

Boekenroodeweg 3a te Aerdenhout

Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

G&G-advies 2014

Versie	Datum
Concept	16 juli 2014
Eindrapport	27 augustus 2014



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Bovendijk 35-G

Hazenkoog 35-A

2295 RV Kwintsheul

1822 BS Alkmaar

www.vandergoesengroot.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het onderzoek	5
1.2	Het plangebied.....	5
2	Methode	6
3	Resultaten	7
3.1	Beschrijving aanwezige biotopen	7
3.2	Beschermde soorten.....	7
3.2.1	Flora	7
3.2.2	Amfibieën	7
3.2.3	Vogels	7
3.2.4	Zoogdieren	8
3.2.5	Overige fauna	8
4	Wetgeving	9
4.1	Flora- en faunawet.....	9
4.1.1	Zorgplicht.....	9
4.1.2	Verbodsbepalingen	9
4.1.3	Vrijstellingen.....	9
4.1.4	Ontheffingsmogelijkheid	10
4.1.5	Gedragscode.....	11
4.1.6	Broedvogels.....	12
4.1.7	Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet.....	13
4.2	Natuurbeschermingswet 1998	13
4.3	Ecologische hoofdstructuur (EHS)	14
4.4	Overig.....	14
4.5	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.....	15
5	Conclusies en aanbevelingen	16
6	Literatuur	17



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Op perceel Boekenroodeweg 3a is een ruimtelijke verandering gepland. Het plan gaat uit van sloop van het bestaande tuinhuis en de bouw van een nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw.

In opdracht van Minerva Development b.v. heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de Flora- en faunawet een *quick scan* uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Het onderzoek heeft bestaan uit een veldbezoek.

1.2 Het plangebied

In Figuur 1 is de ligging van het onderzoeksgebied aangegeven. Het plangebied ligt in de lommerrijke buitenbebouwing van Aerdenhout op geringe afstand van het uitgestrekte duingebied van Kennemerland-Zuid. Het planperceel ligt dicht langs de drukke verkeerswegen N206 en N201.

Figuur 1.
Ligging van het
plangebied.



2

Methode

Het plangebied is op 15 juli 2014 bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Op basis van de aangetroffen biotopen en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, is per soortgroep een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van in ieder geval die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, ontheffing moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.



Het woonhuis aan de Boekenroodeweg 3a ligt in een lommerrijke omgeving.

3 Resultaten

3.1 Beschrijving aanwezige biotopen

Het plangebied bestaat uit een woonhuis met naastgelegen beboste tuin. De bomen staan vrijwel tot het huis. Het woonhuis is opgetrokken met bakstenen en heeft een puntdak met dakpannen. De pannen lopen tot diep in de dakgoot door. Onder het pannendak ligt een brede dakgoot met houten ombouw. Er is geen bakstenen schoorsteen aanwezig. Aan de voorkant van het huis is een erker aangebouwd met een plat bitumen dak.

In de aanwezige muren werden geen opvallende (spouw-)gaten of dilatatievoegen waargenomen. Ook tussen de ombouw van de dakgoot en de muren zijn geen kieren of spleten waarneembaar. De pannen van het dak sluiten nauw en er zijn geen scheve pannen of gaten in het dak te zien.

Rond het huis staan bomen zoals Zomereik en Gewone esdoorn met daaronder sierheesters, tuinplanten en verschillende nitrofiële, schaduwtolerante bosplanten. De bomen zijn van middelbare leeftijd. Er werden geen opvallende holtes, spleten of grote nesten waargenomen in de aanwezige bomen.

3.2 Beschermden soorten

3.2.1 Flora

In het plangebied werd geen beschermden flora waargenomen. Deze wordt ook niet verwacht.

3.2.2 Vissen

In het plangebied is geen water aanwezig, er kunnen dus geen vissen voorkomen.

3.2.3 Amfibieën

In het plangebied is geen water aanwezig dat gebruikt kan worden als voortplantingswater door amfibieën. Het is wel mogelijk dat algemene soorten amfibieën zoals Gewone pad, Bruine kikker of Kleine watersalamander geschikt landbiotoop vinden in het plangebied. Deze soorten zijn alle beschermd onder het lichte beschermingsregime, ze worden genoemd in Tabel 1 van de Flora- en faunawet (zie §4.1.3).

3.2.4 Vogels

In het plangebied kunnen enkele algemene bos- en struweelvogels tot broeden komen zoals bijvoorbeeld Merel, Heggenmus, Winterkoning of Houtduif. Het woonhuis zelf is ongeschikt voor broedende vogels.

Vogels vallen onder het zwaardere beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord kunnen worden

buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg maart tot en met juli.

In het plangebied worden geen verblijfplaatsen verwacht van jaarrond beschermde vogelsoorten. De Huismus werd niet waargenomen en is niet te verwachten in een dicht beboste tuin als in het plangebied. In de bomen werden geen grote nesten of holtes gezien, hetgeen het voorkomen van in bomen broedende roofvogels uitsluit.

3.2.5 Zoogdieren

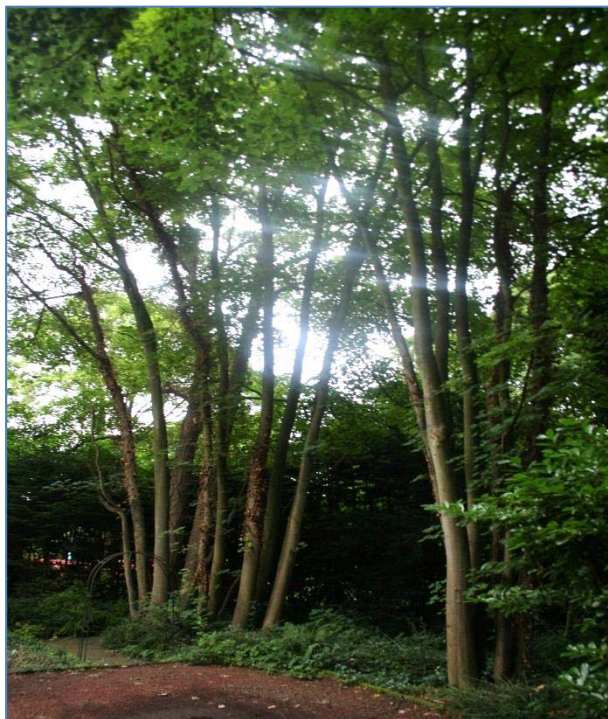
Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals bijvoorbeeld Egel, Vos, en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn alle beschermd onder het lichte beschermingsregime, ze worden genoemd in Tabel 1 van de Flora- en faunawet (zie §4.1.3).

In het plangebied kunnen geen vleermuizen verblijven omdat geen geschikte holtes of spleten werden waargenomen in de aanwezige bebouwing en bomen.

Het plangebied kan gebruikt worden door foeragerende vleermuizen. De aanwezige luwe plekken kunnen zorgen voor concentraties van insecten waardoor vleermuizen worden aangetrokken.

3.2.6 Overige fauna

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.



Bomen in de tuin rond het woonhuis.

4 Wetgeving

4.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is het nationale wettelijke kader dat de soortbeschermende bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in nationaal recht heeft omgezet.

De soortenlijst die volgt uit deze bepalingen is door de Minister van EZ aangevuld met een extra aantal landelijk te beschermen soorten.

4.1.1 Zorgplicht

Een belangrijke bepaling van de Flora- en faunawet is de zorgplicht (artikel 2), die stelt “dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

4.1.2 Verbodsbepalingen

De Flora- en faunawet bepaalt dat het verboden is:

- ♣ Planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- ♣ Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen, dan wel opzettelijk te verontrusten (artikel 9 en 10);
- ♣ Verder is het verboden van beschermde diersoorten nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren (artikel 11) en iets dergelijks geldt voor eieren (artikel 12).

4.1.3 Vrijstellingen

De Mol is vrijgesteld van de verboden van de artikelen 9 t/m 11 en daarnaast zijn Bosmuis, Veldmuis en Huisspitsmuis vrijgesteld in of op gebouwen of daarbij behorende erven.

