waarop nog uitsluitend conform het geldende bestemmingsplan, in casu de daarin vastgelegde maxima en minima, kan worden gebouwd.

Uiteraard geldt de betrokken regeling niet indien een bestaand bouwwerk wordt afgebroken en op een andere plek wordt herbouwd. In dat geval gelden de als maximaal of minimaal gestelde maten onverkort.

Het negeren van deze bestaande maten zou betekenen dat het betrokken gebouw of het betrokken gebruik onder het overgangsrecht valt, met alle gevolgen van dien (alleen gedeeltelijk vernieuwen of veranderen, geen herbouw na calamiteit etc.). Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Overgangsrecht is immers alleen aan de orde, wanneer te verwachten is dat het betrokken gebouw gedurende de looptijd van het bestemmingsplan zal worden geamoveerd of wanneer het betrokken gebruik gedurende deze periode zal worden beëindigd.

Het onder het overgangsrecht brengen zou ook tot praktische complicaties leiden, aangezien dan onduidelijk is of – bijvoorbeeld – het gehele gebouw onder het overgangsrecht valt of alleen dat gedeelte waarmee de betrokken maten worden overschreden.

Om dit soort verwickelingen te voorkomen is in artikel 28 een regeling opgenomen die voorkomt dat overgangsrecht van toepassing is, indien de gestelde maxima of minima niet met de bestaande situaties in overeenstemming zijn.

Artikel 29 Hoogteaanduidingen

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

Artikel 30 Percentages

In dit artikel is bepaald dat daar, waar op de plankaart percentages zijn opgenomen, tenzij in hoofdstuk II anders wordt bepaald, de bouwvlakken met niet meer dan het aangegeven percentage mogen worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

Artikel 31 Overschrijding bouwgrenzen

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

Artikel 32 Algemene ontheffingsregels

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

Artikel 33 Algemene wijzigingsbepalingen

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen alsmede een wijzigingsbevoegdheid om recreatieterreinen te vergroten ter plaatse van de op de kaart aangeduide gebieden.

Artikel 34 Algemene procedurebepalingen

Vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Awb, waarin de openbare voorbereidingsprocedures van afdeling 3.4 en 3.5 zijn samengevoegd, is in dit bestemmingsplan een verwijzing opgenomen naar de nieuwe uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Awb. In de nieuwe Awb is de termijn voor terinzagelegging verlengd van vier naar zes weken.

Artikel 35 Werking wettelijke regelingen

In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan.

Sinds jaar en dag mag van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de WRO worden gewijzigd en heeft de Afdeling er bezwaren tegen dat een plan impliciet kan worden gewijzigd, zoals het geval kan zijn als zonder verdere aanduiding een van-toepassing-verklaring van een wettelijke regeling in de planregels is opgenomen.

Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt

dit nagelaten dan bestaat het risico dat de ABRS een eventueel vaststellingsbesluit van de gemeenteraad alsnog vernietigt.

Artikel 36 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 21 lid 1 Wro. Enkele bouw mogelijkheden in afwijking van de regels blijven bestaan voor gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een ontheffing van burgemeester en wethouders.

Lid 2 betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan indien de afwijzing hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 37 Slotregel

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

Bijlage 2 RO Duinweg 19-21

Ruimtelijke onderbouwing

Rijksmonument Duinweg 19-21 Schoorl



Opdrachtgever:
M. Th. Eyking-Neelissen
Bobbeleweg 11
1871 HB Schoorl

6 mei 2014

Inleiding:

Op 2 augustus 2007 is door mevrouw A. van Breugel, architectuurhistorica bij de gemeente Bergen NH, in een memo aan de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Bergen aangegeven dat i.v.m. het voortbestaan van het gebouw (de bollenschuur aan de Duinweg 19-21 te Schoorl) als karakteristiek element aan de Duinweg 19-21 een herbestemming op korte termijn gewenst is. Leegstand komt het Rijksmonument niet ten goede. Het advies is om medewerking te verlenen aan het realiseren van circa 8 appartementen in de bollenschuur. Zowel de omgeving als het pand leent zich ervoor, maar het belangrijkste is dat met een dergelijke herbestemming het Rijksmonument voor de toekomst behouden blijft.

In het bestemmingsplan: Schoorl-Kernen en Buurtschappen wordt ondanks de aanwezigheid van bovengenoemde memo een bedrijvenbestemming opgenomen voor de Rijksmonumentale bollenschuur aan de Duinweg. Er volgt een bezwaar- en beroepsprocedure/

Op 17 augustus 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan op het bij besluit van 23 juni 2009 vastgestelde bestemmingsplan: "Schoorl-Kernen en Buurtschappen".

In de uitspraak is bepaald dat het niet aannemelijk is dat de voormalige bloembollenloods opnieuw in gebruik zal worden genomen voor bedrijfsdoeleinden en ligt het toekennen van een woonbestemming aan de loods meer voor de hand. De Raad van State stelt voorts in haar uitspraak met in achtneming van hetgeen daarin is overwogen dat de gemeenteraad binnen 9 maanden na verzending van de uitspraak een nieuw bestemmingsplan dient vast te stellen voor het perceel Duinweg 19-21 voor zover het betreft de gronden die in het plan zijn voorzien van de bestemming: "Bedrijf (B)".

Op 24 april 2014 heeft de gemeente Bergen NH aangegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen conform de uitspraak van de Raad van State over te willen gaan.

Alvorens verzoekt de gemeente Bergen NH een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren.

Hierbij treft u onderhavige onderbouwing aan.



Uittreksel kadastrale kaart
Schoorl, sectie
D, perceel 2338. (Herkomst: www.kadaster.nl)

Functiewijziging:

De aanpassing van het bestemmingsplan betreft een functiewijziging. De bestemming: "Bedrijf (B)" wordt omgezet in de bestemming: "Wonen", met de aanduiding 8 appartementen toegestaan.

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Noodzaak tot herziening van het bestemmingsplan:

De noodzaak om tot een herziening van het bestemmingsplan over te gaan komt voort uit het feit dat het gebouw niet meer als bollenschuur in gebruik is en het niet waarschijnlijk is dat zich hier opnieuw een agrarisch ondernemer zal vestigen. Door herbestemming krijgt het pand een nieuwe functie, waardoor verval van het gebouw, dat een Rijksmonument is, wordt voorkomen.

De gemeente is van oordeel dat het plan voor een woonfunctie met 8 appartementen kan worden aangemerkt als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het plan draagt bij aan het in stand houden van het Rijksmonument en de omgeving.

De monumentenstatus vormt, conform het memo van de gemeente Bergen van 2 augustus 2007 geen belemmering voor de wijziging naar een woonbestemming.

