

bergen

dorpskern zuid

bestemmingsplan

bergen

dorpskern zuid

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO 0373.0100018 1157700

projectnummer:

11577.00

opdrachtleider:

mw. I. de Feijter

planstatus

datum

20-08-2008

status

ontwerp

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Voortraject	3
1.3. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4. Vigerende regelingen	5
1.5. Leeswijzer	5
2. Analyse van het plangebied	7
2.1. Ontstaansgeschiedenis	7
2.2. Ruimtelijke karakteristiek	7
2.2.1. Het bebouwingspatroon	7
2.2.2. Groen- en waterstructuur	13
2.2.3. Cultuurhistorie en archeologie	15
2.3. Functionele structuur	19
2.3.1. Wonen	19
2.3.2. Bedrijven	20
2.3.3. Toerisme en recreatie	21
2.3.4. Maatschappelijke voorzieningen	22
2.3.5. Detailhandel	22
2.3.6. Horeca	22
2.3.7. Verkeer en parkeren	23
2.3.8. Waterhuishouding	25
3. Beleidskader	29
3.1. Beleid	29
3.1.1. Rijksbeleid	29
3.1.2. Provinciaal beleid	30
3.1.3. Gemeentelijk beleid	33
3.2. Wet- en regelgeving	35
3.2.1. Cultuurhistorie en archeologie	35
3.3. Ecologie	35
4. Milieuaspecten	43
4.1. Wegverkeerslawaaï	43
4.2. Bedrijvigheid	47
4.3. Externe veiligheid	48
4.4. Luchtkwaliteit	49
4.5. Bodem	50
4.6. Duurzaam bouwen	51
4.7. Overig	52
5. Planuitgangspunten	53
5.1. Inleiding	53
5.2. Ruimtelijke uitgangspunten	53
5.2.1. Bebouwingspatroon	53
5.2.2. Specifieke onderwerpen	55
5.2.3. Groen- en waterstructuur	58
5.2.4. Cultuurhistorische en archeologische waarden	58
5.3. Functionele structuur	59
5.3.1. Wonen	59
5.3.2. Recreatie	60
5.3.3. Bedrijven	60
5.3.4. Detailhandel	60
5.3.5. Horeca	60
5.3.6. Maatschappelijke voorzieningen	60
5.3.7. Verkeer en parkeren	61

Inhoud van de toelichting	2
6. Juridische planbeschrijving	63
6.1. Inleiding	63
6.2. Opzet van de regeling	63
6.3. Beschrijving bestemmingen	63
6.3.1. Wonen	63
6.3.2. Bedrijven en voorzieningen	69
6.3.3. Groen en Water	71
6.3.4. Verkeer	71
6.3.5. Waardevolle gebieden (archeologie, cultuurhistorie, natuur)	71
6.4. Overige regels	73
6.4.1. Begripsregels	73
6.4.2. Algemene, Overgangs- en slotregels	73
7. Economische uitvoerbaarheid	77
8. Inspraak en overleg	79

Bijlagen:

1. Literatuurlijst.
2. Definities zorgwoningen.
3. Bedrijven- en horeca-inventarisatielijst.
4. Monumentenlijst.
5. Stolpen.
6. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
7. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
8. Ernstige en potentieel ernstige bodemverontreinigingslocaties Bergen Dorpskern, Bergen-Zuid.

1. Inleiding

3

1.1. Aanleiding

De gemeente is voornemens om de bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijk grondgebied te herzien. In januari 2004 is hiervoor het "Plan van aanpak actualisering bestemmingsplannen gemeente Bergen" door de gemeenteraad vastgesteld.

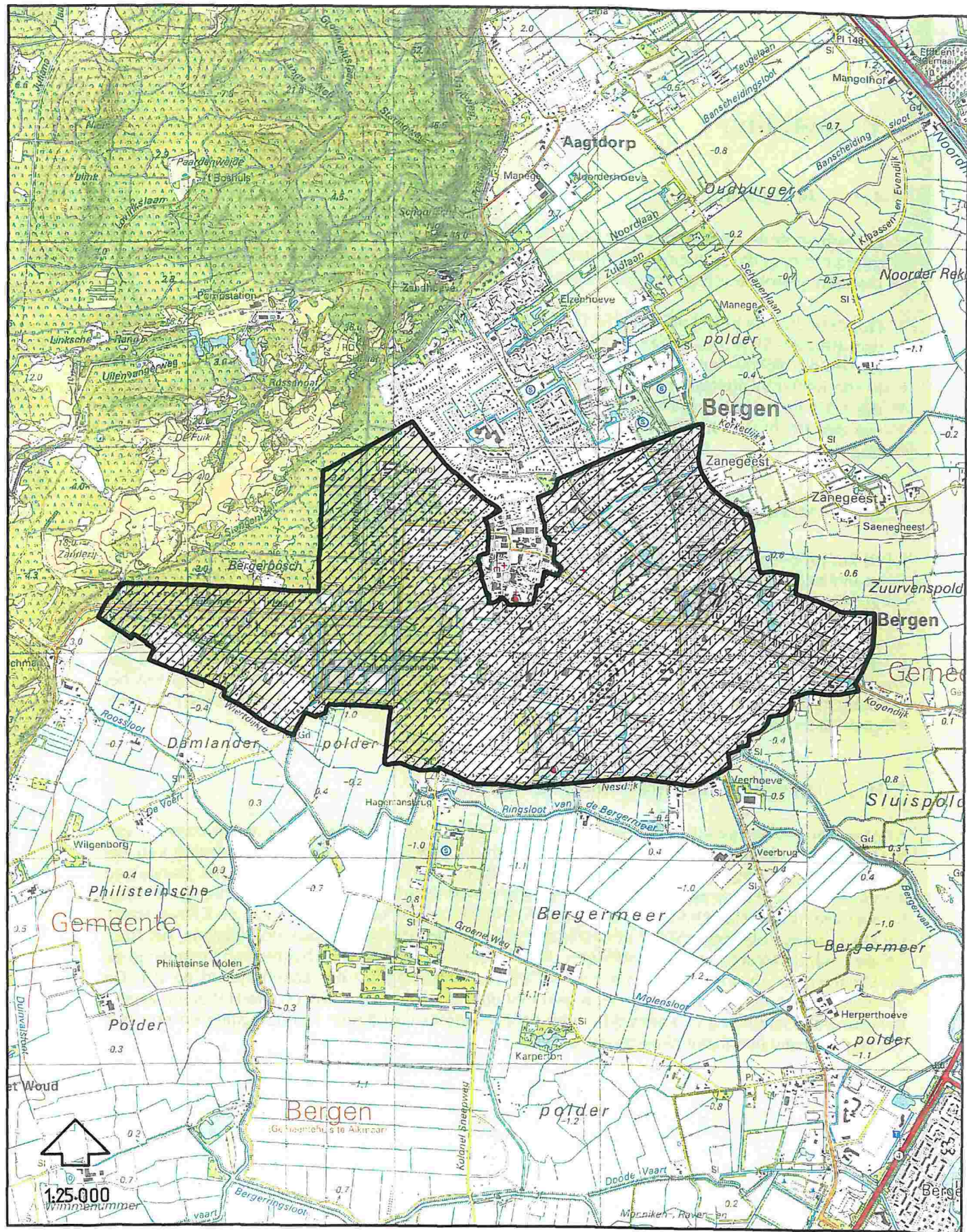
Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidelijke gedeelte van de dorpskern van Bergen. Doel van het plan is om tot een actuele en eenduidige bestemmingsregeling te komen die digitaal beschikbaar is ter vervanging van de veelheid aan in het plangebied vigerende bestemmingsplannen. Voor het plangebied gelden momenteel 23 bestemmingsplannen, die allen ouder zijn dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en uit dat oogpunt aan herziening toe zijn. Bovendien voldoen de plannen niet meer aan de huidige inzichten en ruimtelijke opvattingen.

1.2. Voortraject

In het proces om te komen tot voorliggend bestemmingsplan, heeft de gemeenteraad de algemene bepalingen behorende bij de voorschriften van de bestemmingsplannen op 19 december 2006 vastgesteld. Bovendien zijn diverse thema's (erfbebouwing, erf- en perceelafscheidings, stolpen, het hebben en houden van paarden en paardenbakken, vrijkomende en voormalige agrarische bebouwing, recreatiewoningen op particuliere erven en overgangsrecht) die relevant zijn voor alle nog op te stellen bestemmingsplannen, behandeld en vastgesteld door de gemeenteraad (op 19 december 2006 en 26 juni 2007). Tevens is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan de klankbordgroep, waarin de wijkvereniging en andere instanties/groeperingen zitting hebben, geconsulteerd.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de woongebieden ten westen, zuiden en oosten van het centrum van Bergen. Voor de begrenzing rondom het centrum heeft onder andere de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht als uitgangspunt gediend. De noordelijke grens van het plangebied wordt van oost naar west achtereenvolgens gevormd door het Zakedijkje, de Kerkedijk, de Russeweg, de Breelaan en de achterzijde van de percelen aan de noordzijde van de Eeuwigelaan. De zuidelijke plangrens wordt hoofdzakelijk gevormd door het Wiertdijkje, de Sluislaan, het Paddenpad, de Nesdijk, en een gedeelte van de Kogendijk. De oostelijke begrenzing loopt langs de Westerweg, de oostelijke grens van het perceel Natteweg 88, het Zakedijkje en de Zijl. De westelijke grens wordt in grote lijnen gevormd door de begrenzing van 't Oude Hof en de westelijke woonpercelen aan weerszijden van de Eeuwigelaan. In figuur 1 is de ligging en precieze begrenzing van het plangebied weergegeven.



figuur 1
ligging plangebied

1.4. Vigerende regelingen

Het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid vervangt 23 bestemmingsplannen. In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen.

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

naam plan	vaststelling (raad/b&w)	goedkeuring (GS)	Kroonbesluit (Kroon)
Uitbreidingsplan gemeente Bergen Noord-Holland	16-11-1937		
Uitbreidingsplan in onderdelen ten Zuiden van de Kogendijk	27-07-1950	14-12-1938	
Partieel uitbreidingsplan n.o. Dr. Van Peltlaan	29-10-1954	12-09-1951	
Partieel uitbreidingsplan Weg over trambaan met dorpsplein	07-06-1956	16-11-1955	
Uitbreidingsplan in hoofdzaak Bergen	28-08-1959	26-06-1957	14-11-1958
Partieel uitbreidingsplan Nesdijk-Bergerweg	27-03-1963	19-10-1960	20-03-1962
Partieel uitbreidingsplan Oranjelaan en omgeving	27-03-1963	09-03-1965	
Partieel uitbreidingsplan Elkshove en omgeving	27-11-1964	23-06-1964	
Partieel uitbreidingsplan Wierdijkje	29-07-1965	03-08-1965	
Partieel bestemmingsplan Westerweg	04-01-1966	04-01-1966	
Partiële herziening bestemmingsplan Nesdijk-Bergerweg	31-03-1966	27-09-1966	
Bestemmingsplan Saenegeest I	28-11-1967	04-10-1966	
Bestemmingsplan Vinckenrocht	24-06-1969	22-05-1968	
Bestemmingsplan Pinksterbloemweg	25-08-1970	02-03-1970	
Algemeen bestemmingsplan I	14-08-1973	13-04-1971	
Bestemmingsplan Bebouwde kom	14-08-1973	01-10-1974	27-1-1980
Bestemmingsplan De Rekere	29-10-1974	17-09-1974	
Bestemmingsplan De Haaf	25-05-1976	14-10-1975	
Algemeen bestemmingsplan II	23-05-1977	19-07-1977	23-07-1981
Bestemmingsplan Bergen Centrum	21-06-1977	05-09-1978	30-06-1983
Bestemmingsplan Conincxwegh	25-04-1978	31-10-1978	03-09-1984
Bestemmingsplan Van Brederodeveld	27-01-1998	03-07-1979	
Bestemmingsplan Weidegebied	28-06-1994	07-07-1998	
		14-02-1995	

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt allereerst een analyse van het plangebied aan bod, waarbij de ontstaans-geschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur worden beschreven. Het beleidskader komt aan bod in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven en wordt tevens ingegaan op de relevante wet- en regelgeving. Hoofdstuk 4 behandelt de milieuaspecten. Op basis van de voorgaande hoofdstukken worden in hoofdstuk 5 de planuitgangspunten geformuleerd. In hoofdstuk 6 is vervolgens de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk is uiteengezet op welke wijze de uitgangspunten zijn naar de juridische regeling die gevormd wordt door de plankaart en de voorschriften. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot beschrijft hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg zoals bedoeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

2. Analyse van het plangebied

7

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen op een complex van evenwijdige jonge duinen, strandwallen en strandvlakten. De strandwallen zijn gevormd in de periode 3000 tot 500 voor Chr. Een bijzonder gegeven is de haakse ligging van de strandwallen bij Bergen ten opzichte van de overheersende noord-zuidrichting langs de Nederlandse kust. Deze strandwallen zijn zo gevormd door de afwijkende stroomrichting in het Zeegat van Bergen. Dit zeegat was rond 7000 voor Chr. een riviermonding. Later ontstond achter deze riviermonding een krekenstelsel in het gebied dat tegenwoordig bekend staat als West-Friesland. Door de snelle zeespiegelrijzing vulde het getijdebekken zich na 2400 voor Chr. snel met zand en klei en slibde het zeegat rond 1300 voor Chr. definitief dicht.

De jonge duinen ontstonden door grootschalige zandverstuivingen tussen 1000 en 1850 na Chr., waarbij de strandwallen en de oude duinen deels werden overstoven. De strandvlaktes liggen veel lager dan de strandwallen en zijn relatief laat in cultuur gebracht.