Er zijn daarnaast nog een aantal andere algemene soorten aangewezen die vrijgesteld zijn van de verboden van de artikelen 8 t/m 12, indien werkzaamheden worden verricht in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud, van bestendig gebruik of van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor deze soorten hoeft dan geen ontheffing te

worden aangevraagd, maar de zorgplicht blijft onverminderd gelden. Dit wordt het 'lichte beschermingsregime' genoemd, geldend voor de zogenaamde '**Tabel 1-soorten**' (zie kader 'Tabellen van de Flora- en faunawet'. Voor een precies overzicht van soorten in de tabellen zie: <http://www.dasenboom.nl/pdf/soorten%20FFW%20tabel%203.pdf> of http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=37183 of http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=41764).

4.1.4 Ontheffingsmogelijkheid

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals het aanleggen van woningbouw- of bedrijventerreinen, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan ontheffing volgens artikel 75 van de Flora- en faunawet verkregen worden.

Als er beschermde soorten voorkomen uit Tabel 2 of Tabel 3 (zie kader 'Tabellen van de Flora- en faunawet') én als het niet mogelijk is door middel van verzachtende en/of compenserende maatregelen schade aan deze natuurwaarden te voorkomen, dan is ontheffing vereist.

Als door het nemen van voldoende verzachtende en/of compenserende maatregelen geen schade optreedt (te beoordelen door het Ministerie van EZ!), hoeft geen ontheffing te worden verkregen.

Kader

Tabellen van de Flora- en faunawet.

Tabel	Omschrijving
Tabel 1	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "bestendig beheer en onderhoud", "bestendig gebruik" of "ruimtelijke ontwikkeling", geldt een vrijstelling voor de soorten uit Tabel 1. Voor deze activiteiten hoeft dan geen ontheffing aangevraagd worden. Voor andere dan hierboven genoemde activiteiten is voor de soorten uit Tabel 1 wel een ontheffing nodig.
Tabel 2	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "bestendig beheer en onderhoud", "bestendig gebruik" of "ruimtelijke ontwikkeling", geldt een vrijstelling voor de soorten in Tabel 2, <u>mits</u> activiteiten aantoonbaar worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EL&I goedgekeurde gedragscode. Als de functionaliteit van de voortplantings-, rust- en/of vaste verblijfplaats niet kan worden gegarandeerd en men niet in het bezit is van een dergelijke gedragscode, is voor de soorten in Tabel 2 een ontheffing nodig.
Tabel 3	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "bestendig beheer en onderhoud" of "bestendig gebruik", geldt een vrijstelling voor de soorten in Tabel 3 <u>mits</u> activiteiten aantoonbaar worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "ruimtelijke ontwikkeling", en de functionaliteit van de voortplantings-, rust- en/of vaste verblijfplaats kan niet worden gegarandeerd, dan is voor Tabel 3-soorten een ontheffing nodig. Ook voor vogels geldt deze zware toets.

De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (Ministerie van EZ) op grond van de volgende punten per beschermingsregime of soortgroep:

Tabel 2

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Tabel 3 én voorkomend in Bijlage IV Habitatrichtlijn

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals bescherming flora en fauna, volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten?
- ♣ Zijn er bevredigende alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Tabel 3, niet voorkomend in Bijlage IV Habitatrichtlijn

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals onder andere eerder genoemde belangen of een belang in de vorm van het uitvoeren van werkzaamheden in verband met ruimtelijke inrichting en ontwikkeling?
- ♣ Zijn er, bevredigende, alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Broedvogels (zie §4.1.6)

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, bedreiging van de volksgezondheid of openbare veiligheid?
- ♣ Zijn er bevredigende alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Voor een overzicht van de soorten van Bijlage IV zie:

http://www.minlnv.nederlandsesoorten.nl/get?site=lnv.db&view=lnv.db&page_alias=zoekwet&show=speciesList&rid=33&legislation=&version=xls

4.1.5 Gedragscode

Indien men in het bezit is van een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode hoeft bij werkzaamheden in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud en van bestendig gebruik voor de **Tabel 2-en 3**-soorten en ook voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd, mits aantoonbaar wordt gewerkt met deze gedragscode. Het is ook mogelijk te werken conform een dergelijke goedgekeurde gedragscode zonder deze zelf te hebben opgesteld. Te beïnvloeden soorten dienen dan wel in de gebruikte gedragscode te worden behandeld!

Bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting hoeft voor **Tabel 2**-soorten geen ontheffing te worden aangevraagd

wanneer men in het bezit is van (of aansluit bij) een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode.

4.1.6 Broedvogels

Voor broedvogels wordt in principe geen ontheffing verleend. Als men versturende activiteiten buiten het broedseizoen laat plaatsvinden worden de vogels geacht te kunnen uitwijken, treedt geen schade op en is geen ontheffing noodzakelijk.

Vogelnesten die buiten het broedseizoen in gebruik zijn vallen onder de definitie van vaste rust- of verblijfplaatsen en zijn daarom jaarrond beschermd.

Van enkele soorten zijn de nesten jaarrond beschermd. De lijst met vogelsoorten waarvan de nesten gedurende het hele jaar zijn beschermd is in 2009 aangepast (zie kader). **Let wel!** Bij de bescherming van een jaarrond beschermd nest of verblijf wordt zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan, betrokken!

Voor jaarrond beschermde soorten kan, meestal alleen buiten het broedseizoen, wel ontheffing worden aangevraagd. Een 'omgevingscheck' is dan vereist. Een deskundige moet in dat geval vaststellen of de desbetreffende soort zelfstandig een vervangend nest kan vinden in de omgeving, of dat door verzachtende en /of compenserende maatregelen de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rustplaats gegarandeerd kan worden. Om zeker te zijn dat geplande of genomen maatregelen hiertoe voldoende zijn en er geen ontheffing nodig is, kunnen deze middels een ontheffingsaanvraag worden voorgelegd aan het Ministerie van EZ. Het Ministerie zal de ontheffingsaanvraag dan 'positief afwijzen' omdat geen schade wordt voorzien. Een dergelijke positieve afwijzing kan (juridisch) gelden als ontheffing voor het uitvoeren van de

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.

Soort	Categorie	Toelichting codes
Boomvalk	4	Vogelsoorten waarvan de nesten in principe jaarrond zijn beschermd met beschermingscategorie: 1 = soorten die ook buiten het broedseizoen het nest gebruiken als vaste rust- of verblijfplaats, 2= koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop, 3 = soorten die elk jaar op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing, 4 = soorten die niet of nauwelijks zelf in staat zijn een nest te maken. Zie ook http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=41763 .
Buizerd	4	
Gierzwaluw	2	
Grote gele kwikstaart	3	
Havik	4	
Huismus	2	
Kerkuil	3	
Oehoe	3	
Ooievaar	3	
Ransuil	4	
Roek	2	
Slechtvalk	3	
Sperwer	4	
Steenuil	1	
Wespendief	4	
Zwarte wouw	4	



werkzaamheden. Het is uiteraard essentieel dat de (aan het ministerie) voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen.

Wanneer het niet mogelijk is passende verzachtende en/of compenserende maatregelen te nemen dient ontheffing te worden aangevraagd. Deze wordt op dezelfde gronden getoetst als Tabel 3-soorten (zwarte toetsing).

De overige vogelsoorten keren weliswaar vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Van deze soorten zijn de verblijfplaatsen alleen dan beschermd als 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen' (categorie 5).

4.1.7 Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet

Zijn er negatieve effecten mogelijk op soorten van **Tabel 2** en/of **Tabel 3** dan dient een "Aanvraag ontheffing, ingevolge Flora- en faunawet artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c" te worden ingediend bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van EZ. Deze aanvraag dient onder andere vergezeld te gaan van:

- ♣ Het desbetreffende projectplan.
- ♣ Een actuele en volledige inventarisatie naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied (ongeveer 5 jaar geldig).
- ♣ Een beschrijving van de te verwachten schade voor de in de aanvraag vermelde soorten.
- ♣ Een beschrijving hoe de schade aan de beschermde soorten tot een minimum kan worden beperkt.
- ♣ Een beschrijving van voorgenomen mitigerende en/of compenserende maatregelen indien schade onvermijdelijk is.

Voor de eerdergenoemde **Tabel 3**-soorten dient wegens een uitgebreide toets ook te worden vermeld:

- ♣ Onderbouwing van de keuze voor de geplande locatie van de voorgenomen activiteit en onderzoek naar alternatieve locaties.
- ♣ De onderbouwing van het wettelijke belang van de voorgenomen activiteit.

4.2 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is het nationale wettelijke kader dat de gebiedsbeschermende bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in nationaal recht heeft omgezet.