De bestaande cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten blijven in het plan geconserveerd en worden zelfs versterkt, omdat met de exploitatie van een woonfunctie inkomsten gegenereerd worden waarmee het Rijksmonument kan worden onderhouden.

De woonfunctie zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebouw en de omgeving.

Verkeer:

Het realiseren van de woonfunctie veroorzaakt geen extra verkeersbewegingen ten opzichte van de bedrijfsfunctie in de voormalige bollenloods aan de Duinweg en daarmee geen uitbreiding van de verkeersintensiteit.

De Duinweg heeft een gebieds-ontsluitingsfunctie, waardoor het verkeer goed verwerkt kan worden. De bestaande inrit voor autoverkeer is gelegen aan de Duinweg.

Parkeren:

Voor het parkeren wordt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per appartement aangehouden. Dit betekent een parkeerbehoefte van $1,6 \times 8 = 12,8$ parkeerplaatsen. Naast de bestaande 4 parkeerplaatsen worden 10 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernormen

Bodemkwaliteit:

Het beleid van de provincie Noord-Holland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Bergen geeft een algemeen beeld van de gemiddelde bodemkwaliteit in de bovengrond. De bodemkwaliteitskaart is recent vastgesteld. Bij de bodemkwaliteitskaart zijn voor individuele adressen (bijlage 8 van het vigerende bestemmingsplan Schoorl-Keren en Buurtschappen) ernstige en potentieel ernstige bodemverontreinigingslocaties opgenomen. Het perceel Duinweg 19-21 staat niet op voornoemde lijst.

Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal rekening gehouden moeten worden met aanvullend bodemonderzoek.

Geluidsbelasting:

De te realiseren appartementen zijn gelegen achter de bestaande woonbebouwing langs de Duinweg. Voor de woningen aan de Duinweg is in het kader van het bestemmingsplan: Schoorl- Kernen en Buurtschappen geluidonderzoek gedaan. Daarbij is de conclusie dat de geluidsbelasting aan de gevels het wettelijk maximum zoals gesteld in de Wgh niet overschrijdt. De te realiseren appartementen komen nog verder van de Duinweg af te liggen. Derhalve wordt het akoestisch klimaat aanvaardbaar geacht.

Luchtkwaliteit:

Bij de functiewijziging van bedrijf naar wonen aan de Duinweg 19-21 worden geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving of ter plaatse van het plangebied verwacht. Derhalve kan op grond van het besluit: "niet in betekende mate" een toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse.

Uit een onderzoek luchtkwaliteit van de milieudienst regio Alkmaar naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied blijkt dat in 2007, 2010 en 2020 geen knelpunten te verwachten zijn van het aspect luchtkwaliteit. In al deze onderzochte jaren wordt namelijk ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden uit de Wlk en daarmee staat de Wlk de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefmilieu.

Externe veiligheid:

De bollenloods ligt niet binnen de contouren voor plaatsgebonden en groeps-gebonden risicocontouren van inrichtingen, transportroutes en leidingen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Watertoets:

Het beleid van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier schrijft voor dat bij toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. In het plan worden 14 parkeerplaatsen aangelegd op bestaande verharding. Als er een verhard parkeerterrein zou worden aangelegd, dan zou extra oppervlaktewater moeten worden gecreëerd.

Op het perceel van de bollenloods is bestaande ontwateringsdiepte aanwezig. De verwachting is dat er geen risico's zijn voor grondwateroverlast.

Archeologie:

Het initiatief betreft een functiewijziging. Er worden geen nieuwe bouwvlakken toegevoegd, dus zal de grond ook niet worden geroerd. Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

Cultuurhistorie:

De bollenloods aan de Duinweg 19-21 te Schoorl is een Rijksmonument. Voor het verbouwen van de bollenloods naar een woonfunctie (8 appartementen) is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'wijzigen monument' benodigd.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is afhankelijk van het al dan niet verkrijgen van deze vergunning.

Het toekomstig gebruik van het pand voor woondoeleinden zorgt voor het behoud van het pand voor de toekomst.

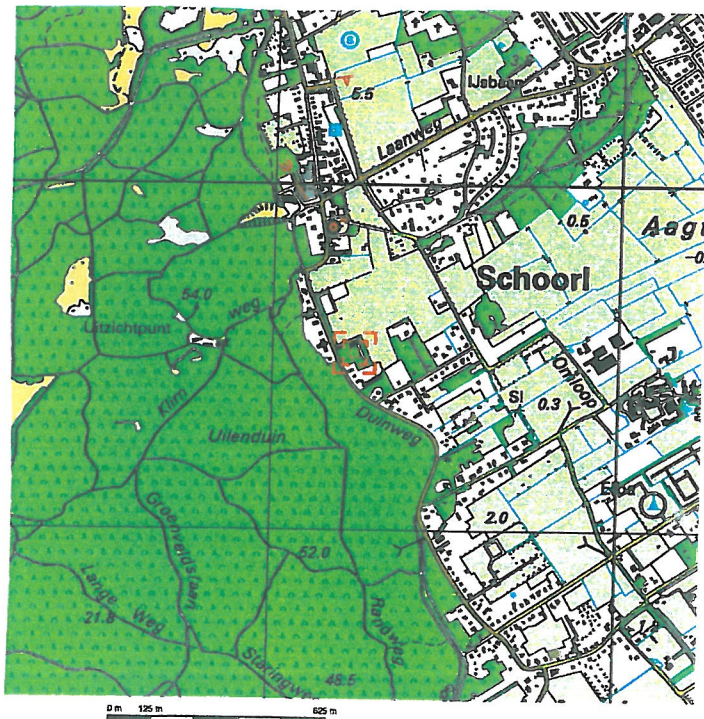
Flora en Fauna:

Voor de functiewijziging zijn alleen in pandige bouwactiviteiten nodig. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Een ecologisch onderzoek is in het kader van de planologische procedure dan ook niet nodig.

Dat neemt niet weg dat de bepalingen uit de Flora- en fauna wet tijdens de verbouwing van het pand ook van toepassing zijn. Indien blijkt dat er beschermde flora en fauna aanwezig zijn in het pand en deze als gevolg van de bouwactiviteiten worden verstoord, kan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning ook een flora- en faunaonderzoek nodig zijn. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat dergelijke activiteiten mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en fauna wet nodig zal zijn.