In de 12^e eeuw na Chr. was Bergen zowel kerkelijk als bestuurlijk een afzonderlijke eenheid. Het grondgebied werd toen begrensd door het Bergermeer, de Rekere, de Banscheidingsloot en het Wimmenummerwoud, een laaggelegen elzenbroekbos waarbinnen vermoedelijk nog een restgeul van het zeegat van Bergen aanwezig was. Vanaf de Jonge Steentijd vond landbouw plaats op de strandwallen op de zogenaamde geesten. Hier verbouwde men boekweit, haver en gerst. Veel van deze akkers werden bedreigd door overstuiving vanuit de duinen en een deel van deze akkers is daadwerkelijk onder het stuivende zand verdwenen. In het plangebied zijn, met uitzondering van de Vinkenkrocht, de geesten uiteindelijk bebost en/of bebouwd.

In een bron van circa 940 na Chr. werd Bergen voor het eerst genoemd, maar het dorp is vrijwel zeker enige eeuwen ouder. Het bestond in de vroege middeleeuwen uit vier buurschappen (Oudburg, Oostdorp, Westdorp en Zanegeest). Aan het eind van de 11^e eeuw na Chr. stond in Bergen een kapel die onder de parochie van Schoorl viel (genoemd 1094). Hier ontstond de Kerkbuurt, te midden van de vier eerder genoemde gehuchten. Uiteindelijk zijn deze vijf kernen samengegroeid tot het dorp Bergen.

2.2. Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke karakteristiek van het plangebied wordt hierna beschreven en in beeld gebracht aan de hand van het bebouwingspatroon, de groen- en waterstructuur en de voorkomende cultuurhistorische waarden.

2.2.1. Het bebouwingspatroon

Voor het analyseren en beschrijven van het bebouwingspatroon wordt in hoofdlijnen aangesloten bij de gebiedsindeling van de welstandsnota. Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit een woongebied, dat als het ware de schil vormt rondom de historische kern van Bergen en onder te verdelen is in verschillende deelgebieden.

De volgende deelgebieden (zie figuur 2) worden onderscheiden:

- I. Lintbebouwing;
- II. Westdorp;
- III. 't Oude Hof;
- IV. Van Reenenpark;
- V. Geestbuurt;
- VI. Park Meerwijk;
- VII. Tuindorp;
- VIII. Zuidelijke uitbreiding;
- IX. Oostelijke uitbreiding;
- X. Noordelijke uitbreiding.

Bij het ontstaan van enkele wijken (zoals het Van Reenenpark en Westdorp) – en dus bij de huidige verschijningsvorm – hebben de zogenaamde Van Reenen-servituten een belangrijke rol gespeeld. Deze particuliere erfdienstbaarheden – die zijn te beschouwen als voorloper van de huidige bouwbepalingen en -verordeningen – bepaalden destijds al het toegestane gebruik en bebouwing op deze gronden en gelden nog steeds.

De ruimtelijke kenmerken van de deelgebieden worden hierna beschreven.

I. Lintbebouwing

De lintbebouwing bevindt zich langs de belangrijkste in- en uitvalswegen van Bergen. Het gaat hier om de Bergerweg, de Koninginneweg, de Van Blaaderenweg en de Dreef. Lintbebouwing verbond Bergen van oudsher met de buitenwereld. Overigens is er enkel ter plaatse van de Bergerweg sprake van typische lintbebouwing. Dergelijke lineaire nederzettingen zijn kenmerkend voor het ontstaan van Bergen. Na de oorspronkelijke occupatie van de standwallen, is in latere tijd langs de verbindingswegen tussen de kernen een aantal linten ontstaan. De lintbebouwing kenmerkt zich door één- en tweezijdige bebouwingslinten in een open bebouwingspatroon. De architectuur is van alle tijden en bezit verschillende kwaliteiten. In het gebied zijn veel beeldbepalende panden, waaronder stolpen, aanwezig. De woningen hebben een verspringende rooilijn en de verschillende typen van bebouwing geven de linten een gevarieerd beeld. De meeste woningen zijn vrijstaand, maar er komen ook twee-onder-een-kapwoningen voor. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een kap en staat in het algemeen op enige afstand van elkaar en van de weg. De kwaliteit van de linten wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte en de plaatsing van bebouwing ten opzichte van de openbare ruimte. De bebouwing is mede bepalend voor die kwaliteit.

II. Westdorp

Westdorp is één van de vier vooroorlogse uitbreidingswijken van Bergen. Het gebied is een woonwijk, gelegen ten zuidwesten van Bergen, dat louter bestaat uit vrijstaande woningen: herenhuizen en villa's. Tot dit gebied worden eveneens het Maesdammer- en Meerwegbos, welke zijn gelegen tussen de Hoflaan en het Paddenpad, gerekend. De woningen liggen vrijstaand op ruime afstand van elkaar en van de weg. De rooilijnen van de woningen variëren ten opzichte van elkaar, maar alle woningen houden een ruime afstand tot de weg aan. De helft van de woningen is in de periode 1910 tot 1930 gebouwd. In het gebied zijn recent enkele nieuwe woningen gebouwd en het gebied is nu ruimtelijk afgerond. Verder wordt Westdorp gekarakteriseerd door de maat van de villa's op de ruime percelen, de grote onderlinge afstand en de zeer groene, bosrijke omgeving. De woningen bestaan grotendeels uit één of twee woonlagen met kap. De kapvorm en -richting variëren wel. De woningen zijn zorgvuldig gedetailleerd en er is een grote verscheidenheid aan vormen en kleuren. Het gebied bevat grote villa's langs de Eeuwigelaan en meer bescheiden woonbebouwing en atelierwoningen tussen de Buerweg en het Wiertdijkje. Het gebied krijgt vorm en uitstraling door het bosachtige karakter van het gebied. Het karakter van het gebied wordt veel meer bepaald door de ruime opzet en de groene, openbare ruimte dan door specifieke kenmerken van bebouwing.

III. 't Oude Hof

Een bijzonder gebied is 't Oude Hof. In het midden van de 17^e eeuw liet de Heer van Bergen het Hof aanleggen. Het hof wordt gekenmerkt door zijn mathematische aanleg. Het betreft hier een historische buitenplaats. Het complex is een rijksmonument en geniet hierdoor bescherming. De villa's aan de Eeuwigelaan 4, 6, 8 en 10 en de woningen aan de Rondelaan bevinden zich eveneens binnen het complex 't Oude Hof evenals de duingebieden ten noorden van de Eeuwigelaan en ten westen van het Van Reenenpark. Onder het kopje Cultuurhistorie wordt een verdere beschrijving gegeven van dit landgoed.

IV. Van Reenenpark

Het Van Reenenpark ligt aan de westzijde van het centrum van Bergen. Het Noordhollands Duinreservaat vormt de noord- en westgrens van het gebied. Hier werden villa's en landhuizen gebouwd op een niet voltooid stratenplan, dat ten dele werd gerealiseerd op de gronden van een tot villapark (1912-1915) met hertenkamp (1915) getransformeerde renbaan. Het gedeelte ten westen van de Komlaan maakt oorspronkelijk deel uit van de historische buitenplaats 't Oude Hof. Het Van Reenenpark is met name een woonwijk met enkele schoolvoorzieningen, gebouwd in de periode 1910 tot 1930.

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

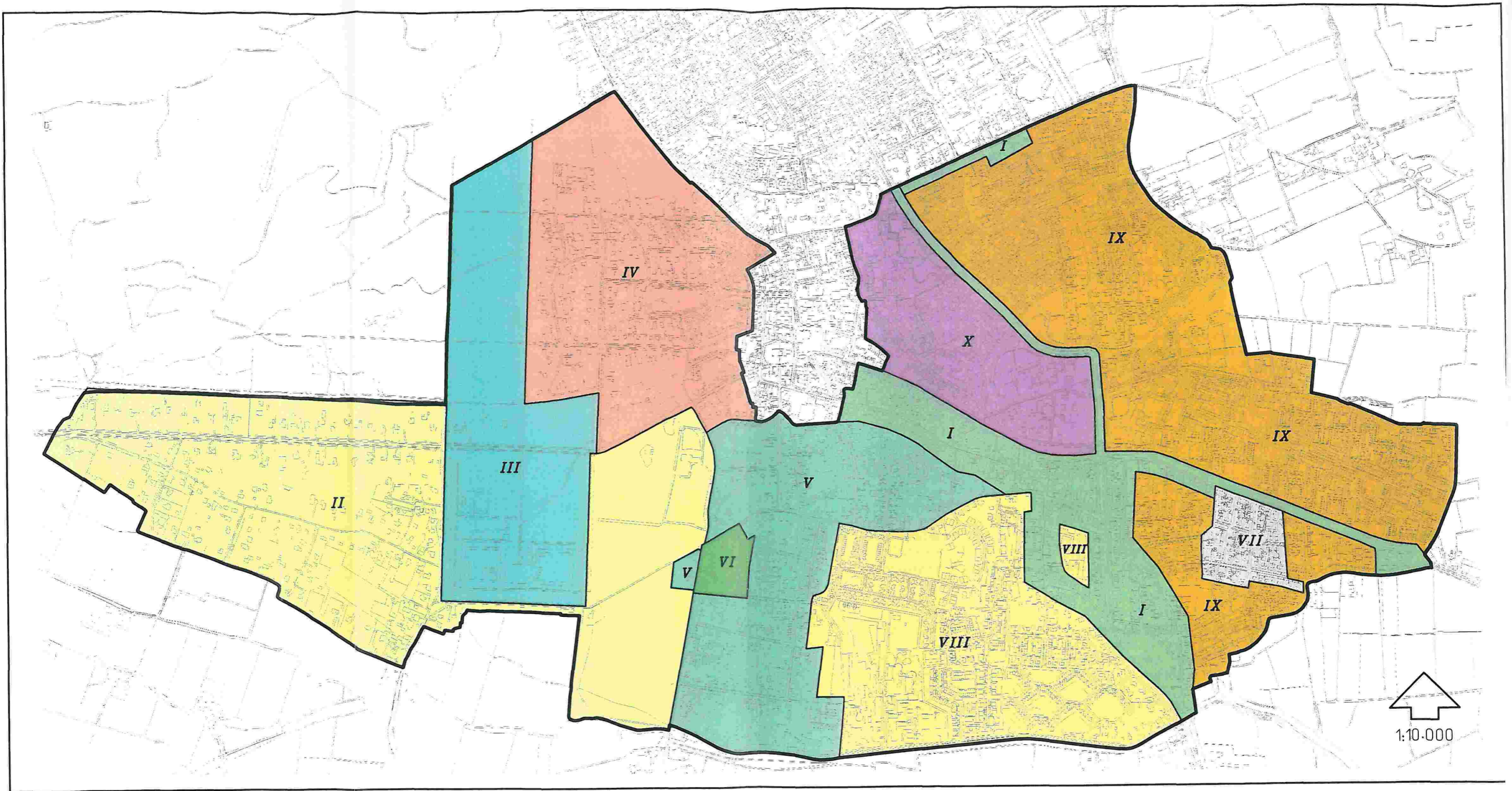
Langs de Breelaan zijn enkele pensions en hotels gelegen. In de loop van de tijd zijn er incidenteel nieuwe woningen toegevoegd. Oudere bebouwing en nieuwe bebouwing komen naast elkaar voor. Het gebied krijgt vorm en uitstraling door de eenduidige opbouw van de openbare ruimte en de diversiteit in architectuur. Bovendien zijn de woningen op ruime afstand van de weg en elkaar geplaatst. Kenmerkend voor het gebied is dat het karakter van de wijk wordt bepaald door het groen van de privétuinen in de wijk. Een ander duidelijk kenmerk is het brede wegprofiel met brede, groene berm met laanbeplanting en het ontbreken van trottoirs (het Bergens profiel). De architectuur van de woningen varieert sterk. Ook de kapvorm en -richting verschillen per gebouw. Hierdoor verschilt ook de manier waarop de aan- en opbouwen zijn geplaatst. Opbouwen zijn voornamelijk aan de voor- en zijkant van de woning geplaatst, aanbouwen aan de zij- en achterkant. Het weiland bij het Vinkenkrocht wordt in dit kader tot het Van Reenenpark gerekend.

V. Geestbuurt

Het deelgebied Geestbuurt beslaat de bebouwing rondom het toekomstige beschermde dorpsgezicht Park Meerwijk dat hierna is beschreven. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Spaansche pad, het centrum van Bergen en de lintbebouwing van de Dorpsstraat. Aan de oostkant lopen de Loudelsweg, de Geestweg, de Verlengde Geestweg en de Lijtweg. Ten zuiden van het plangebied loopt de Nerdijk en aan de westkant wordt het gebied begrensd door de Meerweg, de Meerwijklaan en de Maesdammerlaan. De bebouwing bestaat voornamelijk uit grote, vrijstaande woningen op ruime kavels met vaak grote, groene voortuinen en oprijpaden. Richting de kern worden de kavels kleiner en minder diep. In de loop van de tijd zijn er incidenteel nieuwe woningen toegevoegd en is op de vaak langgerekte achtererven een verscheidenheid aan erfbebouwing ontstaan. De woningen zijn hoofdzakelijk in de zuidwestelijke hoek van het deelgebied op ruime afstand van elkaar geplaatst. Kenmerkend voor het gebied is dat het karakter van de wijk wordt bepaald door het groen van de privétuinen in de wijk. Een ander duidelijk kenmerk is het brede, groene wegprofiel met brede berm met laanbeplanting en het ontbreken van trottoirs (het Bergens profiel). De woningen hebben voornamelijk één of twee bouwlagen met kap. De architectuur van de woningen varieert. Ook de kapvorm en -richting verschillen per gebouw. Hierdoor verschilt ook de manier waarop de aan- en opbouwen zijn geplaatst.