Gebieden die hieronder vallen zijn de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. Voor een overzicht van deze gebieden zie:

<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subi=infogebieden>

Voor natuurgebieden die geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van een provincie liggen, is die Provincie het bevoegde gezag. Soms kan ook een andere provincie bevoegd zijn, of het ministerie van EZ.

Procedure bij vergunningaanvraag

Initiatiefnemers die een project willen uitvoeren IN of NABIJ een natuurgebied dat wordt beschermd door de Nb-wet dienen altijd na te gaan wat de mogelijke gevolgen zijn voor het natuurgebied. De eerste stap daarbij is om eerst met de provincie in vooroverleg te treden. Hierbij krijgt u de mogelijkheid uw project toe te lichten. Zij kan de mogelijkheden en onmogelijkheden uitleggen en informatie verschaffen voor het (voor)onderzoek.

In het (ontwerp)aanwijzingsbesluit van het natuurgebied (van zowel Natura 2000 als van een Beschermd Natuurmonument) staat opgenomen voor welke natuurwaarden het gebied is aangewezen. Er dient een (voor)onderzoek te worden gedaan waarin deze natuurwaarden worden genoemd, en welke effecten er mogelijk zijn op deze natuurwaarden door de voorgenomen activiteiten.

Als er geen negatieve effecten zijn is er geen vergunningplicht. Als er wel effecten zijn, kan vergunning worden verleend aan de hand van het (voor)onderzoek. Als er significante negatieve effecten zijn, kan vergunning uitsluitend verleend worden aan de hand van een passende beoordeling. In zo'n passende beoordeling wordt het initiatief dan afgewogen tegen de belangen, en wordt de mogelijkheid van mitigatie en compensatie nagegaan.

4.3 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Ingrepen in gebieden die horen bij de EHS worden in principe niet toegestaan, tenzij bijvoorbeeld uitgesloten is dat de ingreep een negatief effect heeft op de EHS of de ingreep een groot maatschappelijk belang dient. Als een dergelijke ingreep wordt toegestaan, moeten eventuele nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen en de resterende schade moet worden gecompenseerd.

4.4 Overig

Naast deze wetgeving zijn soms andere gebiedsbeschermende bepalingen van kracht. Dit kunnen regionale of provinciale plannen of visies zijn die gebieden of soorten (extra) beschermen. Een voorbeeld hiervan zijn de 'weidevogelleefgebieden' van de Provincie Noord-Holland. Per gebied zal moeten worden nagegaan of dergelijke bepalingen aan de orde zijn.

4.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Vanaf 1 oktober 2010 is het mogelijk geworden voor particulieren, bedrijven en overheden om voor projecten een zogenaamde omgevingsvergunning aan te vragen onder de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo).

De omgevingsvergunning komt in plaats van een groot aantal andere losse vergunningen en kan digitaal (of op papier) worden aangevraagd bij de gemeente waarin de activiteit plaats vindt. Formulieren zijn (digitaal) te verkrijgen via www.omgevingsloket.nl.

Ook een ontheffing Flora- en faunawet en een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 kan onder de Wabo worden aangevraagd in het formulier door aan te geven dat 'Handelingen worden verricht met gevolgen voor beschermde dieren en planten'. Vervolgens kan met het (digitale) formulier, ongeveer op dezelfde wijze als bij de ontheffingsaanvraag zoals hierboven beschreven, worden aangegeven welke beschermde flora en fauna voorkomt, wat de verwachte schade is, wat het belang is van de ingreep en welke verzachtende (mitigerende) en/of compenserende maatregelen worden getroffen. De gemeente waarbij de aanvraag is ingediend stuurt de informatie omtrent beschermde flora en fauna naar het ministerie van EZ die een 'Verklaring van geen bedenkingen' (Vvgb) afgeeft als onderdeel van de omgevingsvergunning. Als voorschriften worden overtreden en beschermde soorten worden geschaad, moeten de gemeenten handhaven. Bij een overtreding van de Flora- en faunawet die los staat van de Wabo, moet het ministerie van EZ optreden.

Mogelijke sancties zijn geldelijke boetes of stilleggen van werkzaamheden.

5

Conclusies en aanbevelingen

- ♣ Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.
- ♣ Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.
- ♣ Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat de te kappen bomen in het plangebied slechts een zeer klein deel uitmaken van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht (zie §4.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- ♣ Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

Overige wetgeving

Er is geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied behalve de besproken Flora- en faunawet.

6

Literatuur

- BROEKHUIZEN, S., B. HOEKSTRA, V. VAN LAAR, C. SMEENK & J.B.M. THISSEN (RED.), 1992. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. 3^e herziene druk. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- CREEMERS, R.C.M., & J.C.W. VAN DELFT (RAVON, RED.), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland - Nederlandse Fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- JANSSEN, J.A.M., J.H.J. SCHAMINÉE, 2004. *Europese Natuur in Nederland, Soorten van de habitatrictlijn*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- KAPTEYN, K., 1995. *Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding*. Provincie Noord-Holland, Noord-hollandse Zoogdierstudiegroep, Het Noordhollands Landschap, Haarlem.
- LIMPENS, H., K. MOSTERT & W. BONGERS (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. Utrecht.
- MEIJDEN, R. VAN DER, 2005. *Heukels' Flora van Nederland*. 23^e druk. Wolters-Noordhoff, Groningen.
- NEDERLANDSE VERENIGING VOOR LIBELLENSTUDIE 2002. *De Nederlandse Libellen (Odonata)*. – *Nederlandse Fauna 4*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.
- NIE, H.W. DE & G. VAN OMMERING, 1998. *Bedreigde en kwetsbare zoetwatervissen in Nederland. Toelichting op de Rode Lijst*. Rapport nr. 33, IKC Natuurbeheer, Wageningen.
- NIE, H.W. DE, 1997. *Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen*. 2^e herziene druk. Media Publishing Int. bv, Doetinchem.
- NÖLLERT, A, C. NÖLLERT, 2001. *Amfibieëngids van Europa*. TIRION Uitgevers bv, Baarn.
- PETERS, T.M.J., C. VAN ACHTERBERG, W.R.B. HEITMAN, W.F. KLEIN, V. LEFEBER, A.J. VAN LOON, A.A. MABELIS, H. NIEUWENHUIJSEN, M. REEMER, J. DE ROND, J. SMIT, H.H.W. VELTHUIS, 2004. *De wespen en mieren van Nederland (Hymenoptera: Aculeata) – Nederlandse Fauna 6*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden, KNNV Uitgeverij, Utrecht & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.
- SCHARRINGA, C.J.G., W. RUITENBEEK & P.J. ZOMERDIJK, 2010. *Atlas van de Noord-Hollandse broedvogels 2005-2009*. Samenwerkende Vogelwerkgroepen Noord-Holland, Landschap Noord-Holland.

- SDU UITGEVERS, 2002-2007. *Flora- en faunawet, bewerkt en toegelicht door M.A. Huber, mr. drs. D. van der Meijden, J.A.M. van Spaandonk & mr. A.S. Vreugdenhil*. Koninklijke Vermande, Den Haag.
- SOVON VOGELONDERZOEK NEDERLAND, 2002. *Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2000. – Nederlandse Fauna 5*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.
- STUMPEL, TON, STRIJBOSCH, HENK. 2006. *Veldgids Amfibieën en reptielen*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- TWISK, P., A. VAN DIEPENBEEK & J.P. BEKKER, 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Bestemmingsplan Aerdenhout 2012, 1e herziening

Regels

1. Inleidende regels

Artikel 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie door de hoofdbewoner kan worden uitgeoefend, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.2 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat door de hoofdbewoner in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij de ruimtelijke uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde gebaseerd op de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.7 balkon

op de verdieping gelegen buitenruimte, bevestigd aan of uitstekend uit de buitenmuur van een gebouw en voorzien van een balustrade of borstwering;

1.8 bed & breakfast

kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is een aan het wonen ondergeschikte functie, gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.9 bestaand

- bij bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0377.... met de bijbehorende regels;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden (al dan niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 carport

een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

1.22 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.23 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.24 dakterras