Wijze van bestemmen:

Voor het Rijksmonument dient in de herziening van het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen een woonbestemming met de aanduiding 8 appartementen toegestaan te worden opgenomen. De bebouwing zal inpandig in het Rijksmonument worden gerealiseerd. Ter plaatse van de fietsenstalling / berging aan de achterzijde van het Rijksmonument zal een aanduiding bergingen ten behoeve van de appartementen worden opgenomen op de verbeelding. Tevens zijn parkeerplaatsen en terrassen mogelijk binnen de woonbestemming.



Omgevingskaart Duinweg
21, 1871 AC Schoorl. Het object
bevindt zich centraal op de kaart.
De kaart is noordgericht. (Her-
komst: www.kadaster.nl)

Bijlage 3 Nota zienswijzen

Bergen

1e Herziening bestemmingsplan Schoorl, kernen en buurtschappen

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

037300.17167.00

projectleider:

mw. I. de Feijter

planstatus

datum:

10-12-2014

24-04-2015

status:

concept

definitief

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Doel van deze nota	3
2. Individuele zienswijzen	4
2.1. Overzicht ontvangen zienswijzen	4
2.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	4
3. Overzicht aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	16
4. Ambtshalve wijzigingen	18

1. Inleiding

1.1. Doel van deze nota

Met ingang van 11 september 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan '1e herziening Schoorl, kernen en buurtschappen' gedurende 6 weken (t/m 22 oktober 2014) ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en een zienswijze in te dienen.

In totaal hebben 10 personen en instanties een zienswijze ingediend. Eén zienswijze is één dag na sluiting van de termijn ontvangen. Op basis van de verzendtheorie, namelijk dat deze wel tijdig is verzonden, wordt deze als ontvankelijk beschouwd. Alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

In deze Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is kenbaar gemaakt of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan '1e herziening Schoorl, kernen en buurtschappen'. Daarnaast is het gewenst het bestemmingsplan naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen.

2. Individuele zienswijzen

2.1. Overzicht ontvangen zienswijzen

In onderstaande tabel zijn de ontvangen zienswijzen opgenomen.

Nr.	Naam	Adres	Ontvangstdatum	Zienswijze gericht op
1	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 250 1700 AG Heerhugowaard	9 oktober 2014	Bp algemeen en Binnenweg 6
2	(...)	(...)	15 oktober 2014	Bobbeleweg 11
3	(...)	(...)	16 oktober 2014	Bobbeleweg 11
4	(...)	(...)	14 oktober 2014	Bobbeleweg 11
5	Rensen advocaten namens (...)	(...)	23 oktober 2014	Houtendijk 10za
6	(...)	(...)	21 oktober 2014	Oude Heereweg 3
7	(...)	(...)	8 oktober 2014	Duinweg 19-21
8	(...)	(...)	21 oktober 2014	Boschmansweg achter 16
9	(...)	(...)	17 oktober 2014 en 20 oktober 2014	Boschmansweg achter 16
10	Mr. A.A. Aartse Tuyn namens (...)	(...)	2 oktober 2014	Heereweg 202 en 202 zy

2.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Hoogheemraadschap

Zienswijze

- Het Hoogheemraadschap benoemt in zijn algemeenheid de plaatselijke structurele overlast als gevolg van drangwater vanuit de duinen en juicht om die reden het duinrel herstel project aan zoals deze in de 2^e herziening is opgenomen.
- Meer specifiek voor de 1^e herziening benoemt het Hoogheemraadschap dat figuur 1.1. niet volledig correct is en dat de verbeelding voor de Binnenweg 6 niet volledig correct is, nu de aldaar aanwezige duinrel zonder onderbreking over het perceel loopt, terwijl deze niet als zodanig op de verbeelding is opgenomen.

Reactie gemeente

- Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal worden toegevoegd dat de waterhuishouding in de binnenduinrand de speciale aandacht van de gemeente heeft.

De afgelopen jaren is gewerkt aan herstel van duinrellen. Van meerdere duinrellen in Schoorl, waaronder enkele in het 'groene hart' is het profiel verbreed en zijn obstakels verwijderd, waardoor er een breder en natuurlijker stroombed is ontstaan. Naast verhoging van natuurwaarden hebben de ingrepen tevens een gunstig effect op de mogelijkheden voor waterafvoer en waterberging. Het is positief om te constateren dat in het duinrelherstelproject wordt samengewerkt met particulieren. De bewustwording onder bewoners van de bijzondere waterhuishouding in de binnenduinrand wordt hierdoor vergroot. De komende tijd wordt onderzocht waar meer kansen liggen voor duinrelherstel.

Daarnaast lopen er projecten in Groet en in 'Plan Oost', waarbij riolering en watersysteem van woonwijken toekomstbestendig worden gemaakt. Er vindt afkoppeling plaats, in combinatie met het vergroten van waterberging en het optimaliseren van de waterhuishouding. Hiermee wordt ingespeeld op klachten die er zijn met betrekking tot hoge waterstanden in de binnenduinrand.

- b. Figuur 1.1 zal worden aangepast. Ook zal de duinrel aan de Binnenweg 6 worden aangepast conform het verzoek van het Hoogheemraadschap. Informeel heeft de eigenaar van het perceel bij de voorbereidingen van dit plan hier ook een opmerking over gemaakt bij de gemeente, zodat deze aanpassing ook geen belemmeringen kent vanuit het perspectief van de eigenaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal als volgt worden aangepast:

- de toelichting zal worden uitgebreid met een passage over de wateroverlast problematiek;
- toelichting: figuur 1.1 wordt verduidelijkt;
- verbeelding/plankaart: de duinrel op het perceel Binnenweg 6 zal over de volledige loop van de duinrel de bestemming Water en aanduiding duinrel krijgen.

2. (...)

Samenvatting

In het bestemmingsplan Bregtdorp 1966 is op het perceel Bobbeleweg 11 te Schoorl een strook ingetekend waar het bouwen van recreatiewoningen is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is deze strook niet meer toegestaan. Reclamant is het eens met het wegbestemmen van deze strook en zien dit graag gehandhaafd in het straks definitief vastgestelde plan.

Reactie gemeente

De bestemmingslegging voor deze gronden zal ongewijzigd blijven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals ook door reclamant wordt voorgesteld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. (...)

Zienswijze

In het bestemmingsplan Bregtdorp 1966 is op het perceel Bobbeleweg 11 te Schoorl een strook ingetekend waar het bouwen van recreatiewoningen is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is deze strook niet meer toegestaan. Reclamant is het eens met het wegbestemmen van deze strook en zien dit graag gehandhaafd in het straks definitief vastgestelde plan.

Reactie gemeente

De bestemmingslegging voor deze gronden zal ongewijzigd blijven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals ook door reclamant wordt voorgesteld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. (...)