VI. Park Meerwijk

Het park Meerwijk, dat op 5 december 2007 is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, is één van de vier vooroorlogse uitbreidingswijken van Bergen. Het villapark Meerwijk is in de jaren 1917-1918 ontstaan uit particulier initiatief. De meeste woningen zijn gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School. De verkaveling en parkaanleg werden door architect J. Staal bepaald. In de loop van de jaren '60 heeft een aantal verbouwingen plaatsgevonden en is de groenstructuur op een aantal plaatsen gewijzigd. Het betreft hier een totaalproject van terreinaanleg en bebouwing. Een gedeelte van het park, enkele woningen aan de Meerweg, is in het verleden verwoest door een brand en vervangen door nieuwe woningen. Binnen een parkachtig gebied staan op informele wijze enkele landhuizen die in situering en architectuur een onlosmakelijke samenhang met dat gebied en met elkaar vertonen. Het beekje (Broekbeek) dat de Meerwijklaan kruist draagt bij aan het parkachtige karakter van het gebied. De aanwezige bebouwing in het gebied is eenduidig. De villa's en de twee-onder-een-kapwoningen hebben overwegend twee bouwlagen onder met riet dan wel met pannen afgedekte, expressief vormgegeven kappen en zijn opgetrokken in hout en baksteen. De woningen hebben grote voortuinen en liggen op grote afstand van de weg. De gebouwen staan bovendien op grote en regelmatige afstand van elkaar. De hoge hagen en sommige erfafscheidingen doen afbreuk aan het open groene karakter. Door het ontbreken van zichtassen vanwege de omringende groenstructuur (veelal bestaande uit bomen) is het gebied vanaf de buitenranden minder sterk herkenbaar. De paden naar de woningen zijn gebogen en doodlopend.



- | | | | |
|------------|----------------|-------------|-------------------------|
| I | LINTBEBOUWING | VI | PARK MEERWIJK |
| II | WESTDORP | VII | TUINDORP |
| III | 'T OUDE HOF | VIII | ZUIDELIJKE UITBREIDING |
| IV | VAN REENENPARK | IX | OOSTELIJKE UITBREIDING |
| V | GEESTBUURT | X | NOORDELIJKE UITBREIDING |

figuur 2
deelgebieden

VII. Tuindorp

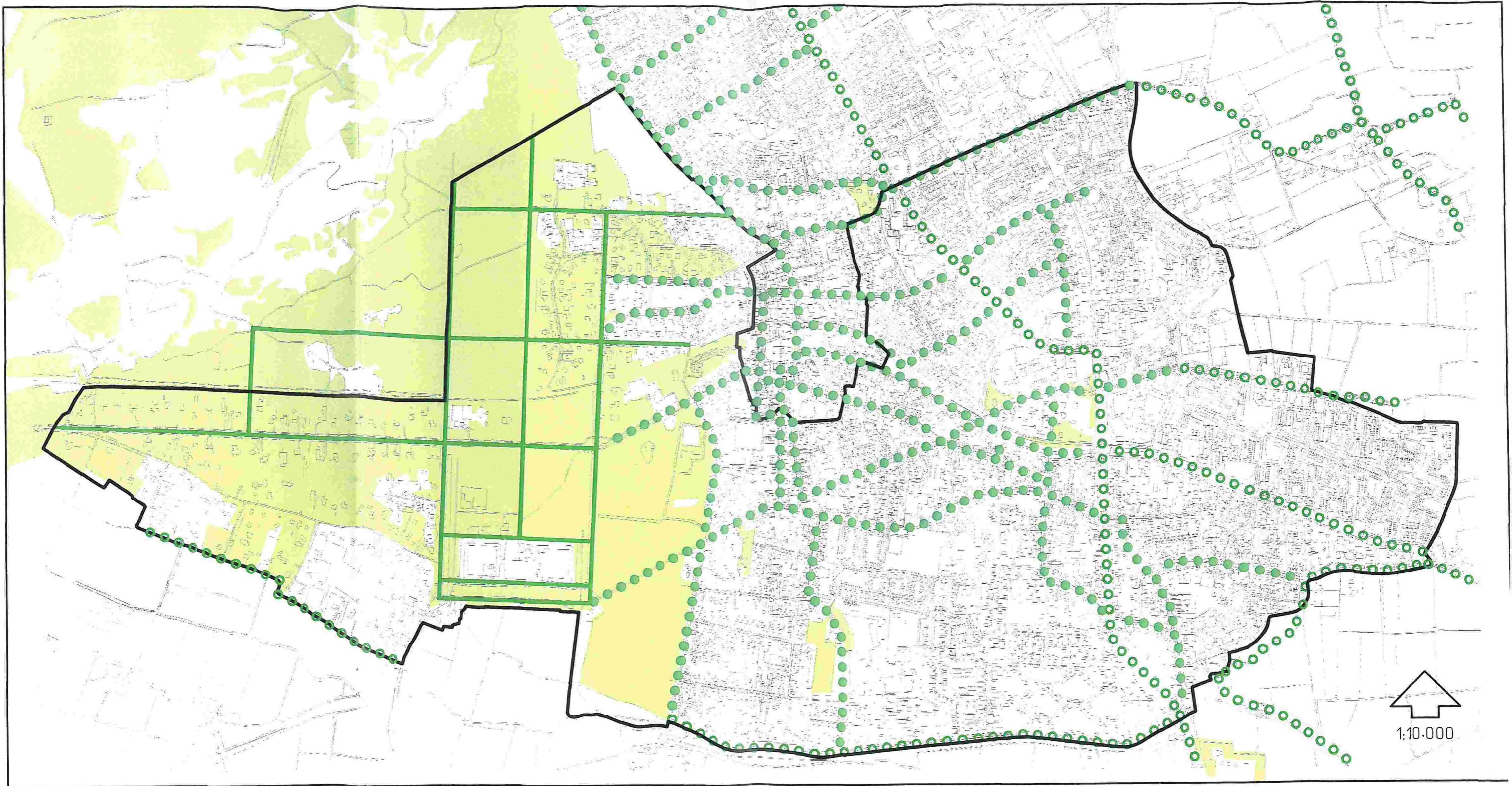
Tuindorp is rond 1920 gerealiseerd en is één van de vier vooroorlogse uitbreidingswijken. De buurt wordt als bijzonder onderscheiden om de uniciteit voor Bergen en door het gave, niet tot woonerf getransformeerde karakter van het straatbeeld. Het gebied wordt begrensd door de Van Blaaderenweg, de Colnotweg, de Kogendijk en de bebouwing langs de Willem Reijersweg. Het hart van de buurt wordt gevormd door een driehoekig openbaar grasveld met hagen en een centrale boom. De nadruk in het gebied ligt op de woonfunctie en er is sprake van een relatie tussen het ontworpen stratenplan en de veelal complexmatige bebouwing. Het oorspronkelijke karakter van dit "tuindorp", namelijk veel groen met enige zichtlijnen, ook op de binnengebieden, is deels tenietgegaan door later aangebrachte bebouwing en aan- en uitbouwen. Veel woningen worden half aan het zicht onttrokken door hoge groene heggen en hagen. De buurt bevat straten met openbaar en particulier groen. Het openbare groen in de vorm van plantsoenen, grasbermen en straatbomen; het particuliere groen in de vorm van voortuinen en hagen. In het gebied ontbreken trottoirs. De woningen zijn redelijk dicht op elkaar gebouwd en hebben een gemiddelde afstand tot de weg. Het is een kleinschalig gebied met een besloten karakter. Er is sprake van strakke doorlopende rooilijnen. Het stratenpatroon wordt ondersteund door de plaatsing van de gebouwen/woningen. De woningen staan met de lengterichting langs de straat. Sommige woningen zijn met de entree op de straat gericht. De woningen hebben allen een tuintje voor en achter en bestaan uit één bouwlaag met kap. De kapvorm varieert: zowel schilddaken, zadeldaken als bijzondere mansardekappen komen voor. Aan de achterzijde van de woningen bevinden zich vele vormen van aan- en opbouwen en vrijstaande bijgebouwen.

VIII. Zuidelijke uitbreiding

De zuidelijke uitbreiding is een woonwijk, gebouwd in de jaren '60 tot en met de jaren '90 met gevarieerde bebouwing. Het gebied ligt ten zuiden van de oude dorpskern van Bergen. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het landelijke gebied van Bergermeer. Het deelgebied Geestbuurt vormt de westelijke en noordelijke grens van het gebied; het lint van de Bergerweg de oostgrens. Recentelijk zijn er incidenteel woningen toegevoegd. Naast de Loudelsweg 40 worden nieuwe woningen gerealiseerd: het project De Tuinen. Voor dit project is reeds vergunning verleend. Het gebied kent een ruime doch inconsistente stedenbouwkundige structuur. Het bestaat feitelijk uit een samenvoeging van verschillende buurtjes die wel een eigen identiteit hebben. De onduidelijke stedenbouwkundige opzet wordt gecompenseerd door de eenduidige sobere vormgeving van de gebouwen, waardoor het gebied enigszins eenheid krijgt. De zuidoostkant van het gebied kenmerkt zich door een honingraatstructuur. De rest van het gebied heeft een standaard jaren '80-structuur. Aan de zuidrand heeft de wijk, door de plaatsing van de bebouwing, wel een duidelijke relatie met het aangrenzend landelijk gebied. De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, zowel vrijstaand als rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De kapvorm en kaprichting van de woningen variëren. De woningen zijn met hun voorzijde naar de weg gericht, maar variëren ten opzichte van de straat. De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik.

IX. Oostelijke uitbreiding

De oostelijke uitbreiding behelst de woongebieden oostelijk gelegen van de Koninginneweg en de Bergerweg. Het woongebied is planmatig van opzet met gevarieerde bebouwing, gebouwd in de jaren '70, '80 en '90 en een klein gedeelte is recentelijk toegevoegd. Ondanks dat het geen planmatige uitbreiding betreft, worden de gronden, gelegen tussen het Zakedijkje en de Natteweg, ook tot dit deelgebied gerekend. Aan het Zakedijkje is vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Hier is vergunning verleend voor de bouw van 3 levensloopbestendige woningen (voldoet aan de eisen van WoonKeur-certificaat). Daarnaast is aan het Saenehof vergunning verleend voor een bouwplan waarin voorzien wordt in een renovatie van het verzorgingstehuis en de bouw van 32 zorgappartementen. Het deelgebied is hoofdzakelijk samengesteld uit verschillende buurtjes, vaak ruim van opzet en heeft een heldere, ruimtelijke structuur van woonstraten, woonerven en woonpaden. Deze structuur wordt ondersteund door de plaatsing van de woonbebouwing. De woningen zijn dicht op elkaar en op enige afstand van de weg gebouwd. De afzonderlijke woonblokken staan in ieder geval in een strakke rooilijn. Opvallend element binnen de wijk is het stratenpatroon zonder trottoirs. Verder valt het groene karakter op. De woningtypen variëren: er staan rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, bungalows, gestapelde woningen en vrijstaande woningen.



- BOS (bron: Topografische kaart 2004)
- LANEN DORPSWEGEN (bron: Groenstructuurplan Bergen 1994)
- LANENSTELSEL OUDE HOF (bron: Groenstructuurplan Bergen 1994)
- BLOEMRIJKE BERMEN ONTSLUITINGSWEGEN (bron: Groenstructuurplan Bergen 1994)

figuur 3
groenstructuur

De **woningen** staan overwegend met hun lengterichting langs de straat, met de entree op de straat **gericht**. De kapvorm en kaprichting van de woningen varieert echter wel, zowel langskappen als **dwarskappen** komen voor.

Aanbouwen zijn voornamelijk aan de achterzijde geplaatst. Om blinde gevels te voorkomen, is er op **de** kopgevels een verbijzondering. De gebouwen hebben een standaarddetailering met **eenvoudig** materiaalgebruik.

Het (**weide**)gebied rondom de woningen Natteweg 86 en 88, voormalig agrarisch gebied, wijkt **grotendeels** af van het bovenstaande. Deze woningen liggen meer in een landelijke/agrarische omgeving en zijn omzoomd met beplanting.

X. Noordelijke uitbreiding

Een **deel** van de noordelijke uitbreiding zoals geformuleerd in de welstandsnota, ligt in het plangebied. Het betreft het gebied tussen achtereenvolgens de Koninginneweg, de Bergerweg, de Dreef, **Jan** Oldenburglaan en de Russenweg. Dit deel is een woonwijk waarvan de oorspronkelijke **bebouwing** stamt uit de periode na 1900. De aanwezige bebouwing in het gebied bestaat uit **twee-onder-een-kap**woningen en vrijstaande woningen. De woningen zijn grotendeels in diverse **bouw**perioden in de 20^e eeuw gebouwd. Aan de Nassaulaan is recent een GOED (gezondheidscentrum) met appartementen opgericht. Het gebied heeft een zeer ruime stedenbouwkundige opzet. De woningen zijn voornamelijk vrijstaand en liggen op enige afstand van de **doorgaande** weg. Ook zijn ze op enige afstand van elkaar gebouwd. Verder valt op dat in het gebied **de** tottoirs ontbreken en er groene bermen op die plekken zijn. Het groen wordt zowel door de **openbare** ruimte als door de privétuinen bepaald. Het groen bepaalt hierdoor het karakter van **de** wijk en heeft zodoende invloed op de beleving van de bebouwing.