Een buitenruimte op het platte dak van een gebouw of gebouwdeel, voorzien van een balustrade of een borstwering;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- 1.26 erker**
een ondergeschikte uitbouw aan de voor of zijkant van de woning die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;
- 1.27 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.28 hoofdgebouw**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn architectonische verschijningsvorm en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.29 kelder**
een ruimte in een gebouw die nagenoeg geheel ondergronds is gelegen (hieronder wordt geen souterrain verstaan);
- 1.30 landschappelijke waarde**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet levende en levende natuur;
- 1.31 maaiveld**
de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan de gevels, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- 1.32 natuurwaarde**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- 1.33 ondergronds bouwwerk**
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil;
- 1.34 parkeervoorzieningen**
elke, al dan niet overdekte, stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;
- 1.35 peil**
a: voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b: in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de naar het openbaar toegankelijke gebied gerichte grens van het bouwvlak;
c: voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
d: voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf;
- 1.36 perceelgrens**
een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;
- 1.37 plan**
het bestemmingsplan "Aerdenhout 2012, 1^e herziening" van de gemeente Bloemendaal;
- 1.38 uitbouw**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;
- 1.39 verbeelding**
de verbeelding van het bestemmingsplan "Aerdenhout 2012, 1^e herziening", bestaande uit de kaart NL.IMRO.0377.AE2012HZ001-vo01;
- 1.40 voorgevel**
één of meerdere naar de weg gekeerde gevels van een (hoofd)gebouw;

1.41 voorgevelrooilijn

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde grens van het bouwvlak, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.42 vrijstaande woning

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand(en) met een ander hoofdgebouw;

1.43 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, niet zijnde een wooneenheid in een intramurale zorginstelling;

1.44 zolder

de bovenste verdieping onder het schuine dak van een gebouw, welke meestal wordt gebruikt als berging;

Artikel 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 De dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.3 De goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst is.
- 2.4 De inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken, met inbegrip van erkers en dakkapellen.
- 2.5 De bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, trappenhuizen, liftkokers, installaties t.b.v. het reinigen van het gebouw (glazen wassen) en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.6 De oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
- 2.8 Bruto vloeroppervlak (BVO):**
de bruto vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een gebouw wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen over alle bouwlagen van het gebouw, met uitzondering van parkeergarages en/of bergingen bij gestapelde woningen.
- 2.9 Bebouwd grondoppervlak (BGO):**
het bebouwd grondoppervlak wordt gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren die de betreffende ruimte(n) omhullen.
- 2.10 De horizontale diepte van een gebouw:**
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.
- 2.11 Verticale diepte van een gebouw**
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw.
- 2.12 Breedte van een gebouw:**
gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw.
- 2.13 De oppervlakte van een overkapping:**
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.
- 2.14 Meten:**
bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 NATUUR-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De op de verbeelding voor Natuur-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden;
 - b. bestaande vergunde wegen, paden en parkeergelegenheden;
 - c. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - d. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
 - e. het behoud en herstel van landschappelijke tuinen.

3.2 Bouwregels

- 3.2.1 Ter plaatse van deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.
- 3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht, mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - b. vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
 - c. de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1.50 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1.50 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

- 3.3.1 Het bevoegd gezag kan nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten behoeve van:
- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur en/of landschappelijke waarden van de gronden;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - c. de plaatsing van een erfafscheiding, met dien verstande dat kan worden geëist dat de erfafscheiding op een afstand van ten hoogste 1 m uit de perceelsgrens wordt geplaatst.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- 3.4.1 Kunstgrasvelden
Het is verboden de gronden te gebruiken als kunstgrasvelden.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden

- 3.5.1 Verboden uitvoering van andere werken.
Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen
 - b. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanlegplaatsen;
 - c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande taluds;
 - d. het aanleggen van waterlopen of waterpartijen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen of waterpartijen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;;
 - f. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is;
 - g. het aan- en verplanten van bomen en ander opgaand houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is;
 - h. het bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de grond;
 - i. het bemalen of draineren van de grond, alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water;
 - j. het aanleggen van inrichtingen ten behoeve van aan de bestemming ondergeschikte recreatieve voorzieningen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 3.5.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.5.4 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.5.1 advies in bij een ter zake deskundige.

Artikel 4 TUIN

4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De op de verbeelding voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - erkers bij woningen;
 - bestaande vergunde zwembaden;

met daarbij behorende:

- (toegangs)paden;
- per perceel ten hoogste twee parkeerplaatsen ten behoeve van het hoofdgebouw;
- per perceel één ontsluiting voor autoverkeer.

4.1.2 parkeerterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden tevens bestemd voor meer dan twee parkeerplaatsen op het maaiveld.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- een dierenverblijf of kas ter plaatse van "specifieke vorm van tuin - 2", waarbij:
 - de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m²;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag niet meer dan 1 m bedragen;
- vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;
- de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1,50 m bedragen.
- de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouw van zwembaden en carports is niet toegestaan
- de bouw en aanleg van tennisbanen is niet toegestaan.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- instandhouding bomen;
- instandhouding reliëf;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde onder lid 4.2.2 sub f voor het bouwen van een open zwembad, waarbij:

- het zwembad dient te worden gesitueerd achter de voorgevelrooilijn en minimaal 15 meter uit de grens van de weg waarop de voorgevel is georiënteerd;
- tussen het bouwwerk en de perceelsgrens een groenbuffer aanwezig dient te zijn, waarbij de breedte minimaal dient te bedragen:
 - 5m voor percelen met een oppervlakte tot 2.500m²
 - 10m voor percelen met een oppervlakte groter dan 2.500m²
- het grondoppervlakte van het bouwwerk maximaal 4% van de oppervlakte van het perceel mag bedragen tot een maximum van:
 - 80m² bij een perceel tot en met 5.000m²;
 - 110m² bij een perceel groter dan 5.000m²;
- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 cm boven het maaiveld;
- de bouwhoogte van de afdekking mag niet meer bedragen dan 0,5m boven het maaiveld;

- f. bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid geldt dat geen onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden en geaccidenteerdheid van het terrein toegebracht mag worden;
- g. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 advies in bij een ter zake deskundige.

Artikel 5 WONEN

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. bestaande, vergunde zwembaden en tennisbanen;

met daarbij behorende:

- d. tuinen, terreinen en erven;
- e. toegangswegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Vrijstaande woningen

Ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" zijn de in lid 5.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor vrijstaande woningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd, uitgezonderd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', tot het op de verbeelding aangegeven aantal;
 - 2. ter plaatse van bouwvlakken waar ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan nog geen woning was gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;

5.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 40 % van de bestemming Wonen buiten het bouwvlak, tot maximaal het oppervlak dat op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen van tussenwoningen mag niet meer bedragen dan 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen van eind-, vrijstaande en twee aaneengesloten woningen mag niet meer bedragen dan 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen van eind-, vrijstaande en twee aaneengesloten woningen mag maximaal 3 meter hoger zijn dan de goothoogte van de aan- en uitbouw;
- e. de diepte van aanbouwen mag bij tussen- en eindwoningen niet meer bedragen dan 2,5 m;
- f. voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - 2. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;
- g. met betrekking tot gronden aangeduid met "specifieke bouwaanduiding - 1" geldt, dat de afstand van gebouwen tot een perceelsgrens ten minste 2,5 m dient te bedragen;
- h. de bouw van overdekte zwembaden is niet toegestaan.

5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen, mits de erf- of terreinafscheidingen niet naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht;

- c. de bouwhoogte van toegangshekken voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,50 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten ten hoogste 6 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 m mag bedragen.
- f. de bouw van open zwembaden is niet toegestaan;
- g. de bouw en aanleg van tennisbanen is niet toegestaan.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangende straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de instandhouding van bomen;
- e. de instandhouding de geaccidenteerdheid van het terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Het bevoegd gezag kan afwijken van:

- a. lid 5.2.1 onder d. van de op de verbeelding aangegeven goothoogte voor het toestaan van een terug liggende extra bouwlaag, met inachtneming van het volgende:
 - 1. de in het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte is minimaal 3 meter hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane maximale goothoogte;
 - 2. de goothoogte van de extra bouwlaag is maximaal 3 meter hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane maximale goothoogte, of maximaal de hoogte van de onderliggende bouwlaag;
 - 3. de extra bouwlaag moet ten minste onder een hoek van 65° terug liggen ten opzichte van de bestaande naar het openbaar toegankelijk gebied georiënteerde gevel(s);
 - 4. de extra bouwlaag moet ten minste onder een hoek van 65° terugliggen ten opzichte van de niet naar het openbaar toegankelijk gebied georiënteerde gevel(s), indien de betreffende gevel minder dan 15 m uit de perceelsgrens is gelegen;
 - 5. de extra bouwlaag moet plat worden afgedekt;
 - 6. afwijking kan alleen worden verleend indien dit vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passend wordt geacht;
 - 7. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een verzoek om afwijking advies in bij een ter zake deskundige;
- b. lid 5.2.2 onder h. voor het bouwen van een overdekt zwembad, waarbij:
 - 1. de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan:
 - bij een perceel met een oppervlakte tot 5000 m²: maximaal 60 m²;
 - bij een perceel met een grondoppervlakte groter dan 5000 m²: maximaal 90 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter of de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 - 3. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 5 meter dient te bedragen;
 - 4. de afstand tot de grens van het openbaar toegankelijk gebied waarop de voorgevel van de woning georiënteerd is dient minimaal 15 m te bedragen;
 - 5. het overdekte zwembad in bestaande bijgebouwen is toegestaan;
 - 6. bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid geldt dat geen onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden en geaccidenteerdheid van het terrein toegebracht mag worden;
 - 7. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 5.4 sub b. advies in bij een ter zake deskundige.
- c. lid 5.2.3 onder f. voor het bouwen van een open zwembad, waarbij:
 - 1. het zwembad dient te worden gesitueerd achter de voorgevelrooilijn en minimaal 15 meter uit de grens van de weg waarop de voorgevel is georiënteerd;
 - 2. tussen het bouwwerk en de perceelsgrens een groenbuffer aanwezig dient te zijn waarbij de breedte minimaal dient te bedragen:
 - bij een perceel met een oppervlakte tot 2.500m²: 5 m;
 - bij een perceel met een oppervlakte groter dan 2.500m²: 10 m;
 - 3. het grondoppervlak van het bouwwerk maximaal 4% van de oppervlakte van het perceel mag bedragen tot een maximum van:
 - 80m² bij een perceel tot en met 5.000m²;
 - 110m² bij een perceel groter dan 5.000m²;

4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 cm boven het maaiveld;
 5. de bouwhoogte van de afdekking niet meer mag bedragen dan 0,5 m boven het maaiveld;
 6. bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid geldt dat geen onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden en geaccidenteerdheid van het terrein toegebracht mag worden;
 7. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 5.4 sub c. advies in bij een ter zake deskundige.
- d. lid 5.2.3 onder g. voor de bouw en aanleg van een tennisbaan, mits:
1. per bij een woning behorend perceel niet meer dan één tennisbaan is toegestaan
 2. de grondoppervlakte van de bij het woonhuis behorende perceel tenminste 5.000 m² bedraagt;
 3. de afstand tot de perceelgrenzen ten minste 5 m bedraagt;
 4. de afstand tot de weg ten minste 30 m bedraagt;
 5. de bouwhoogte van een hekwerk niet meer dan 4 m bedraagt;
 6. rondom een groensingel van ten minste 3,5 m breedte is ingeplant.
 7. bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid geldt dat geen onevenredige schade aan bomen, natuur- en landschapswaarden en geaccidenteerdheid van het terrein toegebracht mag worden;
 8. het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 5.4 sub d advies in bij een ter zake deskundige.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik geldt het bepaalde in lid 5.1.

5.5.2 Beroep aan huis

Binnen de bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

- a de voor beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning bedragen, tot een maximum van 60 m²;
- b er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning bedragen, tot een maximum van 60 m²;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- d. horeca, anders dan bed & breakfast is niet toegestaan;
- e. een bed & breakfast mag in maximaal twee slaapkamers voor maximaal vier personen worden aangeboden;
- f. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, indien parkeren op openbaar terrein nodig is, kan alleen medewerking worden verleend als er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
- g. er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- h. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- i. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het vermeerderen van het aantal woningen in hoofdgebouwen door een woning te splitsen, met dien verstande, dat:

- a. uitsluitend bestaande vrijstaande woningen mogen worden gesplitst;

- b. het creëren van woningen naast elkaar uitgangspunt dient te zijn, met dien verstande dat het bevoegd gezag in uitzonderlijke gevallen kan toestaan dat geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen ontstaan;
- c. de inhoud van een te splitsen vrijstaande woning als bedoeld onder a tenminste 1.400 m³ bedraagt, gemeten vanaf het maaiveld;
- d. het aantal woningen per te splitsen vrijstaande woning na wijziging maximaal 2 mag bedragen;
- e. de inhoud van elke nieuwe woning tenminste 500 m³ moet bedragen, gemeten conform het gestelde onder c;
- f. met betrekking tot bijgebouwen in bepaalde in lid 5.2.2 van overeenkomstige toepassing is;
- g. met betrekking tot bouwwerken geen gebouw zijnde het bepaalde in lid 5.2.3 van overeenkomstige toepassing is;
- h. de afwijkingen als bedoeld in lid 5.4 van overeenkomstige toepassing zijn met dien verstande dat in de bedoelde artikelen "per woning" en "bij het woonhuis behorende perceel" moet worden gezien als "per een te splitsen vrijstaande woning" en "bij het te splitsen woonhuis behorende perceel";
- i. de ingevolge f en g toegestane bebouwing niet mag worden meegeteld bij het bepalen van de inhoud van de nieuwe woning bedoeld in sub c;
- j. per woning op het terrein behorende bij de te splitsen vrijstaande woning dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- k. aangetoond is dat de nieuwe woning verantwoord is:
 - 1. in milieuhygiënisch opzicht, in ieder geval voor wat betreft wegverkeersgeluid, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit;
 - 2. voor wat betreft externe veiligheid;
 - 3. voor wat betreft de effecten op flora en fauna;
 - 4. voor wat betreft verkeersaspecten;
 - 5. voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid.

Artikel 6 WAARDE – ARCHEOLOGIE 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 6.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

6.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 30 cm:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt en de betreffende leiding geen vervanging is van een reeds aanwezige leiding;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

6.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder 6.3.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

6.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

- a. Het bepaalde onder 6.3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 6.3.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend de vergunning zoals bedoeld onder 6.3.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 op de verbeelding te doen vervallen, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
- b. aan de gronden zonder of met een andere archeologische waarde de bestemming Waarde - Archeologie 3 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van de gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 7 WAARDE – ARCHEOLOGIE 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden voor het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

7.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 50cm:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt en de betreffende leiding geen vervanging is van een reeds aanwezige leiding;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

7.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het bepaalde onder 7.3.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

7.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

- a. Het bepaalde onder 7.3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 7.3.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend de vergunning zoals bedoeld onder 7.3.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 op de verbeelding te doen vervallen, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
- b. aan de gronden zonder of met een andere archeologische waarde de bestemming Waarde - Archeologie 4 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van de gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

3. Algemene regels

Artikel 8 ANTI-DUBBELTELREGEL

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 ALGEMENE BOUWREGELS

9.1 Bouwwerken

9.1.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke breedte van één of meerdere dakkapellen op een dakvlak dat naar het openbaar toegankelijk gebied is gericht, mag per bouwlaag ten hoogste 50 % van de breedte van het betreffende dakvlak bedragen;
- b. Indien de gezamenlijke breedte van één of meerdere dakkapellen op een dakvlak dat naar het openbaar toegankelijk gebied is gericht per bouwlaag breder dan 50 % van de breedte van het betreffende dakvlak is, wordt de goothoogte van de dakkapel(len) als goothoogte van het betreffende gebouw aangemerkt.
- c. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag ingevolge het bepaalde in de Wabo een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

9.2 Ondergronds bouwen

9.2.1 Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende erven waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht;
- b. indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (s) geldt dat ondergronds bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken.

9.2.2. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

9.3 Overschrijding bouwgrenzen

9.3.1 De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de gevelrooilijn niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en overbouwingen, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. erkers, balkons, galerijen en luifels mits zij de bouw- en bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw- en bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 m overschrijden;
- g. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen;
- h. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

9.3.2 Voor panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' geldt dat nieuwe erkers, balkons, dakoptrekkingen niet zijn toegestaan voor zover deze zichtbaar zijn vanaf de straat.

9.3.3 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m overschrijden.

9.3.4 Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m, gemeten vanaf bovenkant van de dakconstructie, en mogen

geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

- 9.3.5 Overige ondergeschikte dakopbouwen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht, mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 20% van het bouwvlak en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte niet meer dan 3 m overschrijden.
- 9.3.6 Voor zover de bouwhoogte van bestaande dakopbouwen hoger is dan toegestaan, dan geldt de bestaande hoogte van de dakopbouw ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, als maximale toegestane bouwhoogte.