Zienswijze

Reclamant verzoekt de gemeente om duidelijkheid te verschaffen over de vraag wie namens haar moeder de procedure over de percelen Bobbeleweg 11 en Duinweg 19-21 voert. Er wordt verzocht om een kopie van de machtiging.

Reactie gemeente

Er wordt een kopie van de machtiging verzonden naar reclamant.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

5. (...)

Samenvatting

- a. In dit plan had – gelet op de rechterlijke uitspraak – een woonbestemming moeten worden opgenomen voor het perceel. Mede omdat permanente bewoning al onder bescherming van het overgangsrecht viel van het vorige plan. Het argument dat een woonbestemming tot verdichting zou leiden is bovendien niet aan de orde gelet op de reeds aanwezige bebouwing op het perceel. Hetzelfde geldt voor de ligging van de recreatiewoning, er is geen sprake van 2^e-lijns bebouwing en er is een eigen oprit, zodat de recreatiewoning niet als bijgebouw bij Houtendijk 10 kan worden aangemerkt. Niet alleen op basis van de rechterlijke uitspraak, maar ook op grond van het beleid dient de recreatiewoning een woonbestemming te krijgen.
- b. Het persoonsgebonden overgangsrecht leidt tot een verslechtering voor reclamant.
- c. Blijkbaar gaat de gemeente ervan uit dat na beëindiging van de permanente bewoning de recreatiewoning ophoudt te bestaan en bijgebouw wordt.

Reactie

- a. In rechtsoverweging 2.9.3 van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 augustus 2011 (zaaknummer 200906463/1/R1) inzake het bestemmingsplan Schoorl kernen en buurtschappen, wordt het beroep van indiener door de Afdeling besproken. De Afdeling oordeelt dat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het gebruik van de recreatiewoning voor permanent wonen opnieuw onder het overgangsrecht is gebracht. De Afdeling verplicht – anders dan indiener stelt – niet tot het opnemen van een woonbestemming voor deze locatie, maar verplicht de gemeente een nieuwe afweging te maken. Deze afweging is reeds opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, en wordt als volgt nader aangevuld:

Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad van Bergen beleid ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen vastgesteld. Doel hiervan was en is om op termijn een einde te maken aan de permanente bewoning van recreatiewoningen. Uit dit beleid volgt dat aan bewoners die aantoonbaar voor 31 oktober 2003 (persoonsgebonden ontheffing) of 1 april 2008 (persoonlijke gedoogbeschikking) de permanente bewoning van een recreatiewoning zijn aangevangen, wordt toegestaan dat zij – onder voorwaarden – de bewoning voortzetten. Ook volgt uit dit beleid dat het college handhavend optreedt tegen mensen die zonder persoonlijke gedoogbeschikking of ontheffing in een recreatiewoning wonen.

Uit de beleidsregels Recreatiewoningen (2012) blijkt dat reeds bij het vaststellen van het beleid voor de verlening van gedoogbeschikkingen (2008) aan de orde is geweest of legalisatie van de

permanente bewoning tot de mogelijkheden behoort. Destijds is besloten dat alleen middels een beschikking of ontheffing in de recreatiewoning mag worden gewoond omdat het doel is dat de permanente bewoning op een zeker moment eindigt. Er is geen aanleiding om hierover anders te beslissen. Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan 'Groet-Hargen-Camperduin' uit 1986 (immers het plan Schoorl kernen en buurtschappen is voor dit perceel door de Afdeling vernietigd) ligt op het perceel Houtendijk 10 een woonbestemming en is de recreatiewoning een bijgebouw bij de hoofdwoning. Het bouwwerk is gesitueerd op de bestemming Erven. Planologisch behoren beide bouwwerken bij elkaar. Het bouwwerk is gelegen achter de hoofdwoning en ook dit duidt er op dat er sprake is van een bijgebouw. De gemeente weersprekt dan ook dat de recreatiewoning past binnen het beleid tot omzetting naar een woning. De recreatiewoning ligt niet in lijn met de overige woningen aan de Houtendijk en past qua ligging en kavelstructuur niet in het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse.

De gemeente kan een persoonsgebonden ontheffing verlenen voor het permanent bewonen van een recreatiewoning. Deze persoonsgebonden ontheffing houdt in dat bewoners, die kunnen aantonen dat zijn voor 31 oktober 2003 hun recreatiewoning voor permanente bewoning zijn gaan gebruiken, in aanmerking kunnen komen voor een ontheffing van het bestemmingsplan. Deze PGO is persoonsgebonden, object gerelateerd en niet overdraagbaar aan anderen. Personen met een PGO moeten ingeschreven staan in de BRP van de gemeente op het adres van de recreatiewoning. Dit geldt ook voor een eventueel inwonende partner en/of kinderen. Bij uitschrijving uit de BRP of bij staking van de permanente bewoning op het recreatieadres komt de PGO te vervallen. De PGO komt te vervallen indien degene aan wie deze is /zijn verstrekt, verhuist of overlijdt. Een PGO geldt dus niet voor eventuele rechtsopvolgers. Personen die na de peildatum van 31 oktober 2003 zijn komen inwonen bij de hoofdbewoner(s) vallen niet onder de overgangsregeling. Dit betekent dat deze personen/kinderen slechts in de recreatiewoning mogen wonen zolang ze inwonen bij degene die de PGO gekregen heeft.

In aansluiting op het beleid Permanente bewoning recreatiewoningen en de voorwaarden voor persoonsgebonden ontheffingen wordt nu in het bestemmingsplan een regeling getroffen voor reclamant en haar gezin. Reclamant staat samen met haar partner en dochter sinds 3 februari 1997 ingeschreven in de BRP op het adres Houtendijk 10za, de recreatiewoning is vergund. Dit betekent dat zij alle 3 in aanmerking kunnen komen voor een persoonsgebonden ontheffing. In overeenstemming met de voorwaarden voor persoonsgebonden ontheffingen zal in het bestemmingsplan een regeling worden getroffen waarbij het reclamant, haar partner en kind wordt toegestaan de recreatiewoning voor permanente bewoning te gebruiken. Bij uitschrijving uit de BRP, bij overlijden of bij verhuizing van alle in de regeling genoemde personen wordt de permanente bewoning gestaakt en is de situatie eindig.

Concluderend wordt de bestemmingslegging zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel van appellant voortgezet, met dien verstande dat de persoonsgebonden overgangsregeling wordt omgezet naar een specifieke gebruiksregel in de bestemming Wonen-2, namelijk door voor reclamant en haar gezin een uitzondering te maken op het verbod om de recreatiewoning permanent te bewonen.