2.2.2. Groen- en waterstructuur

Groenstructuur

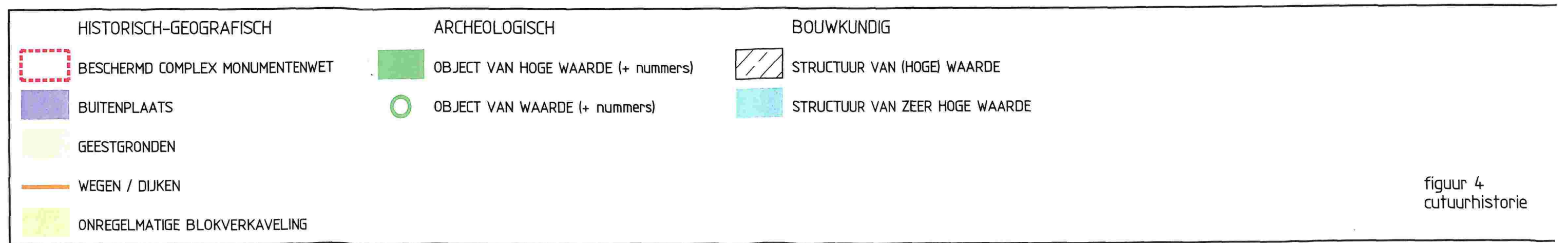
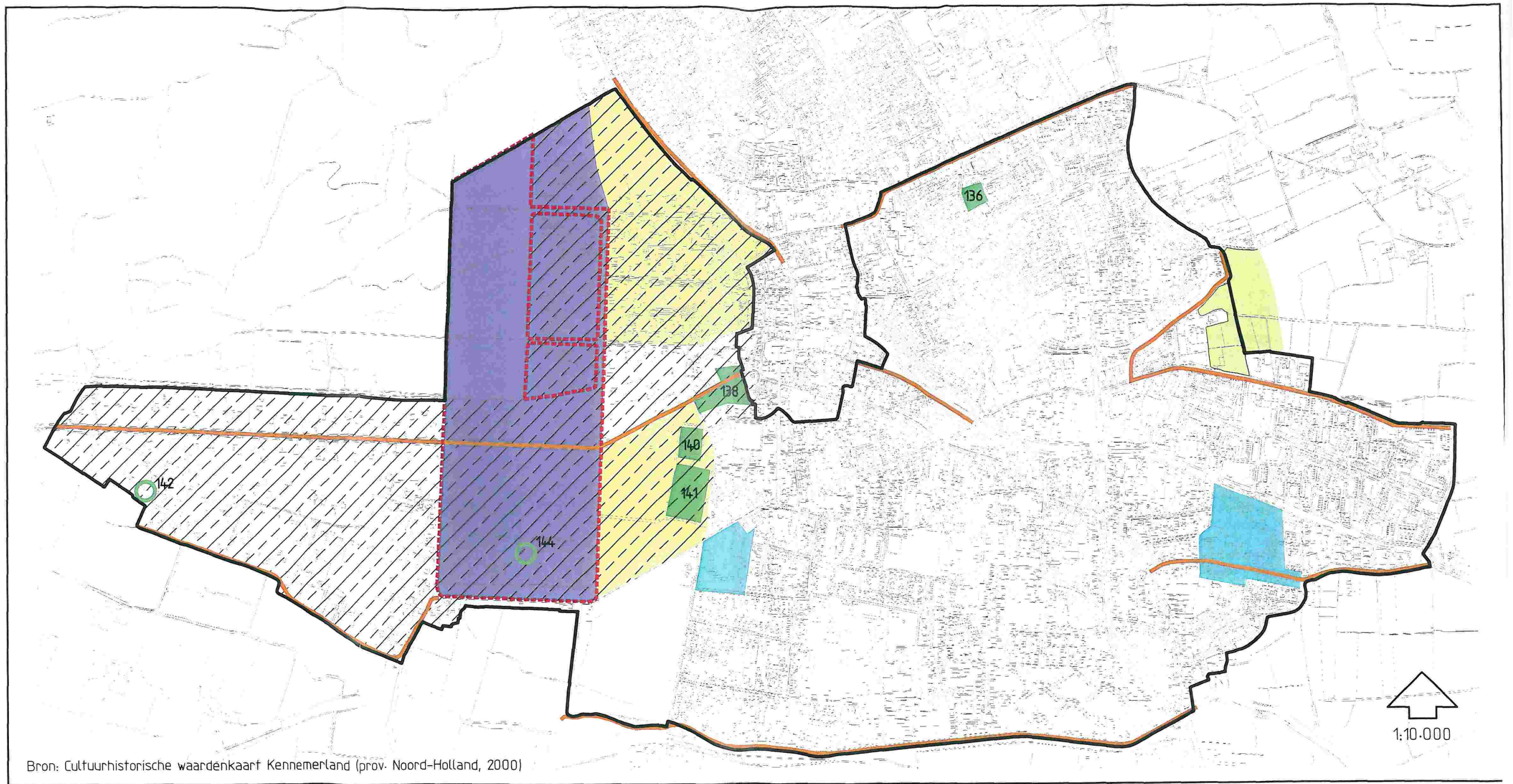
Het **plangebied** maakt onderdeel uit van de binnenduinrand, op de overgang van het duingebied naar de **polders**. Deze overgang gaat gepaard met karakteristieke niveauverschillen. Het westelijk **deel** van het plangebied is dicht bebost; dit gemengde loof- en naaldbos gaat in noordelijke en **westelijke** richting geleidelijk over in de uitgestrekte bossen in de duinen. De zuidrand van het **plangebied** vormt een markante, scherpe overgang tussen de dicht beboste (binnen)duinrand en de open polders. Dergelijke gave overgangen zonder zichtbare bebouwing zijn **zeldzaam** geworden langs de gehele Nederlandse kust.

Bergen kan worden gekenschetst als een groene gemeente, waar sprake is van een groot areaal **openbaar** en privégroen dat bovendien op veel plaatsen van hoge kwaliteit is. Bij de ontwikkeling **van** de woongebieden is hier speciale aandacht aan besteed en nu veel groen inmiddels bijna **een** eeuw oud is kan gesproken worden van een forse, samenhangende groenstructuur. De **binnen**duinrand is van nature een geschikt groeimilieu voor bomen vanwege:

- de **relatief** voedselrijke, goed doorwortelbare bodem;
- de **aanvoer** van kwelwater die ook in droge zomers garant staat voor voldoende water;
- de **afscherming** van de zoute zeewind door de hoge duinen aan de westzijde.

Dit **alles** in tegenstelling tot het grootste deel van de duinen dat feitelijk ongeschikt is voor **bebossing**; de uitgestrekte naaldbossen ten noorden van het plangebied moeten vooral gezien worden **als** een cultuurhistorisch fenomeen. Deze bossen werden aangelegd om verstuiving tegen te **gaan** ten behoeve van de houtproductie. De laatste doelstelling werd geen succes.

Karakteristiek voor de Bergense groenstructuur zijn de typische straatprofielen met laanbomen in **grasbermen** (het Bergens profiel). Momenteel is er beleid in voorbereiding met betrekking tot het **gebruiken** het beheer van de berm. Overheersende boomsoorten zijn (in aflopende aantallen) **eik**, berk, beuk, linde, es, lijsterbes, kastanje, grove den en iep. Bij de eerste vier soorten is **sprake** van een scheve leeftijdsopbouw; een groot deel van het bomenbestand is (zeer) oud en **uitgevallen** bomen zijn lange tijd niet vervangen. De eenvormige leeftijdsopbouw met slechts weinig **jonge** en halfvolwassen bomen zal op termijn leiden tot het deels verdwijnen van de karakteristieke oude lanen.



figuur 4
cultuurhistorie

In het gemeentelijk groenstructuurplan (1994) is aangegeven dat het bomenbeleid gericht is op continuïteit in tijd en ruimte. Behoud van bestaande bomen maar vooral ook verjonging speelt daarbij een belangrijke rol. Tevens dient een ecologisch raamwerk tot stand te komen en behouden te blijven. Dit raamwerk zal moeten bestaan uit kerngebieden, stapstenen en verbindingen.

Een bijzondere plek is verder het weiland van de Vinkenkrocht, één van de laatst overgebleven geesten aan de rand van het dorp, grenzend aan de bosrand.

De historische buitenplaats 't Oude Hof is van algemeen tuinhistorisch belang (naast de elders beschreven andere belangen). Het geldt als belangrijk voorbeeld van de Franse formele tuinstijl. In en rond 't Oude Hof ligt een eeuwenoud lanenstelsel. Bijzonder is het gebruik in een aantal gevallen van de grove den als laanboom waardoor deze lanen zich onderscheiden van het omliggende Bergerbos. De grove den verdwijnt overigens door vervanging door andere soorten. Door de landelijke Bomenstichting zijn op 't Oude Hof twee monumentale, beeldbepalende lindebomen aangewezen.

In figuur 3 zijn verschillende lanen zoals aangegeven in het groenstructuurplan opgenomen. Tevens is een indicatie gegeven van het vele bos dat in het plangebied voorkomt op basis van de topografische ondergrond.

Waterstructuur (beken)

Bergen kent verschillende beken die het kwelwater uit de duinen afvoeren naar de polders. Het betreft echter geen natuurlijke beken, maar gegraven watergangen die soms al uit de Middeleeuwen dateren. Veel beken zijn verdwenen als gevolg van demping met zand of tuinafval of overkluizing. Verder zijn alle beken de afgelopen decennia sterk verdroogd als gevolg van de verminderde kweldruk door grondwaterwinning, door bebossing en door kustafslag in de duinen en polderpeilverlaging. Door de afname van duinwaterwinning in de afgelopen decennia is het grondwaterpeil weer iets gestegen en zijn enkele waterlopen weer watervoerend, hoewel (nog) niet stromend.

De aanleg van 't Oude Hof betekende een sterke wijziging van de waterhuishouding. De Bosbeek (die eerst in oostelijke richting stroomde naar de Zuurvenspolder) werd ter hoogte van de huidige Komlaan in zuidelijke richting afgeleid om de Hofvijvers te voeden. Verder werd in westelijke richting nog een speng gegraven naar de kop van de "Mosseleenvijver".

De bovenloop van de Bosbeek is nog goed te volgen, temeer daar deze de laatste 15 jaar weer deels watervoerend is. De middenloop van de Bosbeek werd gedempt en deels overbouwd tussen 1910 en 1920 bij de bouw van het villapark tussen de Komlaan en de Sparrenlaan. De loop is echter nog steeds herkenbaar, mede vanwege de naastgelegen wallen. Deze loop dient te worden beschouwd als een integraal onderdeel van het 17^e-eeuwse parkontwerp en verdient derhalve bescherming tegen verdere aantasting.

De Broekbeek en Loudelsbeek zijn gegraven ontwateringen van vochtige laagtes in het terrein. De Loudelsbeek is gedempt en ook de Broekbeek is sterk aangetast. De aanwezigheid van deze beek kan nog worden afgeleid uit de aanwezigheid van enkele karakteristieke gemetselde bruggetjes in het Villapark Meerwijk.

Voor een uitgebreide beschrijving van de waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 2.3.8 in combinatie met figuur 5.

2.2.3. Cultuurhistorie en archeologie

In figuur 4 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie opgenomen. Hierop staan verschillende in het plangebied voorkomende waarden aangegeven (historisch-geografisch, bouwkundig, wegen/dijken en archeologisch). Deze kaart is niet geheel volledig voor wat betreft de daadwerkelijke waarden (bijvoorbeeld ten aanzien van de archeologische waarden en monumenten). Hierna wordt een nadere beschrijving gegeven van de belangrijkste voorkomende waarden op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Cultuurhistorie

Buitenplaatsen

Om de lawaaige, stinkende steden te ontlopen, lieten veel rijke kooplieden en adellijke families huizen buiten de stad bouwen om de zomer door te brengen, de zogenaamde buitenplaatsen. Het Hof te Bergen was zo'n buitenplaats en werd tussen 1643 en 1660 gebouwd. Slot Ramp

heette officieel Rampenbosch en bestond uit een donjonachtig, stenen huis uit 1506 en een namaakkasteeltje uit het begin van de 17^e eeuw. Het huis werd later verbouwd tot buitenplaats. De Maesdammerhof is de 18^e-eeuwse benaming voor het 17^e eeuwse Cranenburgh (huis+boerderij) tussen de Kranenburgerlaan en de Maesdammerlaan.

Behalve aan de huizen, werd ook veel aandacht besteed aan de omliggende tuinen en parken. Zo is 't Oude Hof het oudste Noord-Hollandse voorbeeld van een park in Franse geometrische stijl. Het betreft een typisch 17^e-eeuws ontwerp waarin een symmetrische opzet centraal stond, met onder meer de anderhalve kilometer lange Kijklaan vanaf het voorplein naar de duinvoet en de westelijke en oostelijke begrenzing van het complex op 200 m aan weerszijden van de centrale laan.

Door dit lijnenspel wordt de aandacht getrokken naar het middelste van de drie kunstmatig gecreëerde eilanden waar jonkheer Anthonis Studler van Surck, lakenkoopman te Leiden, zijn buitenhuis had gedacht. De beide zijvleugels waren in 1658 gereed, het hoofdgebouw is nooit gerealiseerd. Alleen de oostelijke vleugel resteert nog in sterk gewijzigde vorm. De aanleg van 't Oude Hof ging verder gepaard met het opwerpen van sierwallen langs een aantal van de aarden banen van het lanenstelsel. Voor deze wallen haalde men de grond ter plaatse weg zodat er greppels ontstonden. Deze wallen en greppels zijn nog altijd herkenbaar in het terrein. De aanleg van 't Oude Hof is van grote betekenis geweest voor Bergen. Geografie, waterhuishouding, landschap en vooral de wegenstructuur werden er drastisch door gewijzigd. 't Oude Hof is tegenwoordig voor diverse functies in gebruik (waaronder een conferentiecentrum).