9.4 Afwijken overschrijding bouwgrenzen

- 9.4.1 Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen, met maximaal 1.5 m, indien het betreft:
- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
 - b. toegangen van bouwwerken;
 - c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - e. balkons en galerijen;
 - f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
 - g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
 - h. kelderingangen en kelderkoekoeken.
- 9.4.2 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking
- a. de in lid 36.4.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. de in lid 36.4.1 genoemde afwijkingen mogen voorts slechts worden verleend indien zulks in het belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bouwwerken dan welvoor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, en hierdoor:
 1. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 2. de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
 3. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk wordt aangetast;
 4. de cultuurhistorische, de natuur- en /of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

10.1 Gebruiksverbod

10.1.1 Verboden gebruik onbebouwde gronden

Onder gebruik van onbebouwde gronden in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval verstaan:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voeren vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

10.1.2 Verboden gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1., lid 1 onder c van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsomschrijving.

10.2 Uitzonderingen gebruiksverbod

10.2.1 Het bepaalde in lid 10.1.1 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering.
- c. het tijdelijk gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van 3 evenementen per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder inbegrepen.

Artikel 11 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

11.1 Algemeen

- 11.1.1 Het bevoegd gezag kan van de in het plan genoemde bepalingen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen:
- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten mits deze niet groter zijn dan 50 m³ en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - b. voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van de telecommunicatie of het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de zendinstallatie:
 1. een masthoogte heeft die boven het maaiveld niet meer bedraagt dan 40 m;
 2. in de vorm van een open constructie wordt gerealiseerd;
 3. door meerdere operators wordt medegebruikt;
 4. de daarbij behorende apparatuurkasten ingepast worden in het landschap;
 5. de cultuurhistorische, de natuur- en/of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - c. voor de op de verbeelding dan wel in de voorschriften aangegeven maten en getallen, voor zover deze afwijking niet meer dan 10% bedraagt en met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op het bebouwd grondoppervlak, het bruto vloeroppervlak, de bebouwingspercentages en de aantallen zoals aangegeven op de verbeelding;
 - d. voor de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 1,50 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder c.
 - e. voor het aanpassen van het beloop of het profiel van een wegen indien de verkeersveiligheid en/of -parkeerdruk daartoe aanleiding geeft en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m wordt overschreden.

11.2 Eerdere afwijkingen

- 11.2.1 Bij de beoordeling van een verzoek om afwijking wordt rekening gehouden met eerder verleende afwijkingen op basis van dit artikel, om te beoordelen of maximale afwijkingsmogelijkheden al dan niet worden overschreden.

11.3 Voorwaarden aan het verlenen van afwijking

- a. de in lid 11.1.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de in lid 11.1.1 onder c. en d. genoemde afwijkingen mogen voorts slechts worden verleend indien zulks in het belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bouwwerken danwel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, en hierdoor:
 1. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 2. de structurele opzet van het plan hierdoor niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
 3. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk wordt aangetast;
 4. de cultuurhistorische, de natuur- en/of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 12 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene afwijkingregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;

Artikel 13 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

13.1 Afwijking

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking, zoals opgenomen in dit plan, is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geregelde procedure van toepassing.

13.2 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging, zoals opgenomen in dit plan, is de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 14 OVERGANGSRECHT

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Lid 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daardoor begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Voor het gebruik van overgangsrecht gelden de volgende voorwaarden:

- a. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in lid 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- b. indien gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.3 Voor het gebruik van overgangsrecht geldt de volgende uitzondering:

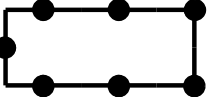
Lid 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'Bestemmingsplan Aerdenhout 2012, 1^e herziening'.



PLANGEBIED



Herziening bestemmingsplan
Aardenhout 2012 'Boekenroodeweg 3a'

BESTEMMINGEN



Natuur - 1



Tuin



Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN



Waarde - Archeologie 3



Waarde - Archeologie 4

AANDUIDINGEN

bouwvlak



bouwvlak

bouwaanduiding



[vrij] vrijstaand

maatvoering

VERKLARINGEN



Ondergrond

Herziening bestemmingsplan
Aardenhout 2012
'Boekenroodeweg 3a'

Status: Ontwerp

Behandelend ambtenaar: ABC

Schaal 1:1000

Getekend: 16-09-2014

NL.IMRO.0377.AE2012HZ001-ow01

Registratienr.: 2014021480

Overeenkomst voor betaling leges en verhaal van tegemoetkoming in planschade

OVEREENKOMST

De ondergetekenden,

De gemeente Bloemendaal, Bloemendaalseweg 158, correspondentieadres: Postbus 201, 2050 AE, te Overveen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer R. Th. M. Nederveen, handelend ter uitvoering van het B&W-besluit d.d. 30 juli 2013, hierna te noemen de gemeente,

de heer J.J. Pluis, Zandvoorteweg 68, 2111 GZ Aerdenhout hierna te noemen de verzoeker,

de gemeente en de heer J.J. Pluis gezamenlijk te noemen: partijen.

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente op 26 februari 2013 een principeverzoek heeft ingediend voor bouwen van een woning op het perceel Boekenroodeweg 3a te Aerdenhout, kadastraal bekend onder gemeente Bloemendaal sectie C, nummers 2126 en 2157;
- dat dit principeverzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan Koeduin 1990;
- dat derhalve door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker voornemens is een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor een planologische afwijking om het bouwen van de woning mogelijk te maken;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) weshalve er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende kosten, te weten tegemoetkoming in planschade volledig aan de gemeente te compenseren en de kosten die betrekking hebben op de bestemmingsplanprocedure;
- dat de gemeente een Procedureverordening planschadevergoeding Bloemendaal 2012 heeft vastgesteld op grond waarvan een derde belanghebbende zoals de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade;

Komen overeen als volgt:

1. Bestemmingsplan

- 1.1 Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel is ouder dan 10 jaar, omdat de Raad van State het bestemmingsplan Aerdenhout 2012 voor dit perceel heeft vernietigd. De Wro vereist herziening binnen 10 jaar. De gemeente heeft gewacht met het herzien van het bestemmingsplan totdat het principeverzoek was afgerond. De gemeente zal thans geen actie ondernemen een conserverend plan vast te stellen voor het perceel met oog op dit principeverzoek. Dat betekent dat de status quo van een te oud bestemmingsplan blijft bestaan. Mocht verzoeker voordat er een nieuw actueel bestemmingsplan van kracht is omgevingsvergunning(en) aanvragen op basis van het vigerende bestemmingsplan, dan verplicht zij zich alsnog de geldende leges te voldoen, ondanks dat deze leges op basis van bepalingen in de Wro, strikt genomen niet ingevorderd kunnen worden. De invordering is evenwel alleszins redelijk, aangezien het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan zuiver en alleen is aangehouden in verband met het voorliggende principeverzoek. Wij beschouwen daarom de leges als kosten voor het maken van het bestemmingsplan. En deze kosten zijn gelijk aan het in de Legesverordening genoemde bedrag.
- 1.2 De gemeente zal direct na ondertekening door beide partijen van de onderhavige overeenkomst de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in openbare voorbereidingsprocedure brengen.

2. Planschade

- 2.1 De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening planschadevergoeding Bloemendaal 2012.
- 2.2 De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- 2.4 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de in artikel 2.2 bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker medelen. Ter uitvoering van het in artikel 2.2 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening IBAN: NL21 BNGH 028.50.01.205, BIC: BNGHNL2G ten name van de gemeente Bloemendaal onder vermelding van 'tegemoetkoming in planschade project Boekenroodeweg 3a'.

3. Overige bepalingen

- 3.1 Het door verzoeker opgestelde principeverzoek is strijdig met de ter plaatse geldende bestemming. Verzoeker kan het plan alleen uitvoeren nadat het bestemmingsplan is herzien.

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst zal het college het nieuwe (ontwerp) bestemmingsplan in procedure brengen met als beoogd doel de ontwikkelingsmogelijkheden zoals beschreven in het goedgekeurde principeverzoek ruimtelijk mogelijk te maken.