Omdat bewoning van een (recreatie)woning naar zijn aard oneindig is, is het opnemen van een uitsterfregeling niet wenselijk. Dit zou er immers toe leiden dat na reclamant de permanente bewoning door een ander kan worden voortgezet. Omdat het beleid van de gemeente er juist op is gericht om die situatie te voorkomen, zou een dergelijke planologische regeling inherent strijdig zijn aan het beleid.

- b. Reclamant heeft destijds strijdig met het bestemmingsplan de recreatiewoning permanent in gebruik genomen. Bij het opstellen van het plan in 1986 is men zich er niet van bewust geweest dat de wijze waarop het gebruiksovergangsrecht was geformuleerd ertoe leidde dat illegale situaties onder het overgangsrecht werden gebracht. Sinds 1986 valt het gebruik 'het permanent bewonen van de recreatiewoning' zodoende onder het overgangsrecht en is daarmee in principe altijd eindig. Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat reclamant en haar gezin de recreatiewoning permanent mag blijven bewonen. De beperking die aan het normale

overgangsrecht kleeft (geen onderbreking van de permanente bewoning langer dan 1 jaar toegestaan), kleeft niet aan het positief bestemmen van de permanente bewoning door reclamant en haar gezin. Deze regeling geeft reclamant de zekerheid dat zij met haar gezin de recreatiewoning permanent mag blijven bewonen. De gemeente acht deze oplossing geschikt en voldoende afgewogen.

- c. Zodra reclamant en haar gezin de recreatiewoning verlaten waarmee de permanente bewoning ophoudt te bestaan, mag de recreatiewoning niet meer permanent worden bewoond. Dit betekent echter niet dat de recreatiewoning ophoudt te bestaan. De recreatiewoning kan immers als recreatiewoning in gebruik worden genomen, maar zou ook al bijgebouw dienst kunnen doen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het plan:

- de persoonsgebonden overgangsregeling wordt gewijzigd in een specifieke gebruiksregel ten behoeve van reclamant en haar gezin.

6. (...)

Zienswijze

Reclamanten zijn van oordeel dat de reparatie van het bestemmingsplan voor hun perceelsgedeelte in het plan 1^e herziening Schoorl – Kernen en Buurtschappen had moeten worden meegenomen in plaats van in het plan Duingebied. Zij stellen in hun rechten te worden getroffen omdat dit enerzijds hen ertoe verplicht om tegen nog een plan in procedure te gaan, omdat extra restricties in het plan Duingebied zijn opgenomen en omdat het plan Duingebied niet de ontheffingsmogelijkheden kent die wel zijn opgenomen in BP Schoorl – Kernen en Buurtschappen.

Reactie gemeente

Het behoort tot de bevoegdheid van de gemeente de begrenzing van bestemmingsplannen te bepalen. Deze bevoegdheid vindt zijn begrenzing in een goede ruimtelijke ordening. In casu is ervoor gekozen om het perceel van reclamant in het plan Duingebied mee te nemen, omdat alle percelen die ten westen van de Oude Heereweg liggen als onderdeel van het duingebied worden gezien. Het perceel Oude Heereweg 3 is in het verleden altijd onderdeel geweest van het bestemmingsplan Duingebied. Daarbij acht de gemeente het ook van belang om het perceel Oude Heereweg 3, waaronder de woning en recreatiewoning van reclamant, in samenhang te beoordelen met de overige recreatiewoningen (3zb t/m 3ze) op het perceel.

De uitspraak van de Raad van State verplicht de gemeente er niet toe het perceel van reclamant opnieuw deel uit te laten maken het plan Schoorl – Kernen en Buurtschappen, maar verplicht de gemeente een nieuw planologisch besluit te nemen voor dat perceel, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is beslist. Dit gebeurt in het bestemmingsplan Duingebied. Het is een onjuiste veronderstelling dat reclamant in het bestemmingsplan Duingebied in zijn rechten wordt beperkt. De bebouwings- en gebruiksrechten uit het bestemmingsplan 'Schoorl, kernen en buurtschappen', vastgesteld op 23 juni 2009 zijn voor wat betreft het perceel Oude Heereweg 3 in Schoorl nooit onherroepelijk geworden zodat er ook geen sprake is van verworven rechten. Het perceel is na beroep van de appellant vernietigd door de Raad van State. De bestemmingsregeling uit 'Schoorl, kernen en buurtschappen' is in het bestemmingsplan Duingebied opgenomen zoals die destijds in werking is getreden voor het perceel. Er is zelfs een verruiming van de oppervlakte van de recreatiewoning toegekend, 60m² i.p.v. 50m². Indien appellant van oordeel is dat hem onvoldoende rechten toekomen als gevolg van deze planologische regeling, dan kan hij in het kader van de rechtsbescherming tegen bestemmingsplan Duingebied hier een beroep op doen. De inhoudelijke afweging en motivatie voor de bestemmingslegging op het perceel is uitgebreid verwoord in het kader van bestemmingsplan Duingebied.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

7. (...)

Zienswijze

Reclamant verzoekt de gemeente in de regels dan wel op de verbeelding te verduidelijken dat het bestaande Rijksmonument op het perceel Duinweg 19-21 voor 100% mag worden bebouwd.

Reactie gemeente

Op het perceel van reclamant is de bestemming Wonen – 1 van toepassing. Bebouwing op dit perceel wordt geregeld door het bepaalde in artikel 23 lid 5 onder c, h en o. De plansystematiek zorgt ervoor dat het volledige bouwvlak mag worden bebouwd, terwijl buiten het bouwvlak geen bebouwing in de vorm van gebouwen en overkappingen is toegestaan. Uitzondering vormt het vlak met de aanduiding fietsenstalling/berging, hier is een bijgebouw mogelijk. Het is niet nodig dit nader in de regeling te verduidelijken.

Ambtshalve is geconstateerd dat op de verbeelding de aanduiding (g) gestapeld is opgenomen bij de fietsenstalling/berging. Dit is niet van toepassing en niet correct. De aanduiding zal van de verbeelding worden verwijderd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal echter wel ambtshalve als volgt worden aangepast:

- De aanduiding (g) gestapeld zal bij de fietsenstalling/berging worden verwijderd van de verbeelding.

8. (...)