Stolpen

Vanaf de 16^e eeuw ontwikkelde zich de stolp als boerderijtype in Noord-Holland, met bijzondere kenmerken: inwendig een kubus, uitwendig een piramide. De stolp wordt gekenmerkt door een vierkante plattegrond en een groot piramidevormig dak, dat gedragen wordt door de zogenaamde vierkantconstructie; vier zware stijlen waarbinnen ook de hooiopslag plaatsvindt c.q. plaatsvond. Rondom het vierkant liggen het woonhuis, de stallen en de deel. Een enkele keer is het woonhuis als apart volume tegen de stolp aangebouwd. De deeldeur is aangebracht binnen het volume, waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. Tot in de 20^e eeuw is dit type gebouwd.

In het plangebied komt een groot aantal stolpen voor. Behoudens één, zijn de stolpen niet meer in gebruik als boerderij. De stolpen zijn beeldbepalend (in de oude delen van de dorpen). Een aantal stolpen is aangewezen als monument. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de in het gebied voorkomende stolpen.

Bouwkunst

Tegen het einde van de 19^e eeuw oefenden de kust en de duinen een grote aantrekkingskracht uit op renteniers, kunstenaars en forensen. De aanleg van de badplaats Bergen aan Zee aan het begin van de 20^e eeuw vergrootte deze aantrekkingskracht nog verder. De nieuwe, welgestelde inwoners lieten vele luxe panden bouwen, verzameld in villaparken. Het plangebied biedt daardoor een fraaie verzameling gebouwen die kenmerkend zijn voor het Nieuwe Bouwen en van de Amsterdamse School. De laatste stijl is met name aanwezig in park Meerwijk, dat in één ontwerp tot stand kwam (1917-1918). Een ander bouwkundig waardevol deelgebied is Tuindorp Oostbuurt, dat ontstond in de periode 1922-1930. Hier werden het stedenbouwkundig patroon en de kleinschalige, geschakelde bebouwing als samenhangend ontwerp opgevat. Park Meerwijk is op 5 december 2007 aangewezen als rijkswege beschermd dorpsgezicht. Tuindorp Oostbuurt was eveneens voorgedragen als beschermd dorpsgezicht, maar bij een recente inventarisatie is gebleken dat veel van de veronderstelde cultuurhistorische kenmerken, zoals zichtlijnen, inmiddels zijn verdwenen door in het verleden toegestane tussen-, aan- en uitbouwen, hoge heggen en schuttingen. Tevens bestond er destijds een gering draagvlak onder de bewoners.

Tussen 1912 en 1915 ontstond het Van Reenenpark rond een ovaal hertenkamp, welke voorheen onderdeel uitmaakte van de renbaan. Dit villagegebied laat een staalkaart zien van de Nederlandse villabouw tussen 1900 en 1940. Ten zuidwesten van het Van Reenenpark ontstond het villagegebied Westdorp, ontstaan tussen 1910 en 1940. Bijzonder is hier het grote areaal bos en de vele atelierwoningen van de kunstenaars van de Bergense school langs de Buerweg. Tussen de villa's zijn nog de oudere structuren en bebouwing van Westdorp terug te vinden langs de Buerweg en het Wiertdijkje.

De vroegere trambaan vanuit Alkmaar heeft een belangrijke invloed uitgeoefend op de ruimtelijke groei van Bergen en Bergen aan Zee. Ten westen van het station had het tracé invloed op de weg aanleg en tot aan de Sparrenlaan was de trambaan de zuidelijke begrenzing van het na 1909 ontwikkelde villapark rond het Van Reenenpark. De tramverbinding bevorderde de immigratie van renteniers, gepensioneerden en forensen. Daarnaast speelde de verbinding een belangrijke rol voor de dag- en verblijfsrecreanten. Vooral tussen 1900 en 1910 werden er veel pensions en hotels gebouwd, met name langs de Breelaan.

Monumenten

In het gehele plangebied komen verschillende monumenten voor die beschermd worden door de Monumentenwet 1988. Het betreft de aangewezen rijksmonumenten. Daarnaast komen in het gebied nog door de provincie beschermde monumenten voor die beschermd worden door de provinciale monumentenverordening. Naast diverse gebouwen betreft het hier ook een, vanuit cultuurhistorisch oogpunt belangrijke dijk, het Wiertdijkje, en een landpad, de Voert, die recent door de provincie zijn aangewezen als beschermd monument. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de in het plangebied voorkomende monumenten.

Een bijzonder rijksmonument is het complex van 't Oude Hof, gelegen aan de westzijde van het plangebied. De historische buitenplaats 't Oude Hof is van algemeen cultuur- en architectuurhistorisch belang. Het is van bijzondere betekenis vanwege:

- de vrij gaaf bewaard gebleven 17^e-eeuwse classicistische structuur (wallen, lanen, waterlopen) die is aangelegd op basis van een proportioneel die is afgeleid van muzikale maatverhoudingen (septiemakkoord 15:6:5:4);
- het in oorsprong 17^e-eeuwse bouwhuis dat in 1830 en kort na 1851 in neoclassicistische stijl is verbouwd;
- de visuele samenhang tussen de verschillende complexonderdelen.

Als uitvloeisel van een door het rijk geïnitieerde inventarisatie is 't Oude Hof aangewezen als historische buitenplaats. De al eerder individueel als rijksmonument aangewezen onderdelen maken nu deel uit van de grotere structuur: de historische buitenplaats.

Archeologie

De Nederlandse kuststrook, waar het plangebied deel van uitmaakt, werd reeds vanaf het vroeg-neolithicum (vanaf circa 5300 voor Chr.) bewoond, met name op de strandwallen. De oudste bekende bewoningssporen in het plangebied dateren echter van een latere periode (Bronstijd; 2000-800 voor Chr.).

Het gehele plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege de ligging in de duinen of op de strandwal. Verspreid in het gebied zijn daarnaast volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart enkele concrete archeologische objecten bekend (zie figuur 4). Het betreft de volgende objecten, waarvan de nummering op de kaart correspondeert met de provinciale cultuurhistorische waardenkaart:

- 136: resten van het kasteel van Jan van Bergen (late middeleeuwen);
- 138: historische dorpskern (Late Middeleeuwen);
- 140: resten van het huis "De Maesdammerhof" (circa 1630-1830);
- 141: Cranenburgh (± 1560);
- 144: sporen van Cranenburgh (± 1620);
- 142: resten van Huis Rampenbosch 1500-1775.

Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde is, in opdracht van de gemeente door de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, nader bureauonderzoek uitgevoerd.

In het onderzoek worden de volgende bekende archeologische waarden in het plangebied genoemd.

Bekende archeologische waarden in het onderzoeksgebied

In het plangebied zijn vier vlakken in ARCHIS¹⁾ aangegeven als van hoge waarde. Het betreft ten eerste de historische kern van de kerkbuurt van Bergen, die deels binnen en deels buiten het plangebied gelegen is. Deze aanwijzing is gedaan op basis van de verwachting dat binnen

1) Archeologisch informatiesysteem.

de begrenzing van de dorpsbebouwing circa 1850 archeologische vondsten gedaan kunnen worden. In dit gebied zijn meerdere archeologische waarnemingen bekend, die echter allen buiten het bestemmingsplangebied gevonden zijn. Daarnaast zijn de terreinen van de Janswerf – het terrein van het kasteel van de heer van Bergen – en van de Cranenburg en de Maesdammerhof, als van hoge waarde aangegeven. Tevens is in ARCHIS het Wiertdijkje als van hoge waarde aangegeven. Deze 12^e-eeuwse dijk is gewaardeerd op basis van kaartmateriaal. Hier heeft (nog) geen archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden.

In het onderzoek zijn de volgende verwachtingen ten aanzien van de archeologie in het plangebied uitgesproken.

Verwachte archeologische waarden in het bestemmingsplangebied

Vondsten in het gebied hebben aangetoond dat zich bewoningssporen uit de vroege middeleeuwen in het gebied bevinden. Tevens blijken, gezien de recente vondsten op de Vinkenkrocht, vondsten uit de Romeinse tijd in het gebied niet ondenkbaar.

In de omgeving van het plangebied zijn tevens vondsten gedaan die afkomstig zijn uit de late ijzertijd en mogelijk uit de bronstijd.

In het plangebied kan met verschillende soorten vondsten uit verschillende tijden rekening gehouden worden. Hiertoe kunnen archeologieregimes per deelgebied worden opgesteld. Deze regimes worden gebaseerd op de onderstaande archeologische gebiedsbeschrijvingen.

Historische kern Kerkbuurt

Verwacht wordt dat er resten van oudere bebouwing onder de huidige bebouwing teruggevonden kunnen worden. Deze bebouwing kan dateren vanaf het einde van de 11^e eeuw of het begin van de 12^e eeuw. Mogelijk zijn ook oudere sporen te vinden.

Historische kernen Oostdorp en Westdorp

In Oost- en Westdorp werd in ieder geval vanaf de vroege middeleeuwen gewoond, zodat bewoningssporen vanaf die tijd verwacht kunnen worden. Mogelijk zijn ook oudere sporen in de bodem aanwezig. Beide gehuchten zijn (deels) in de 20^e eeuw opnieuw bebouwd. Niet duidelijk is in hoeverre de grond daarbij is geroerd. In ieder geval moet rekening gehouden worden met een zekere mate van versterking van de grond in verband met de fundering van de woningen.

Geesten van Oostdorp en Westdorp

De geesten van Oost- en Westdorp werden in ieder geval vanaf de late middeleeuwen gebruikt voor akkerbouw. Mogelijk zijn ook oudere sporen in de bodem aanwezig van bewoning of akkerbouw.

De beide geesten zijn (deels) in de 20^e eeuw bebouwd. Niet duidelijk is in hoeverre de grond daarbij is geroerd. In ieder geval moet rekening gehouden worden met een zekere mate van versterking in verband met de fundering van de woningen.

Vinkenkrocht

Dit gebied is de geest van het gehucht Oudburg geweest. Naderhand is het gebied op diverse wijzen gebruikt. Recent zijn twee paddenpoelen gegraven, waarbij sporen uit de Romeinse tijd zijn aangetroffen. In dit gebied kunnen derhalve diverse sporen worden aangetroffen die in ieder geval teruggaan tot de Romeinse tijd.

Kerkedijk, Wiertdijkje, Zakedijkje en Kogendijk

Deze vier dijken die in het plangebied gelegen zijn, zijn aangelegd in de 11^e of 12^e eeuw. Er is nog vrij weinig bekend over de opbouw van dijken in de loop der eeuwen. Ook van deze dijken is daarom niet duidelijk welke archeologische sporen nog aanwezig kunnen zijn. Te denken valt in ieder geval aan resten van de aanleg van de dijk en van ophoging ervan.

De buitenplaatsen

Van 't Oude Hof is nog een zijvleugel bewaard. De andere zijvleugel is tussen 1821 en 1832 afgebroken. Men verwacht dat de fundamenten van de vleugel nog in de ondergrond aanwezig zijn. Op basis hiervan is dit terrein in ARCHIS gewaardeerd als archeologisch van waarde. De vorm en ligging van de afgebroken zijvleugel zijn nog op de Kadastrale kaart van 1821 aangegeven. Ten noorden van deze hoofdgebouwen stonden in het begin van de 19^e eeuw drie ge-

bouwtjes. Deze zijn later afgebroken en deels halverwege de 19^e eeuw vervangen door andere gebouwen. Mogelijk zijn nog resten van de oudere gebouwen in de grond bewaard gebleven.

Naast deze bouwkundige sporen, zijn mogelijk ook resten van de tuinaanleg bewaard gebleven rond 't Oude Hof. Deze kunnen zowel bovengronds als ondergronds aanwezig zijn. In ieder geval zijn beide Kattebergen bij de Eeuwigelaan en het lanenstelsel nog zichtbaar. Deze zijn opgenomen in de aanwijzing als rijksbeschermd historische buitenplaats.

Op de plaats waar Slot Ramp heeft gestaan is archeologisch onderzoek verricht. Hiermee is een deel van de sporen en vondsten niet meer op deze plaats aanwezig. Door middel van proefsleuven is vastgesteld welke sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn. Niet duidelijk is of op het overige van het terrein de resten goed bewaard zijn gebleven.

Met een proefsleuvenonderzoek ter plaatse van de Janswerf werd vastgesteld welke sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn. Op het terrein van de Janswerf is na het archeologisch onderzoek gebouwd.

Van Cranenburg en de Maesdammerhof zijn de eventueel in de bodem aanwezige sporen en vondsten nog niet opgegraven. De terreinen zijn gewaardeerd op basis van literatuuronderzoek en de nog zichtbare resten van beide buitenplaatsen bovengronds.

Op alle buitenplaatsterreinen bestaat er een kans dat archeologische vondsten en sporen in de grond aanwezig zijn.

Overig gebied

De geomorfologische kaart wijst uit dat vrijwel het gehele gebied gelegen is op de haakwallen. Deze waren goed bruikbaar voor bewoning, zowel op de hogere delen als op de overgangen naar het lager gelegen gebied. Er bestaat dan ook in het gehele gebied de kans dat er archeologische sporen worden aangetroffen. Er kunnen hier en daar zowel resten aanwezig zijn van prehistorische als van middeleeuwse of latere bewoning, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten.