- 3.2 De gemeente behoudt in de ontwerpfase, in verdere contractvorming alsmede bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan, alsmede inzake de besluitvorming in de bestemmingsplanprocedure (hieronder begrepen bezwaar en beroep) haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er geen sprake is van enige tekortkoming jegens verzoeker indien deze verantwoordelijkheid leidt tot handelingen welke strijdig zijn met belangen van verzoeker/ tevoren genomen beslissingen/ deze overeenkomst. Nadrukkelijk zij vermeld dat het college én de raad te allen tijde vrij zijn in hun afwegingen omtrent en/of de bestemmingsplanprocedure en niet gebonden zijn aan gewekte verwachtingen en/of ambtelijk gedane toezeggingen. Een negatief besluit van een bestuurlijk instantie leidt dan ook niet tot schadeplichtigheid jegens verzoeker.
- 3.3 Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
- 3.4 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te

AERDENHOUT.

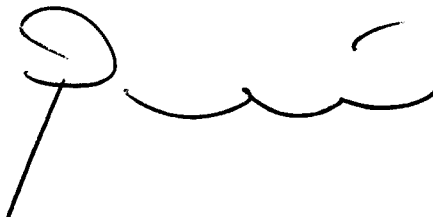
27.09.2014

De gemeente:

de burgemeester van de gemeente Bloemendaal, de heer R. Th. M. Nederveen, Bloemendaalseweg 158, Postbus 201, 2050 AE Overveen.

De verzoeker:

De heer J.J. Pluis, Zandvoorterweg 68, 2111 GZ Aerdenhout.



Gemeente Bloemendaal

T.A.V. Mw.

A. BRANDENBURG

29 SEP. 2014

PLANSCHADE OVEREENKOMST
J.Y. Pluis

NOTA VAN BEANTWOORDING

**Zienswijze Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Boekenroodeweg 3A te Aerdenhout**



Gemeente Bloemendaal

Registratienummer: 2015052636

1. Aanleiding

Bij besluit van 30 juli 2013 hebben wij besloten om in principe mee te werken aan de realisatie van een woning op het perceel Boekenroodeweg 3A te Aerdenhout en een procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op te starten om af te wijken van het bestemmingsplan Aerdenhout 2012.

Wij hebben op 19 mei 2014 een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo) en 'Handelingen in strijd met regels Ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

De aanvraag betreft de sloop van het bestaande tuinhuis en het realiseren van een woning met een aangebouwd bijgebouw. De footprint van de hoofdmassa van de woning bedraagt 108 m². Het aangebouwde bijgebouw heeft een oppervlakte van 76 m².

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning was op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a ten derde, een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad. De raad heeft een aantal categorieën van gevallen aangewezen op grond waarvan het college is gemandateerd de vergunning te verlenen. In dit geval bedroeg de Bruto Vloeroppervlakte (BVO) meer dan 300 m² en was het college niet bevoegd.

Bij besluit van 27 november 2014 heeft de raad besloten deze verklaring niet af te geven.

De aanvrager heeft besloten zijn bouwplan aan te passen en de BVO te verkleinen tot 300 m², zodat het college bevoegd was om op zijn aanvraag te besluiten. De aanvraag is op 18 maart 2015 en 1 april 2015 gewijzigd. Van 17 april 2015 tot en met 28 mei 2015 heeft het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en het slopen van een tuinhuis ter inzage gelegen.

Op 27 mei 2015 hebben wij van de heer Rodenburg en mevrouw Oppedijk van Veen en andere omwonenden een zienswijze tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

2. Gronden van de ingediende zienswijze

De indieners van de zienswijze stellen zich – kort samengevat en zakelijk weergegeven – op het standpunt dat

- a. Het bouwplan geen gewenste ruimtelijke ontwikkeling is op grond van de Structuurvisie;
- b. De ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast door dit bouwplan;
- c. Er onjuist is getoetst aan de Nota ruimtelijke beoordeling 2010;
- d. Er nader onderzoek moet plaatsvinden naar de aanwezige vleermuizen in het gebied;
- e. In strijd met de Nota bijgebouwen een bijgebouw wordt geplaatst van 76 m²;
- f. Er geen sprake van onbehoorlijk bestuur is als de vergunning wordt geweigerd;
- g. Er sprake is van precedentwerking door afgesplitste tuinhuisjes van hoofdpercelen woonfuncties te geven.

3. Behandeling gronden zienswijze

Wettelijk kader

Wabo

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wabo is het verboden een project uit te voeren zonder vergunning dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk (a) en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning enkel kan worden geweigerd als niet aannemelijk is dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het Bouwbesluit of de Bouwverordening, dat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of dat het uiterlijk van het bouwwerk in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Ingevolge het tweede lid, wordt de vergunning wegens strijd met het bestemmingsplan alleen geweigerd als vergunningverlening met toepassing van 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde, kan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bestemmingsplan Koeduin 1990

Het perceel waarop de woning gerealiseerd wordt heeft volgens het vigerende bestemmingsplan Koeduin 1990 de bestemming 'Tuin en 'Natuur, landschappelijke tuin'. Het bouwen van een woning is in strijd met deze regels.

Nota ruimtelijke beoordeling 2010

Aanvragen om een omgevingsvergunning die niet voldoen aan het bestemmingsplan worden getoetst aan onze beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling 2010" (Nota). Voor het voeren van ruimtelijke procedures gelden de volgende 4 beleidsregels:

Beleidsregel 1

In beginsel wordt alleen meegewerkt aan een ruimtelijke procedure die een afwijking van het vigerende bestemmingsplan tot gevolg heeft in de volgende gevallen:

1. een verzoek, waarop van toepassing is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgesteld in de Structuurvisie Bloemendaal
2. een verzoek dat voldoet aan het gemeentelijk planologisch beleid dat is neergelegd in de nota "Bijgebouwenregeling 2010", of;
3. een verzoek, waarop een bijzondere omstandigheid van toepassing is.

Behandeling gronden zienswijze

- a. Het bouwplan is geen gewenste ruimtelijke ontwikkeling op grond van de Structuurvisie.

In de zienswijze wordt gesteld dat de raad aan het besluit van 27 november 2015 om niet mee te werken aan afwijking van het bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegd dat het bouwplan in strijd is met de Structuurvisie. Op grond van die argumenten kan het college daarom ook niet meewerken. Ter onderbouwing dat het bouwplan een ontwikkeling is waartegen de Structuurvisie zich niet verzet wijst het college op de volgende passages in de Structuurvisie:

- Zone 3: Dorpenzone

Het beleid is erop gericht om ruimtelijke ontwikkelingen op te vangen binnen de dorpenzone, zodat de landgoederenzone en kust- en duinzone groen en open kunnen blijven. Binnen de dorpenzone worden de krimpeffecten opgevangen en is een aantal zoekgebieden voor toekomstige woningbouw

aangewezen. Waar mogelijk wordt bekeken of locaties binnen de zone geschikt zijn voor verdichting en herontwikkeling.

De volgende kernkwaliteiten hebben betrekking op de dorpenzone:

Kernkwaliteiten gericht op individuele dorpen:

Aerdenhout staat voor wonen in een hoogwaardige, ruime, groene en rustige omgeving, nabij de duinen en het strand. In Aerdenhout ontbreekt van oudsher een dorpscentrum.”
(pagina 24 en 25 Structuurvisie).

– Dorpenzone

Binnen de dorpenzone wordt gezocht naar mogelijke woningbouw- en herontwikkelingslocaties. Deze laatste kunnen gebouwen of terreinen zijn waar de oorspronkelijke functie is verdwenen, maar waar wel al bebouwing aanwezig is. In de buurt van spoorwegstations wordt gezocht naar mogelijkheden voor nieuwe functies. Woningbouw rond stations mag een hogere dichtheid bevatten dan woningbouwlocaties verder weg van stations. Ook zijn er plekken waar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden. Dit kan door het toevoegen van extra groen, het opknappen van de publieke ruimte of het stellen van kaders waarbinnen interessante architectonische ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Woningbouwplannen moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de woonvisie die momenteel wordt ontwikkeld door de gemeente.”
(pagina 40 Structuurvisie).

De opmerking dat de locatie niet als zoeklocatie voor woningbouw is benoemd en niet op het overzicht 'structuurvisieprojecten' staat, is niet van belang. Uit de structuurvisie (zie bijvoorbeeld p. 59) volgt dat deze zoeklocaties zijn bedoeld om een bijdrage te leveren aan de realisatie van een bouwopgave van 10.000 woningen binnen de regio Zuid-Kennemerland, zoals destijds opgenomen in het Streekplan Noord-Holland. De aangevraagde vergunning betreft een individuele kavel met daarop één woning en staat hier geheel los van.