Zienswijze

Reclamant verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan conform de rechterlijke uitspraak vast te stellen door de gronden (sectie D, nr. 1981) de bestemming Agrarisch te geven.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant, alsmede naar aanleiding van de zienswijze van de eigenaar van het betreffende perceel, is de gemeente tot de conclusie gekomen dat de bestemmingslegging zoals opgenomen in het ontwerpplan nog geen recht doet aan de situatie. Het huidige gebruik van de gronden is lastig te categoriseren. Hetzelfde geldt voor het deel van het perceel dat niet door de Afdeling in zijn uitspraak is betrokken (met bestemming Agrarisch), maar kadastraal wel deel uitmaakt van hetzelfde perceel. Het gaat om een in onbruik geraakt agrarisch perceel met opgaande beplanting. Het is een op zichzelf staand perceel, dat noch behoort tot de agrarische gronden ten zuiden van het perceel, noch tot één van de erven behorende bij de woningen langs de Boschmansweg. Vanwege de naastgelegen agrarische bestemming, alsmede de oorspronkelijke agrarische bestemming van het perceel zelf, ligt voortzetting van die bestemming het meeste voor de hand. Gelet echter op de wens van de eigenaren van perceelsnummer D 1981 om deze gronden in de toekomst te betrekken bij één van de erven aan de Boschmansweg, alsmede de ingezette lijn van de gemeente (verwezen wordt naar het in procedure zijnde plan voor de 2^e herziening van Schoorl kernen en buurtschappen) om toe te staan dat deze strook voor erf/tuindoeleinden bij woningen in gebruik wordt genomen, komen ook deze gronden in aanmerking voor een dergelijke bestemming. Omdat de gemeente echter de omzetting van deze gronden naar erf/tuin niet kan afdwingen, kiest zij ervoor de agrarische bestemming in stand te laten, maar in aanvulling daarop wel het gebruik van dit perceel ten behoeve van erf/tuin toe te staan, mits dit gebruik behorend is bij een hoofdgebouw. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het perceelsgedeelte dat voor tuindoeleinden kan worden aangewend (de gronden grenzend aan openbaar gebied) en voor erfdoeleinden (waarop eventueel ook vergunningvrij erfbebouwing kan worden gebouwd).

Conclusie

De zienswijze leidt – in combinatie met de zienswijze van de eigenaar van het perceel - tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan.

- het gehele perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 1981 in Schoorl wordt in deze herziening opgenomen en verkrijgt de bestemming Agrarisch;
- het gedeelte van het perceel dat door de Afdeling is vernietigd krijgt hierbij de aanduiding 'tuin'(tn), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor tuindoeleinden mogen worden aangewend;
- het gedeelte van het perceel dat buiten de vernietiging valt krijgt hierbij de aanduiding 'erf' (erf), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor erfdoeleinden mogen worden aangewend.

9. (...)

Zienswijze

Het verzoek van reclamant is om het perceel D1981 alsnog de woonbestemming te geven, omdat het perceel sinds 1953 heeft gefunctioneerd als tuin. Hierbij stelt reclamant onder andere dat de argumenten die door de bewoner van het aangrenzende perceel zijn aangedragen en om welke reden in dit plan nu een agrarische bestemming is opgenomen, ongefundeerd zijn en op persoonlijk gewin zijn gericht (mede gelet op zijn recentelijk uitgebrachte aankoopvoorstel). Ter overweging wordt meegegeven dit perceelsgedeelte in de 2^e herziening in plaats van de 1^e herziening mee te nemen.

Reactie gemeente

Vóór vaststelling van het plan Schoorl kernen en buurtschappen hadden deze gronden een agrarische bestemming. Het gebruik van deze gronden als tuin was om die reden niet toegestaan.

Het huidige gebruik van de gronden is lastig te categoriseren. Hetzelfde geldt voor het deel van het perceel dat niet door de Afdeling in zijn uitspraak is betrokken (met bestemming Agrarisch), maar kadastraal wel deel uitmaakt van hetzelfde perceel. Volgens indiener is sprake van een tuin, maar de huidige uitstraling van het perceel toont dit niet. Onderstaande foto laat zien dat in ieder geval geen sprake is van tuin in de zin van het bestemmingsplan, aangezien het perceel niet behoort bij een hoofdgebouw. Bovendien behoort het perceel niet bij een hoofdgebouw, hetgeen in de meeste gevallen wel de voorwaarde is om als 'tuin' te worden aangemerkt. Het gaat om een in onbruik geraakt agrarisch perceel met deels opgaande beplanting. En zoals gezegd, is het een op zichzelf staand perceel, dat noch behoort tot de agrarische gronden ten zuiden van het perceel, noch tot één van de erven behorende bij de woningen langs de Boschmansweg. Vanwege de naastgelegen agrarische bestemming, alsmede de oorspronkelijke agrarische bestemming van het perceel zelf, ligt voortzetting van die bestemming het meeste voor de hand. Gelet echter op de wens van de eigenaren van perceelsnummer D 1981 op deze gronden in de toekomst te betrekken bij één van de erven aan de Boschmansweg, alsmede de ingezette lijn van de gemeente (verwezen wordt naar het in procedure zijnde plan voor de 2^e herziening van Schoorl kernen en buurtschappen) om toe te staan dat deze strook voor erf/tuindoeleinden bij woningen in gebruik wordt genomen, komen deze gronden ook in aanmerking voor een dergelijke bestemming. Omdat de gemeente echter de omzetting van deze gronden naar erf/tuin niet kan afdwingen, kiest zij ervoor de agrarische bestemming in stand te laten, maar in aanvulling daarop wel het gebruik van dit perceel ten behoeve van erf/tuin toe te staan, mits dit gebruik behorend is bij een hoofdgebouw. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het perceelsgedeelte dat voor tuindoeleinden kan worden aangewend (de gronden grenzend aan openbaar gebied) en voor erfdoeleinden (waarop eventueel ook vergunningvrij erfbebouwing kan worden gebouwd).



Foto perceel 2014

Conclusie

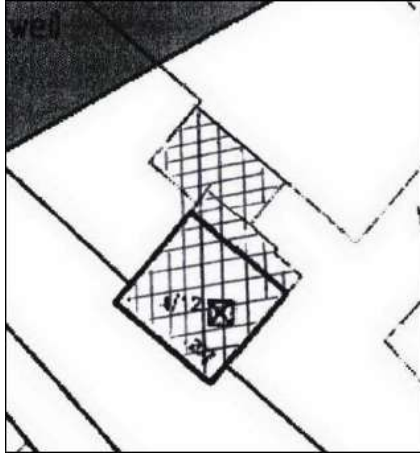
De zienswijze leidt – in combinatie met de zienswijze van de eigenaar van het aangrenzende woonperceel - tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan.

- het gehele perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 1981 in Schoorl wordt in deze herziening opgenomen en verkrijgt de bestemming Agrarisch;
- het gedeelte van het perceel dat door de Afdeling is vernietigd krijgt hierbij de aanduiding 'tuin'(tn), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor tuindoeleinden mogen worden aangewend;
- het gedeelte van het perceel dat buiten de vernietiging valt krijgt hierbij de aanduiding 'erf' (erf), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor erfdoeleinden mogen worden aangewend.