2.3. Functionele structuur

Het plangebied kent naast de woonfunctie diverse andere functies, zoals bedrijven, recreatie, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel. Hieronder wordt op de verschillende functies ingegaan.

2.3.1. Wonen

Het grootste deel van het plangebied is woongebied. De woningen in het plangebied zijn relatief oud. Het Westdorp, het Van Reenenpark, Park Meerwijk, de Geestbuurt, Tuindorp en de lintbebouwing zijn vooroorlogs. De noordelijke, zuidelijke en oostelijke uitbreidingen zijn van recentere datum.

Voor de analyse is gebruikgemaakt van gegevens van het CBS, volkshuisvestingsgegevens van de gemeente en corporaties en de "Analyse Woonbeleidsnota" van de gemeente Bergen. Opgemerkt wordt dat de hierna genoemde gegevens betrekking hebben op de gehele gemeente en niet specifiek op het plangebied.

Bevolking

De gemeente Bergen telt per 1 januari 2004 31.734 inwoners. De kern Bergen telt op 1 januari 2004 12.350 inwoners en is veruit de grootste kern in de gemeente. Sinds 1993 is de totale bevolkingsomvang vrijwel gelijk gebleven. Dit is een gevolg van:

- een groter aantal sterfgevallen dan geboortes en een negatief migratiesaldo (saldo van vestiging en vertrek);
- dit wordt gecompenseerd door veel nieuwbouw in 1993 en vestiging vanuit het buitenland in 2001.

Het vertrek uit de gemeente wordt met name veroorzaakt doordat de afgelopen jaren relatief weinig geschikte woningen op de markt zijn gebracht. Dit geldt ook voor het plangebied.

De bevolkingsontwikkeling is afhankelijk van de woningproductie. De gemeente Bergen, en daarmee ook het plangebied, kent geen grootschalige uitleggebieden meer. Wel zijn er binnen het plangebied enkele locaties waar herstructurering wordt voorzien. Het betreft onder andere de locatie Loudelsweg naast nummer 40 en het Zakedijkje. Hiermee worden echter per saldo

geen substantiële aantallen woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Er wordt dan ook geen toename van het inwoneraantal verwacht.

Onder de inwoners van gemeente Bergen bevindt zich een relatief hoog percentage ouderen. 18% van de bevolking is ouder dan 65 jaar, terwijl dit in de regio 13% is en in Nederland gemiddeld 14%. In de kern Bergen is zelfs 20% ouder dan 65. Dit hogere percentage ouderen kan deels worden verklaard door het vertrek van jongeren uit de kern en de vestiging van 40-65-jarigen in de afgelopen jaren. Het aandeel huishoudens met kinderen is iets lager dan gemiddeld: 32% van de huishoudens in de kern Bergen bestaat uit huishoudens met kinderen. Voor de hele gemeente bedraagt dit aandeel 35%. Het aandeel jongeren ligt onder het regionale gemiddelde. Dit komt mede door relatief veel dure koopwoningen en weinig betaalbare huur- en koopwoningen.

Wonen

De gemeente telt per 1 januari 2004 ruim 13.600 woningen. In de afgelopen jaren zijn er in de gemeente Bergen als geheel relatief weinig woningen gerealiseerd. Het totaal aantal woningen in Bergen is tussen 1993 en 2004 met 0,7% gestegen. Gemiddeld zijn circa 85 woningen per jaar gerealiseerd. Ondanks de verwachting dat de bevolking niet zal toenemen, zal de woningbehoefte wel toenemen. De gemiddelde woningbezetting zal door kleinere gezinnen en de vergrijzing namelijk verder afnemen.

De woningvoorraad bestaat merendeels uit eigen woningbezit. Minder dan 30% van de voorraad bestaat uit huurwoningen. Tweederde van de woningen zijn grondgebonden woningen. De gemiddelde woningbezetting ligt in de kern Bergen met 2,1 iets lager ten opzichte van de hele gemeente (2,3). De verwachting is dat dit nog verder zal afnemen.

De sociale huurwoningen in de kern Bergen zijn in het bezit van Woningstichting Kennemer Wonen. Van de ruim 1.200 woningen is tweederde grondgebonden. Er is een relatief groot aantal woningzoekenden voor de huursector in de kern Bergen.

Het aandeel woningen in de gemeente Bergen dat geschikt is voor ouderen, is met 10%¹⁾ relatief klein, indien in ogenschouw wordt genomen dat 18% van de bevolking in de gemeente ouder is dan 65 jaar. Voor de toekomst is er een grote behoefte aan woon-zorgconcepten²⁾ om de vergrijzing op te vangen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het om specifiek voor ouderen bestemde woningen gaat en niet om alle levensloopbestendige woningen.

Vergrijzing

Het aandeel jongeren in de gemeente Bergen is beperkt en zal in de toekomst naar verwachting verder afnemen. De verwachting is dat het aandeel 75+-ers in de kern Bergen tussen 2003 en 2020 met ruim 40% zal toenemen (een toename van ruim 500 mensen). Ook het aandeel 55+-ers zal naar verwachting stijgen met 15% (toename ruim 700 mensen).

2.3.2. Bedrijven

Bedrijven komen in het plangebied vooral voor in de zuidelijke en de oostelijke uitbreiding tussen de Oude Bergerweg en de Bergerweg en ten oosten van de Bergerweg. Verder zijn verspreid in het plangebied enkele bedrijven gelegen. Omdat de bedrijven in veel gevallen omringd worden door woningen, is aandacht voor de milieuzonering van deze bedrijven vereist. In paragraaf 4.2. wordt hier nader op ingegaan. Het is niet ondenkbaar dat de bedrijven, die gelegen zijn in een woonomgeving, op termijn verdwijnen vanwege fysieke belemmeringen dan wel uit milieuoogpunt. Overigens is er voor actieve uitplaatsing van de bestaande bedrijven op dit moment geen aanleiding.

In het plangebied komen weinig zelfstandige kantoren voor. Indien ze voorkomen, gaat het om beperkte kantoorlocaties, waarbij in de meeste gevallen sprake is van een combinatie van kantoren en wonen op de verdieping. Verder bevinden zich verspreid in het plangebied enkele makelaars, notarissen, advocatenkantoren en andersoortige kleinschalige kantoorvestigingen, al dan niet in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden in het algemeen toelaatbaar geacht in woningen, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat. Hieronder worden ook de voor Bergen kenmerkende ateliers en galerieën in het plangebied gerekend.

1) Aanbod 2004: 1.355 (totaal extramuraal: 688, intramuraal: 667).

2) Zie bijlage 2.

2.3.3. Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie zijn van groot belang voor de inkomsten en werkgelegenheid van de gemeente. Kust, natuur en kunst en cultuur zijn de belangrijkste trekkers van Bergen. In 2001 hebben bijvoorbeeld naar Egmond aan Zee 1.135.000 dagbezoeken plaatsgevonden, terwijl Bergen aan Zee goed was voor 1.022.000 dagbezoeken. De kern Bergen is bekend als kunst-dorp. De meeste toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn gelegen in het centrum van Bergen, buiten het plangebied, maar in het plangebied komen ook enkele voorzieningen voor. Deze voorzieningen zijn met name gelegen aan de rand(en) van het centrum.

Verblijfsrecreatie

In de gemeente is voldoende aanbod van overnachtingsmogelijkheden. Binnen de gehele gemeente zijn diverse hotels, pensions, campings en een groot aantal recreatiewoningen aanwezig. Campings komen in het plangebied echter niet voor. In het hoogseizoen zijn de accommodaties vrijwel volledig bezet. De rest van het jaar is er meer aanbod dan vraag. De gemeente zet in op seizoensverlenging.

Ook in het plangebied komen verschillende verblijfsaccommodaties voor in de vorm van hotels, pensions en appartementenverhuur. Met name aan de Maesdammerlaan, Dorpsstraat, Breellaan/Guurtjeslaan en Ruïnelaan/Jan Jacoblaan komen deze voorzieningen voor. Niet alle verblijfsaccommodaties voldoen momenteel aan de kwaliteitswensen van de hedendaagse toerist (onder andere grootte van de kamer), maar dit is kenmerkend voor het kleinschalige toeristische karakter. Het kleinschalige karakter is de charme van Bergen en trekt al jaren een bepaalde toeristische doelgroep. Op dit moment is beleid in voorbereiding waarin een ruimtelijke visie op verblijfsaccommodaties wordt verwoord. In de notitie wordt ingegaan op de vraag hoe om te gaan met het hotel- en pensionbestand in de gemeente, waar deze gestimuleerd kan worden en waar ze eventueel kan verdwijnen. Het beleid wordt ingegeven vanuit de voorkomende situatie dat veel (vooral pension)eigenaren, die ooit begonnen zijn in een groot woonhuis, thans tegen de beperkingen van hun perceel aanlopen en niet meer een volwaardig bedrijf kunnen runnen. De vraag doet zich dan voor of en zo ja welke vervolgfunctie aan het perceel gegeven kan worden.

Daarnaast komen voornamelijk op het achterterrein van woonpercelen recreatiewoningen voor. Hieronder wordt nader ingegaan op deze recreatiewoningen.

Dagrecreatie

Kunst, cultuur en cultuurhistorie bepalen de sfeer en het imago van de kern Bergen. De diverse nationaal en internationaal bekende evenementen, musea, galeries, het kunstenaarscentrum, de oude Ruïnekerk, cafés en restaurants met terrassen, trekken jaarlijks veel bezoekers naar dit dorp. De gemeente wil de aantrekkingskracht en de kwaliteiten van het dorp verder vergroten.

Aan de Hoflaan 26 is bijvoorbeeld het museum Kranenburgh gelegen en op verscheidene locaties zijn galerieën gevestigd (o.a. Kruisweg 26 en Oosterweg 18). Verder liggen in het plangebied twee tennisparken (De Molenkrocht en De Bedriegertjes). Het park De Bedriegertjes is gesloten, hier komt op termijn woningbouw. Verder zijn aanwezig een manegegebouw en scouting ter plaatse van het 't Oude Hof, een midgetgolfbaan aan het Kerkepad en een hertenkamp in het Van Reenenpark. De aangrenzende duin- en bosgebieden bieden verder voldoende mogelijkheden voor wandel- en fietsrecreatie.

Recreatiewoningen op particuliere erven

In de gehele gemeente Bergen komen op particuliere erven recreatiewoningen voor. Zo ook in het plangebied. Het betreft hier geen planmatig (in een specifieke stedenbouwkundige context) gerealiseerde recreatiewoningen, maar verschillende particuliere initiatieven. Met deze particuliere recreatiewoningen werd ingespeeld op de in de vorige eeuw toenemende interesse van de recreant voor de vroegere gemeenten Schoorl, Bergen en Egmond.

Een deel van de aanwezige recreatiewoningen is permanent bewoond. Tevens komt het voor dat percelen met recreatiewoningen (al dan niet permanent bewoond) kadastraal zijn afgesplitst van het oorspronkelijke particuliere erf, waardoor een afzonderlijk perceel is ontstaan met zelfstandige bouwplannen als gevolg.

In het najaar van 2005 heeft er van gemeentewege een inventarisatie plaatsgevonden met betrekking tot de aanwezige recreatiewoningen en het al dan niet permanent bewonen daarvan. Het totaal aantal op particuliere erven aanwezige recreatiewoningen in Bergen is circa 1.500, waarvan 200 in het onderhavige plangebied. Op dit moment is beleid in voorbereiding over hoe om te gaan met de vaak illegale bewoning van zomerwoningen. In dit bestemmingsplan wordt het uitgangspunt gehanteerd dat zomerwoningen geen permanente woonbestemming krijgen.

2.3.4. Maatschappelijke voorzieningen

In vrijwel het gehele plangebied komen verschillende, als maatschappelijk aan te duiden voorzieningen voor. Het gaat hierbij in het bijzonder om schoolvoorzieningen (met al dan niet bij de scholen behorende gymnastiekzalen en sportveldjes), kinderdagverblijven, zorgvoorzieningen en religieuze instellingen.

De zorgvoorzieningen in het plangebied bestaan uit verschillende woonzorgcentra/serviceflats zoals onder andere Huis De Rekere, verzorgingstehuizen zoals Ursulastichting, De Marke, De Uuthof en De Haemstede en de zogenaamde GOED (geneeskundige diensten onder één dak)-locatie aan de Nassaulaan.

Voor dit bestemmingsplan is het van belang dat er in de (naaste) toekomst sprake is van een vestiging van een Brede School in het plangebied ter hoogte van de bestaande schoolvoorzieningen aan het Zakedijkje. Daarnaast is de Berger Scholengemeenschap aan de Rondelaan 28 voor woningbouw in gebruik genomen.

Overige maatschappelijke voorzieningen die voorkomen in het plangebied zijn enkele kinderopvangverblijven, (dieren)artspraktijken en het politiebureau.

2.3.5. Detailhandel

De inwoners van het plangebied zijn voor hun aankopen grotendeels aangewezen op winkels buiten het plangebied. In het plangebied komen verspreid enkele winkels voor. Het aanbod in de dagelijkse sector is beperkt tot onder andere de A-markt in de Dorpsstraat en een bakker in de Oosterweg. Het overige aanbod betreft niet-dagelijkse goederen in diverse branches. Aan de Achterweg ligt een doe-het-zelfzaak. Het winkelaanbod in doe-het-zelfzaken in Bergen is beperkt, deze winkel is met 370 m² nog de grootste. Ook ter plaatse van Stroomeraan 15 is een doe-het-zelfzaak aanwezig.