Voor het betreffende perceel heeft er een zorgvuldige inpassing plaatsgevonden van het bouwvlak en de bouwhoogte waarbinnen de woning gerealiseerd zal worden. Daarmee is een kader gesteld waarbinnen een interessante architectonische ontwikkeling kan plaatsvinden.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat is toegelicht aan de hand van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Geconcludeerd is dat een woning en tuin volgens het aangegeven kader de ruimtelijke kwaliteit zullen verbeteren ten opzichte van het weinig waardevolle groen dat nu op het perceel aanwezig is. De aanwezigheid van groen heeft niet per definitie een hogere ruimtelijke kwaliteit dan een woning met tuin.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de locatie Boekenroodeweg 3A aangemerkt kan worden als een locatie waar bouwactiviteiten ontwikkeld kunnen worden. De toelichting op de aanvraag (nummer 5 van bijlage 1 bij het ontwerpbesluit) zal met voorgaande onderbouwing worden aangevuld onder punt 3.3.2 Toets beleidsregel 1 met de hierboven opgenomen onderbouwing.

Gelet op het voorgaande stelt het college zich op het standpunt dat het bouwen van een woning op dit perceel aangemerkt kan worden als een gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

b. De ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast door dit bouwplan.

De indieners van de zienswijze stellen zich op het standpunt dat de huidige inrichting van het perceel aansluit bij de bestemming Natuur, die de raad aan het perceel heeft gegeven bij de vaststelling van het bestemmingsplan Aerdenhout 2012.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) heeft echter het besluit van de raad dat ziet op het plandeel met de stemming 'Natuur' vernietigd bij uitspraak van 29 mei 2013. Het uitgangspunt voor de ABRS was dat het bestaande tuinhuis positief moet worden bestemd. Het positief bestemmen van het tuinhuis wordt het college vanwege de afwijkende situering en uitstraling als minder wenselijk beschouwd. Het tuinhuis zelf heeft al de uitstraling van een woning.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Aerdenhout 2012 heeft de raad overwogen dat de nu aangevraagde woning leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van het behouden van de huidige situatie (behoud van het huidige tuinhuis). Zie de beantwoording van de zienswijze van Pluis c.s. bij het vaststellingsbesluit waarin het volgende wordt overwogen:

"Uitgangspunt is daarom dat er altijd sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er is echter geen sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als wordt toegestaan dat het huidige bijgebouw een woning wordt. De reden hiervoor is de uitstraling en de ligging van het gebouw. Een kwaliteitsverbetering zou wel bereikt kunnen worden als een woning dichterbij de weg, meer in de lijn met de overige bebouwing gesitueerd zou worden."

Het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd, is conform deze aanwijzing opgesteld. Op grond van de Nota ruimtelijke beoordeling 2010 dient het college – bij een aanvraag die afwijkt van het bestemmingsplan – te beoordelen of er sprake is van een toename van ruimtelijke kwaliteit. Het college stelt zich op het standpunt dat uitvoerig is gemotiveerd waarom er stedenbouwkundig sprake is van een toename van de ruimtelijke kwaliteit. In de zienswijze is niet onderbouwd waarom het bosje stedenbouwkundig een hogere belevingswaarde heeft dan de gewenste woning. Het college stelt zich op het standpunt toevoeging van ruimtelijke kwaliteit niet gaat over de waardevermeerdering voor de aanvrager. In de ruimtelijke beoordeling is uitsluitend weergegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit vanuit stedenbouwkundig oogpunt verbetert. Op dit punt wordt het besluit niet aangepast.

c. Er is onjuist getoetst aan de Nota ruimtelijke beoordeling 2010;

Het college heeft het bouwplan uitvoerig getoetst aan de beleidsregels van de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2010 en geoordeeld dat het daaraan voldoet. Aan de hand van beleidsregel 1 is vastgesteld dat het initiatief een gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Bloemendaal (zie ook bij grond a.). Binnen de Dorpenzone is verdichting mogelijk indien het initiatief een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is. Het college heeft aan de hand van beleidsregel 2 en de Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 5 van de Nota) vastgesteld dat met de nieuwbouw van deze woning de kwaliteit aanzienlijk wordt verbeterd. Daarbij heeft het college de aanvraag getoetst aan vier onderdelen: 1) stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, 2) bomen en landschap, 3) verkeer en parkeren, en 4) cultuurhistorie en archeologie. In de ruimtelijke onderbouwing is de wijze van toetsen van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Voor de beantwoording van deze grond verwijzen wij naar die toets, die is opgenomen op blz. 8 en 9 van de Toelichting bij de omgevingsvergunning (nummer 5 bijlage 1 bij omgevingsvergunning), die deel uitmaakt van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning en die op grond van het aangevoerde onder a wordt aangevuld. Er is geen aanleiding voor verdere aanpassing van het besluit.

d. Er moet nader onderzoek plaatsvinden naar de aanwezige vleermuizen in het gebied.

De initiatiefnemer heeft een quick scan laten uitvoeren naar de eventuele aanwezigheid van flora en fauna. De conclusie van dit rapport luidt dat voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in

het plangebied geen negatief effect wordt verwacht van de ingreep, omdat de te kappen bomen in het plangebied slechts een zeer klein deel uitmaken van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het college heeft geen reden om te twijfelen aan de juistheid van deze conclusie, nu deze conclusie in het rapport is onderbouwd en niet is gebleken dat dit rapport onzorgvuldig tot stand is gekomen. Op dit punt wordt het besluit niet aangepast.

e. In strijd met de Nota bijgebouwen wordt een bijgebouw geplaatst van 76 m².

De beleidsnota 'Bijgebouwenregeling Bloemendaal' dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. In deze nota wordt in hoofdstuk 3 de situering van de bebouwing op het perceel toegelicht. In overeenstemming met het beleid zoals neergelegd in hoofdstuk 3 is het bouwvlak bepaald. Voor het aantal m² van het bijgebouw is als uitgangspunt de oppervlakte van het huidige tuinhuis genomen.

Op grond van de Nota Bijgebouwen zou een oppervlakte van 60 m² bijgebouwen mogelijk zijn. Aangezien het bestaande bijgebouw echter een oppervlakte had van 76 m², is deze oppervlakte opnieuw in het plan opgenomen. Voor de oppervlakte is van 76m² is destijds een bouwvergunning verleend. Het betreft dus bestaande bouwrechten, waarvan het niet mogelijk is deze weer te ontnemen.

f. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur als de vergunning geweigerd wordt geweigerd.

Het vaststellen van een ontwerpbestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het verlenen van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college al dan niet met een verklaring van geen bedenkingen van de raad. Het college heeft naar aanleiding van het principeverzoek besloten dat het bouwplan op grond van het beleid in aanmerking komt om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Ook de raad heeft bij de beantwoording van de zienswijze die door de initiatiefnemer was ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Aerdenhout 2012 overwogen dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als het tuinhuis vervangen wordt door een woning aan de weg. Zoals hierboven bij de bespreking van grond a is overwogen is het project aan te merken als een gewenste ontwikkeling als bedoeld in de Structuurvisie en zijn er geen ruimtelijke argumenten aangevoerd die een weigering van de omgevingsvergunning kunnen dragen. Het beroep dat de raad doet op het coalitieakkoord maakt dit niet anders. Het coalitieakkoord is niet aan te merken als beleid. Om de afspraken in het coalitieakkoord te kunnen nakomen is eerst een beleidswijziging nodig. Het college heeft getoetst aan het beleid en niet aan het coalitieakkoord.

g. Er is sprake van precedentwerking door afgesplitste tuinhuisjes van hoofdpercelen woonfuncties te geven.

Het college realiseert zich dat vanuit een ongewone ongewenste situatie deze woning tot stand is gekomen. De wet biedt ons echter geen mogelijkheden om verworven bouwrechten af te nemen noch om splitsing van percelen tegen te houden. Dit is bevestigd door de uitspraak van de ABRS van 29 mei 2013. Voor precedentwerking dient er echter sprake te zijn van een gelijk geval, dat wil zeggen een fors zelfstandig tuinhuis op een ongewenste plek op een perceel dat vervangen wordt door een woning.

4. Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bij omgevingsvergunning voor het project Boekenroodeweg 3A bouwen woning/slopen tuinhuis op het punt 3.3.2 Toets beleidsregel 1. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.