10. (...)

Zienswijze

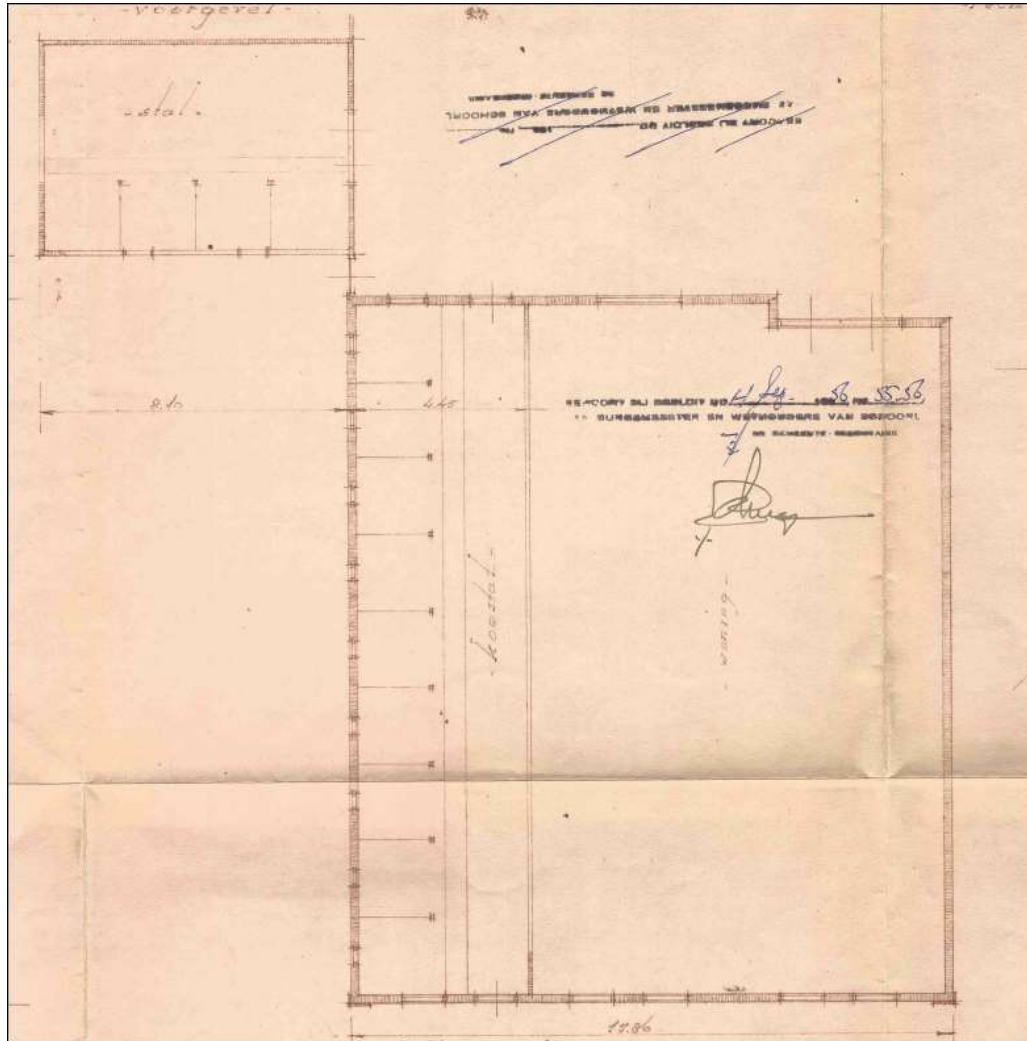
- a. Reclamant verzoekt om het bouwvlak zodanig aan te passen dat de bebouwing van de oorspronkelijke boerderij binnen het bouwvlak valt (het gearceerde gedeelte op onderstaand figuur). Dit betreft ook het staartstuk in welk gedeelte van het huis het enige toilet aanwezig is. Dit gedeelte van het gebouw kan dan ook niet als aanbouw/bijgebouw worden aangemerkt en wordt door dit plan zodoende opnieuw onder het overgangsrecht gebracht.



- b. Ten onrechte is de bestaande veestalling (384 m²) niet positief bestemd en opnieuw onder het overgangsrecht gebracht. Het bouwvlak had ook hier moeten worden gelegd.
- c. Ten onrechte is een deel van het erf bestemd voor Groen en is dit niet evenredig verdeeld over de percelen 202 en 202 by, nu voor 202 de groenbestemming niet verder op het perceel is gelegen zoals bij 202 by. Deze bestemming zal voorts niet worden gerealiseerd en het huidige gebruik is onterecht onder het overgangsrecht gebracht.
- d. Het door reclamant beoogde gebruik (hobbyboer) is volgens reclamant ten onrecht niet positief bestemd.
- e. Ten onrechte is geen mogelijkheid opgenomen om een paardenbak te realiseren, terwijl hiertoe wel het voornemen bestaat.

Reactie gemeente

- a. Naar aanleiding van de zienswijze is inderdaad gebleken dat het bouwvlak voor de stolp een onjuiste vorm heeft. Het bouwvlak zal dan ook worden aangepast. Dit zal zijn conform de bouwvergunningstekening uit 1948 waarbij de afmetingen van de stolp 15,86m bij 18,65m zijn. Het is onjuist dat het staartstuk tegelijk bij het oprichten van de stolp werd gerealiseerd. Het is ook onjuist dat de stolp zonder het staartstuk niet met een stal toegerust zou zijn geweest. Uit de vergunningstekeningen uit 1948 en 1956 blijkt dat in de stolp een koestal aanwezig was. Hieruit blijkt ook dat het oorspronkelijke hoofdgebouw slechts de rechthoekige stolp was met de bovengenoemde afmetingen. Het staartstuk van de stolp wordt gezien als ondergeschikte aanbouw en valt onder de erfbouwingsregeling.