Gelet op de schaal en de spreiding van het winkelaanbod zijn er geen grote veranderingen te verwachten in het detailhandelsaanbod. Twee tendensen in de detailhandel kunnen van invloed zijn op het functioneren van de detailhandelsvestigingen binnen het plangebied.

Enerzijds zorgt binnen de dagelijkse goederensector de schaalvergroting in de supermarktwereid tot een steeds groter marktaandeel van supermarkten. Het aantal kleinschalige aanbieders (buurtwinkels) en specialisten zoals bakkers en slaggers loopt gestaag terug. Anderzijds wordt in de niet-dagelijkse goederensector winkelen steeds meer ook een vorm van vrije tijdsbesteding: de consument wil kijken en vergelijken in een gezellige sfeer met voldoende aanbod, ook van ondersteunende horeca.

Op de langere termijn zorgen deze tendensen ervoor dat het winkelaanbod in het plangebied eerder terug zal lopen dan toe zal nemen. Het is echter onmogelijk vast te stellen of deze afname zich voor zal gaan doen en zo ja, wanneer en om welke locaties het dan gaat.

2.3.6. Horeca

Naast de eerder in paragraaf 2.3.3 behandelde verblijfsrecreatieve vestigingen, mede in de vorm van hotels, is in het plangebied een beperkt aantal overige horecavestigingen gelegen. Het gaat hier om het restaurant De Ware Jacob aan de Jan Jacoblaan, afhaalrestaurant San Wah aan de Prins Hendriklaan en cafetaria/restaurant The Crossing/De Kleine Javaan aan de Loudelsweg. Tevens is sprake van (niet-openbare) horeca (in de vorm van zalenverhuur) op 't Oude Hof en op de Haaf aan de Natteweg.

2.3.7. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt in oostelijke richting ontsloten door de Dreef en in het verlengde hiervan de Van Blaaderenweg. De Koninginneweg ontsluit het plangebied in noordelijke richting. Bij de plangrens gaat de Koninginneweg over in de Landweg en vervolgens in de Duinweg. Deze wegen verbinden het plangebied met de kernen ten noorden van het plangebied, waaronder onder andere Aagtdorp en Schoorl. De Bergerweg is de belangrijkste ontsluitingsweg voor Bergen. Deze weg ontsluit naar de N9, de randweg van Alkmaar, die in het zuiden van Alkmaar aansluit op de A9 richting Haarlem en Amsterdam. De Dreef, de Van Blaaderenweg, de Koninginneweg en de Bergerweg zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom (50 km/h).

Ook in het westelijk deel van het plangebied bevinden zich gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/h: de Komlaan (het noordelijk deel van de Komlaan is gedezoneerd tot 30 km/h-weg) en de Eeuwigelaan. Deze wegen ontsluiten het westelijk deel van het plangebied en verbinden de kern met de Zeeweg richting Bergen aan Zee en de Herenweg richting Egmond aan den Hoef. Voor de ontsluiting van het woongebied in het zuidelijke gedeelte van het plangebied is tevens de Nesdijk, gelegen tussen de Bergerweg en de Lijtweg, gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg.

De overige wegen in het plangebied zijn of worden gecategoriseerd als erftoegangsweg en maken deel uit van een verblijfsgebied. Deze wegen worden volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig ingericht – zo zijn er snelheidsremmende maatregelen getroffen – en er geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

Het verkeer op de gebiedsontsluitende wegen heeft voorrang op al het verkeer op erftoegangswegen. Daar waar de gebiedsontsluitende wegen elkaar kruisen, wordt de voorrang geregeld met rotondes. Met het oog op verkeersveiligheid heeft een rotonde met vrij liggende fietspaden de voorkeur.

Voor het kruispunt van de Dreef en de Van Blaaderenweg met de gebiedsontsluitende wegen in noord-zuidrichting, de Koninginneweg en de Bergerweg, is dan ook gekozen voor een dergelijk kruispunttype evenals voor het kruispunt van de Bergerweg met de Nesdijk.

Tabel 2.1 Verkeersintensiteiten weekdagen (december 2004)

wegvak	verkeersintensiteit per weekdag (mvt/etmaal)	verkeersintensiteiten weekdag (mvt/etmaal) 2017
Bergerweg		
Oude Bergerweg - Oosterweg	18.240	23.130
Dreef		
Plein - Natleweg	9.810	12.440
Bergerweg - Natteweg	11.530	14.630
Eeuwigelaan		
Herenweg - Mosselenbuurt	4.990	6.240
Komlaan		
Beukenlaan - Eeuwigelaan	3.060	3.880
Koninginneweg		
Irenelaan - Margrietlaan	11.110	14.090
Joost Ivanghlaan - Marijkelaan	8.450	10.710
Nesdijk		
Dirk Klompweg - Lijtweg	3.640	4.610
Van Blaaderenweg		
Koninginneweg - Leek	9.380	11.890

In bovenstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten op gebiedsontsluitende wegen in het plangebied opgenomen. Deze cijfers zijn gebaseerd op tellingen in de periode van 6 tot en met 19 december 2004. De omvang van het autoverkeer in Bergen is gevoelig voor seizoensinvloeden. De zomermaanden zijn maanden waarin er extra verkeer is als gevolg van toerisme. Ten behoeve van gebruik voor bijvoorbeeld akoestisch onderzoek, dienen de verkeersintensiteiten te worden gecorrigeerd. In het uitgevoerde akoestische onderzoek (zie hiervoor paragraaf 4.1.) is

aangegeven dat de maximaal te verwachten invloed van het extra verkeer op de gemiddelde geluidsbelasting 1 dB(A) is.

Volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig dient op gebiedsontsluitingswegen het langzaam verkeer fysiek gescheiden van snelverkeer te worden afgewikkeld. Het fietsverkeer beschikt daartoe bij voorkeur over vrijliggende fietspaden of parallelwegen (parallelwegen worden gecategoriseerd als erftoegangswegen). Op erftoegangswegen wordt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Met uitzondering van de Nesdijk, een deel van De Dreef, de Komlaan en Van Blaaderenweg, beschikken de gebiedsontsluitende wegen aan beide wegzijden over een vrijliggend fietspad of een parallelweg. Langs de Nesdijk en de Eeuwigelaan ligt een eenzijdig, in twee richtingen bereden fietspad (vanaf de Slotrampweg ligt aan de Eeuwigelaan aan beide zijden een fietspad). De Van Blaaderenweg is recent gereconstrueerd. Hierbij zal sprake zijn van vrijliggende fietspaden alsmede een fietsstraat, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de parallelwegen.

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten door een busverbinding met een kwartierfrequentie van Heerhugowaard naar Bergen via de Bergerweg en de Dreef naar het eindpunt op het Plein. In Alkmaar kan men bij het NS-station overstappen op de trein in de richting van Den Helder, Amsterdam, Haarlem en Hoorn. Ook wordt in Alkmaar aangesloten op aansluitende busdiensten. Naast de lijndienst tussen Bergen en Alkmaar verbindt een buurtbus Bergen met de omliggende kernen als Egmond Binnen, Heiloo en Schoorl. In de zomermaanden is er tevens een busverbinding tussen Bergen en Bergen aan Zee.

De ontsluiting van het plangebied als geheel per openbaar vervoer is ondanks de hoge frequentie matig. Een relatief groot gedeelte van het plangebied ligt namelijk buiten een loopafstand van 400 m van een bushalte.

Parkeren

Parkeren in het plangebied vindt zowel plaats op eigen terrein als op de openbare weg. Op de openbare weg is sprake van een hoge parkeerdruk. Dit valt onder andere te constateren uit het feit dat op verschillende plaatsen in Bergen bermen beschadigd raken ten gevolge van het parkeren van voertuigen.

Eén van de maatregelen tegen berm schade is het creëren van alternatieve parkeerruimte waardoor de hoge parkeerdruk omlaag zal worden gebracht. De ruimte voor deze nieuwe parkeerplaatsen is voor een deel te vinden in de woonstraten. In straten met een breed profiel kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd en bij een aantal bermen kan halfopen verharding worden toegepast. Naast dergelijke maatregelen om de parkeerdruk omlaag te brengen, zullen de mogelijkheden voor het uitbreiden van parkeerterreinen of het realiseren van een parkeergarage in het centrum worden onderzocht.

Vanwege de hoge parkeerdruk geldt dat voor nieuwe ontwikkelingen als voorwaarde wordt gesteld dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerkcijfers voor woningen die hiervoor worden gehanteerd staan weergegeven in tabel 2.2. Van deze cijfers bedraagt het aandeel van bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning.

Tabel 2.2 Parkeerkcijfers woningen

functie	parkeerkcijfer
woning duur	1,7 - 2,1
woning midden	1,5 - 1,9
woning goedkoop	1,3 - 1,7

Bron: ASVV 2004, uitgaande van kencijfers voor een matig stedelijk gebied, voor gebieden in de schil van het centrum of daarbuiten.

Vanwege de hoge parkeerdruk wordt bij nieuwe ontwikkelingen uitgegaan van de bovengrenzen zoals opgenomen in de tabel. In de praktijk is gebleken dat in nieuwe situaties echter niet altijd voldoende ruimte aanwezig is om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In dergelijke gevallen dient nader op de specifieke situatie te worden ingegaan, zodat beoordeeld kan worden in hoeverre het noodzakelijk is om parkeerruimte voor alle voertuigen op eigen terrein te realiseren. De mogelijkheid bestaat dat op bepaalde plaatsen voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig is.

2.3.8. Waterhuishouding

Deze waterparagraaf bestaat uit de volgende onderdelen: beleidskader water, het waterbeheer en de watertoets, de beschrijving van het huidige watersysteem en de vertaling van het beleid naar het bestemmingsplan in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het beleidskader water wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Waterbeheer en watertoets

In het plangebied wordt het waterkwaliteits-, het waterkwantiteits-, het waterkeringsbeheer en het zuiveringsbeheer gevoerd door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Conform de watertoets is een wateradvies gevraagd aan de waterbeheerder. Door met elkaar in overleg te treden, zijn de eisen en wensen vanuit het waterbeheer in een vroeg stadium in het bestemmingsplan worden meegenomen. Het resultaat van het overleg is verwerkt in de onderhavige paragraaf, de plankaarten en de voorschriften.

Beschrijving huidige watersysteem

Bodem en oppervlaktewatersysteem

Het plangebied ligt op de overgang van het hoger gelegen zandgrondgebied in het westen (met een maaiveldhoogte van ongeveer NAP +3 m) naar de lager gelegen zeekelegronden in het oosten (tot ongeveer NAP -1 m). Ook hydrologisch betreft het een intermediair gebied: in het westen van het plangebied infiltrereert regenwater in de bodem; hoe verder richting oosten des te meer de situatie verandert van infiltratie naar kwel.

In laagten kunnen ook in het westen al kwelsituaties aanwezig zijn. Hier liggen de zogenaamde duinrellen, die de kwel oppervlakkig afvoeren in natte perioden (en in droge perioden vaak weer droogvallen). Bergen kent naast de duinrellen, net als de andere dorpen langs de Hollandse binnenduinrand, verschillende "beken", die het kwelwater uit het duin afvoeren naar het lager gelegen achterland. Deze "beken" zijn echter niet natuurlijk van oorsprong, het betreffen oude gegraven afwateringen. Ondanks dat het gebied afwatert via deze beken uit hoger gelegen gebied, behoort het waterstaatkundig toch tot poldergebied. Dit komt doordat het oostelijke lager gelegen gebied te laag ligt om onder vrij verval af te wateren op de boezem.