- b. In het verleden was op het perceel Heereweg 202 een agrarisch bedrijf gevestigd. In verband met de schaalvergroting in de landbouw was de eigenaar genooddaakt zijn bedrijf elders voort te zetten. Met de gemeente is overeengekomen dat de eigenaar naast zijn perceel een burgerwoning mocht realiseren wanneer hij zijn agrarisch bedrijf ter plaatse zou beëindigen en alle voormalige agrarische opstallen, met uitzondering van de aanwezige stolp zou amoveren. De stolp zou bij een herziening van het bestemmingplan worden voorzien van een woonbestemming, hetgeen is geschied in het bestemmingsplan Schoorl kernen en Buurtschappen. Echter voordat alle opstallen waren gesloopt kwam het perceel Heereweg 202 in handen van reclamant. De niet gesloopte veeschuur stond er nog onder het overgangsrecht. Reclamant heeft er voor gekozen om – overigens zonder vergunning voor bouwen én in strijd met het bestemmingsplan – de veeschuur in zijn geheel te vernieuwen. Hiertegen loopt inmiddels een handhavingszaak. Daarbij moet ook in beschouwing worden genomen dat reclamant kan worden aangemerkt als een hobbyboer. Op basis van de hobbyboerenregeling bestaat in het bestemmingsplan Schoorl, kernen en buurtschappen voor reclamant de mogelijkheid om maximaal 300m² aan erfbebouwing te realiseren. Daarenboven geldt dat in deze herziening een extra hoeveelheid van 48 m² is opgenomen (de 348 m² bestaat uit 123m² voor de legaal gebouwde aanbouw en 225 m² voor de veeschuur). In het dwangsombesluit van 13 december 2012 en de hierop genomen beslissing op bezwaar uit 2013 is uitgebreid gemotiveerd hoe de berekening voor de oppervlakte van de veeschuur (225m²) tot stand is gekomen. Tegen het meerdere aantal m² zal handhavend worden opgetreden. Er is geen reden om meer bebouwing ter plaatse toe te staan, omdat dit een negatief effect heeft op het open polderlandschap, dat de gemeente hier nu juist wil behouden.

- c. Reclamant stelt echter terecht dat de gronden al vele jaren in gebruik zijn als (agrarisch) erf. Op de erfgrans is na 2007 een bomensingel aangeplant conform het inrichtingsplan dat door de Stichting landschap Noord-Holland is goedgekeurd. De beplanting is legaal aangebracht, het vigerende bestemmingsplan Poldergebied verbodt opgaande beplanting op het agrarische erf niet (bestemming Agrarisch gebied met bebouwing). Dit betekent dat de opgaande beplanting en het gebruik als erf in het gedeelte met de bestemming Groen in het ontwerp bestemmingsplan onder het overgangsrecht wordt gebracht. Immers ter plaatse van de aanduiding 'wei' zijn enkel weidegronden toegestaan. Deze bestemmingslegging dient te worden herzien, omdat de gemeente niet van plan is deze situatie ongedaan te maken. Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van de aangebrachte beplanting het resultaat dat de gemeenteraad voor ogen had niet meer helemaal kan worden bereikt. De doorkijk richting het polderlandschap is reeds deels beperkt door de legaal aangebrachte beplanting op de erfgrans en aan de voorzijde van het perceel. Dat neemt echter niet weg dat het wenselijk is en blijft om verdere verdichting van de doorzichten als gevolg van erfbouw te voorkomen. Om nog in enige mate aan de oorspronkelijke doelstelling van de raad tegemoet te komen en verdere verdichting te voorkomen, zal het gehele oorspronkelijk bedoelde doorzicht voor cultuurhistorische waarden (doorzichten polderlandschap) worden aangemerkt, waarbij als voorwaarde wordt opgenomen dat ter plaatse geen erfbouw in de vorm van aan/uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan. Gelet op de omvang van de beide percelen en de daarbij behorende mogelijkheden voor het plaatsen van erfbouw leidt een dergelijke regeling niet tot onevenredige nadelige gevolgen voor de beide bewoners.





- d. Het door reclamant beoogde gebruik is expliciet geregeld in artikel 23 lid 11 onder b en daarmee dus positief bestemd.
- e. In het bestemmingsplan zijn algemene regels opgenomen om ontheffing te verlenen voor het realiseren van een paardenbak. Als de reclamant aan de voorwaarden voldoet kan hij hiervoor een concrete aanvraag indienen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- het bouwvlak wordt in enige mate aangepast, zodat de stolp zoals deze in 1948 is vergund binnen het bouwvlak past;
- de bestemming Groen wordt gewijzigd in de bestemming Wonen-2, met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Vervolgens zal in de regels worden bepaald dat het doorzicht naar de polder behouden dient te blijven, met bijbehorende gevolgen voor de bouwmogelijkheden voor dit stuk grond. Eenzelfde aanduiding met regeling zal worden opgenomen voor de gronden die in het verlengde van deze aanduiding liggen met de bestemming Tuin.

3. Overzicht aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Waar nodig zal de toelichting naar aanleiding van wijzigingen op de verbeelding / in de regels worden aangepast.

Binnenweg 6 Schoorl

- de toelichting zal worden uitgebreid met een passage over de wateroverlast problematiek;
- toelichting: figuur 1.1 wordt verduidelijkt;
- verbeelding/plankaart: de duinrel op het perceel Binnenweg 6 zal over de volledige loop van de duinrel de bestemming Water en aanduiding duinrel krijgen.

Houtendijk 10za Schoorl

- de persoonsgebonden overgangsregeling wordt gewijzigd in een specifieke gebruiksregel ten behoeve van reclamant en haar gezin.

Boschmansweg 16 Schoorl

- het gehele perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 1981 in Schoorl wordt in deze herziening opgenomen en verkrijgt de bestemming Agrarisch;
- het gedeelte van het perceel dat door de Afdeling is vernietigd krijgt hierbij de aanduiding 'tuin'(tn), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor tuindoeleinden mogen worden aangewend;
- het gedeelte van het perceel dat buiten de vernietiging valt krijgt hierbij de aanduiding 'erf' (erf), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor erfdoeleinden mogen worden aangewend.

Heereweg 202 Schoorl

- het bouwvlak wordt in enige mate aangepast, zodat de stolp zoals deze in 1948 is vergund binnen het bouwvlak past;
- de bestemming Groen wordt gewijzigd in de bestemming Wonen-2, met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Vervolgens zal in de regels worden bepaald dat het doorzicht naar de polder behouden dient te blijven, met bijbehorende gevolgen voor de bouwmogelijkheden voor dit stuk grond. Eenzelfde aanduiding met regeling zal worden opgenomen voor de gronden die in het verlengde van deze aanduiding liggen met de bestemming Tuin.

4. Ambtshalve wijzigingen

18

Verbeelding

- Op het perceel Duinweg 19-21 zal de aanduiding (g) gestapeld bij de fietsenstalling/berging worden verwijderd van de verbeelding.

Regels

- Vanwege het vervallen van enkele bepalingen uit de Bouwverordening, wordt ten behoeve van de percelen die in deze herziening vallen een regeling voor parkeren opgenomen.