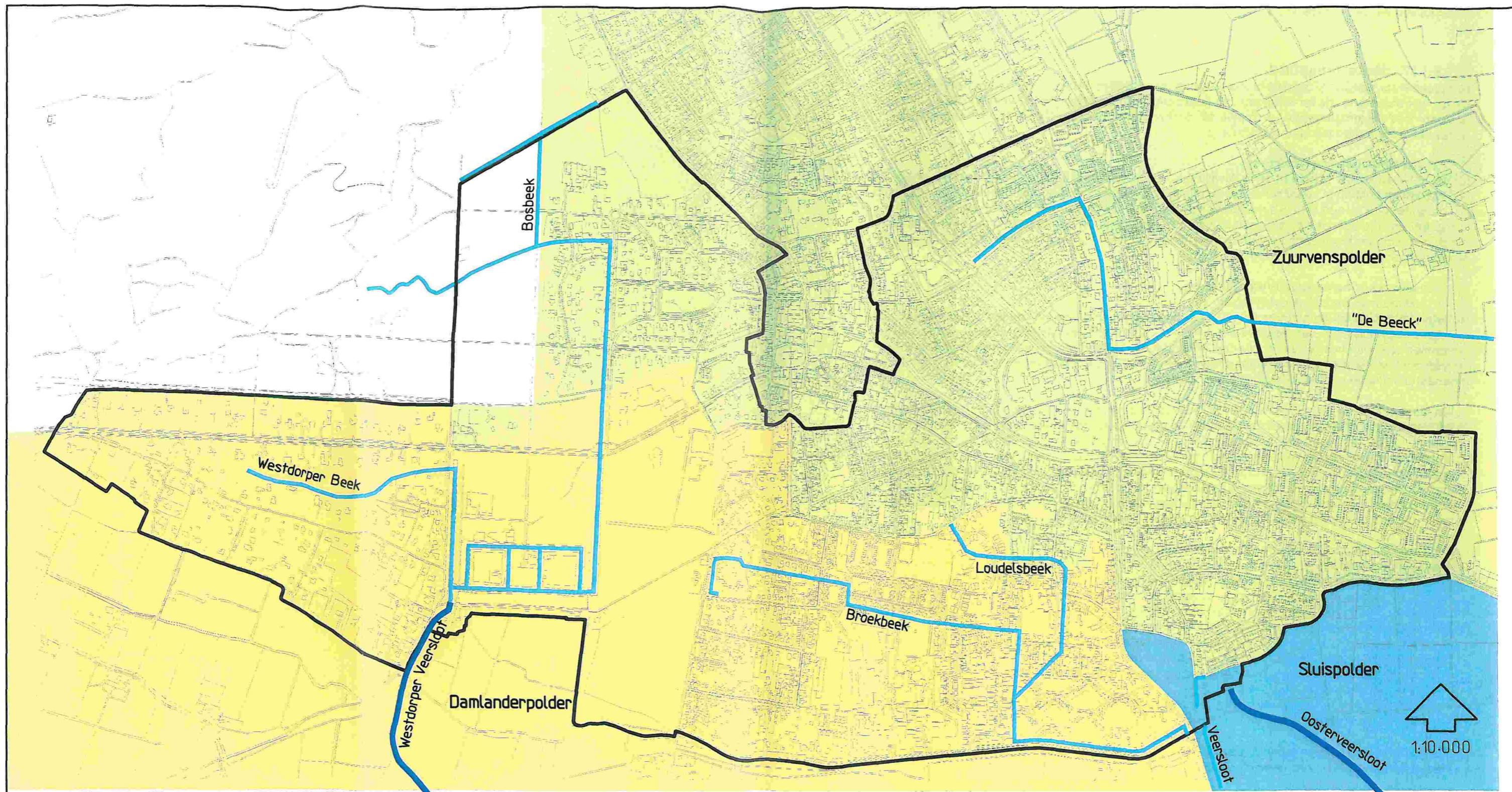
Het plangebied bestaat uit drie poldergebieden. De zuidelijke helft van het plangebied (ten zuiden van de Loudelsweg, Ruïnelaan en Spaanschepad) behoort tot de Damlanderpolder en voor een klein gedeelte tot de Bergermeerpolder. Dit gebied watert via een aantal beken, die deel uitmaken van de Bergense Beken, af in zuidelijke richting naar een poldergemaal bij de Hagemansbrug (buiten het plangebied), dat het uitslaat op het boezemwater van de Ringsloot van de Bergermeer. De beken die de zuidelijke helft ontwateren zijn onder meer (zie figuur 5):

- de Westdorper Veersloot: aanvankelijk een open verbinding met de Bergermeer, later een boezemwater tussen de Hofvijvers en de Ringsloot;
- de Broekbeek: een gegraven ontwatering van een laagte ("broek") tussen twee gedeelten van de haakwal van Bergen;
- de Loudelsbeek: deze waterloop ligt in een laagte aan de zuidzijde van de oostelijke helft van de Loudelsweg.

De noordelijke helft van het plangebied ligt in de Verenigde Polders. Dit poldergebied watert in oostelijke richting af via de volgende beken:

- de Bosbeek e.a.: deze duinrel ontstaat aan de noordwestzijde van het plangebied; deze ontspringt in de Bieskroft achter de Kijkersduin ten noorden van de Kerkelaan en loopt vandaar oostwaarts;
- "de Beeck": dit betreft de benedenloop van de Bosbeek en deze voert overtollig water af naar een poldergemaal die het uitslaat op het Noordhollands Kanaal.

Het gedeelte van het plangebied dat is gelegen in de Bergermeerpolder watert onder vrij verval af op de Bergervaart.



- HISTORISCHE BEKEN
- BOEZEMWATERGANG
- ZUURVENSPOLDER
- DAMLANDERPOLDER
- SLUISPOLDER

figuur 5
waterstructuur

Visie op toerisme en recreatie (2005)

De visie op toerisme en recreatie in de gemeente Bergen geeft de centrale doelstellingen voor toerisme en recreatie weer en dient als leidraad voor het te ontwikkelen beleid en de uit te voeren uitwerkingpunten voor dit beleidsveld.

De visie heeft als belangrijkste doelstellingen:

- het verhogen van de kwaliteit op het gebied van mobiliteit, ruimtelijke ordening, openbare ruimte, cultuurhistorische beleving en natuur;
- verlenging van het toeristisch-recreatieve seizoen;
- efficiënte samenwerking met alle bij het toerisme betrokken partijen;
- voldoende draagvlak onder de inwoners van Bergen;
- toerisme meer regionaal benaderen;
- afstemming van activiteiten en visie met andere werkterreinen (bijvoorbeeld natuur, kunst en cultuur en ruimtelijke ordening), zowel intern als extern;
- streven naar meer bestedingen van de toerist;
- behoud en/of versterking van de toeristische positie van de verschillende kernen binnen de gemeente Bergen.

Om deze doelstelling te bereiken zullen concrete maatregelen worden voorbereid waarbij gebruik wordt gemaakt van de nieuwe kwaliteiten en potenties van Bergen als geheel (het strand, de duinen en het achterland) en waarbij de aanwezige voorzieningen optimaal benut worden.

Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen (2006)

Het Rioleringsplan geeft het beleid van de gemeente Bergen weer met betrekking tot riolering als onderdeel van de openbare ruimte en als onderdeel van het watersysteem. Dit beleid is opgesteld in overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Holland en het ministerie van VROM. De doelen die de gemeente stelt zijn de inzameling van afvalwater, de inzameling van hemelwater, transport van ingezameld water, voorkomen van ongewenste emissies en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Belangrijke voorwaarde in de rioleringszorg is: "doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering". Het plan beschrijft aldus hoe de gemeente ervoor zorgt dat de riolering in stand blijft. Tenslotte is een overzicht opgenomen van de taken van de rioolbeheerder.

Groenstructuurplan (1994)

Het gemeentelijke beleid aangaande de groenstructuur is opgenomen in het Groenstructuurplan. Het Groenstructuurplan geeft een totaalvisie op het groen met als doel de kwaliteit van de openbare ruimte, toegespitst op het openbaar groen, te behouden en te verbeteren. Om dit doel te kunnen bereiken wordt gewerkt met een vijftal doelstellingen. Ten eerste wordt er gewerkt aan intern en extern draagvlak. Daarnaast is een visie op beheer en een visie op de bomen ontwikkeld. Bij het groenbeheer wordt onderscheid gemaakt tussen gangbaar, milieuvriendelijk en natuurvriendelijk beheer. Ook de sfeer en de samenhang van de architectonische kwaliteit moeten worden verbeterd. De architectonische kwaliteit bestaat in Bergen uit de laanbomen met de grasbermen. Als laatste wordt ingezet op een verhoging van de ecologische kwaliteit. In de visie worden de verschillende onderdelen van de groenstructuur beschreven: het ecologische raamwerk, de verbindende lijnen en lommerrijke lanen, de plekken om bij stil te staan en het groen in de wijken. De elementen die aangegeven zijn in het Groenstructuurplan en bepalend voor de structuur van het plangebied zijn weergegeven op figuur 3.

Welstandsnota (2004)

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad (juni 2004) een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Bergen, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde, vervolgens de "relatieve" welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. Tot slot komen de "absolute" criteria aan bod voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken.

De vooroorlogse monumentale uitbreidingen van Bergen (Tuindorp, Westdorp, Van Reenenpark, Geestbuurt), de dorpskern en de lintbebouwing, hebben een bijzonder welstandsniveau toegekend gekregen. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden gehandhaafd, hersteld of zelfs versterkt. Het welstandstoezicht dient een bijdrage te leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. In de overige gebieden geldt een regulier welstandsniveau en ligt het accent op handhaven van de basiskwaliteit.

Bergen vormt samen met de gemeenten Alkmaar, Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Heiloo en Uitgeest de regio Noord-Kennemerland. Een deel van de regio is, dankzij de unieke stapeling van archeologische, historisch- geografische en stedenbouwkundige waarden, aangewezen tot Belvédèregebied. Het gaat om delen van het grondgebied van de gemeenten Bergen, Heiloo, Castricum en Uitgeest.

Voor Bergen wordt in deze nota ingezet op het behoud van:

- karakteristieke verkavelingstructuur van de polders in het overgangsgebied tussen de duinen en het lage gebied in gemeente Bergen;
- buitenplaats 't Oude Hof te Bergen;
- hoogwaardige archeologische vindplaatsen (zie CHW-kaart);
- rijksbeschermd gezicht Park Meerwijk.

3.1.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bergen (1992)

In deze visie wordt de gewenste ruimtelijk-functionele indeling van Bergen weergegeven.

Naoorlogse woonwijken

De meest recente uitbreidingen van Bergen aan de zuid-, oost- en noordkant van het plangebied zijn aangeduid als naoorlogse woonwijk. In deze gebieden staat een duurzaam beheer van woningen en woonomgeving voorop.

Dorpsbebouwing

Het centrale deel van het plangebied (met name rond het centrum) met voornamelijk vooroorlogse bebouwing is aangeduid als dorpsbebouwing. Het beleid is hier gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische en karakteristieke stedenbouwkundige structuur. Verdichting is hier mogelijk indien de ruimtelijke karakteristiek niet wordt aangetast. Daarnaast dient het profiel van oude karakteristieke dorpswegen beschermd te worden. Bedrijvigheid moet voldoen aan de milieueisen voor een hoofdzakelijk woongebied.

Solitaire gebouwen en groen

Het landgoed en het westelijk daarvan gelegen groengebied, alsmede diverse kleinere groengebieden met op zichzelf staande gebouwen, zijn aangewezen als solitaire gebouwen en groen. Verbetering van de onderlinge samenhang wordt hier nagestreefd. Inbreiding is alleen incidenteel en in beperkte mate mogelijk.

Extensief woongebied

Het westelijke deel van het plangebied is aangemerkt als extensief woongebied. De rust en het groene karakter van deze vooroorlogse gebieden vereisen grote zorgvuldigheid als het gaat om intensivering en gebruik. Intensivering is mogelijk indien de ruimtelijke karakteristiek niet wordt aangetast.

Woonbeleidsnota, van woonwens tot maatwerk (2005)

Belangrijke speerpunten in het woonbeleid zijn huisvesting voor starters en senioren. Starters hebben een zwakke positie op de woningmarkt en er is grote vraag naar seniorenhuisvesting in combinatie met welzijn en zorg.

Om goed aan te kunnen sluiten bij de woningbehoefte, houdt de gemeente rekening met de kwalitatieve woningbehoefte per kern, de spreiding over de kernen en spreiding in de tijd. Dit wordt uitgewerkt in een woningbouwprogramma per kern. Om aan de behoefte te kunnen voldoen, zijn tot 2010 100 nieuwe woningen per jaar nodig (waarvan 30 sociale huurwoningen). Na 2010 wordt rekening gehouden met een groei van 40 woningen per jaar.

Daarnaast heeft de gemeente voor de periode tot 2015 onder andere als uitgangspunt:

- 600 zorggeschikte woningen toevoegen;
- door doorstroming en in mindere mate nieuwbouw tot 2015 jaarlijks 170 woningen voor starters beschikbaar krijgen;
- door aanpassing van de bestaande voorraad en nieuwbouw jaarlijks 120 woningen voor ouderen.

Waterbeheersplan 3, 2007-2009 (2007)

Het inmiddels vastgestelde Waterbeheersplan 3 (WBP-3) is de opvolger van het Waterbeheersplan 2 (WBP-2). Anders dan het WBP-2 is het WBP-3 opgesteld op hoofdlijnen voor een planperiode van drie jaar. Het WBP-2-beleid wordt voortgezet, aangevuld met recente beleidsontwikkelingen die eerder zijn vastgelegd in bestuursbesluiten. Het gaat daarbij voornamelijk om beleidsontwikkeling op het gebied van wateroverlast (NBW/WB21) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Het plan geeft richting aan het waterbeheer tot eind 2009.

Raamplan Bescherming tegen wateroverlast (2005)

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in dit plan de aanpak van wateroverlast uitgewerkt in het licht van klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling. De planperiode beslaat 2005 tot 2015.

Het raamplan richt zich op kleinschalige maatregelen in poldersystemen en niet in de boezemsystemen, en verder op het oplossen van problemen waar ze zich voordoen. Voor alle watersystemen betekent dat dempen van water evenredig gecompenseerd dient te worden. Het raamplan is gebaseerd op het middenscenario voor klimaatverandering, mogelijkheden om met geringe extra inspanning te anticiperen op het maximumscenario dienen benut te worden. Voor de uitvoering van maatregelen sluit het Hoogheemraadschap zoveel mogelijk aan bij lopende projecten of wordt actief de samenwerking gezocht.

De waterbeheerder heeft in het Raamplan Bescherming Wateroverlast District West (2004) de wateropgave berekend. In de volgende tabel zijn de resultaten van dit onderzoek en de beoogde maatregelen per polder weergegeven.

polder	voldoet aan norm	wateropgave	maatregelen
Verenigde polders	faalt op de inundatienorm en de wateroverlastnorm	52,3 ha	- uitbreiden waterbergingscapaciteit - technische maatregelen - slootverbreding in combinatie met blauwe diensten
Damlanderpolder	faalt op de inundatienorm en de wateroverlastnorm	6	- technische maatregelen - uitbreiding waterbergingscapaciteit - koppeling natuurontwikkeling Nездijk
Bergermeer	faalt op de inundatienorm en de wateroverlastnorm	39	- waterberging op voormalig vliegveld Bergen - technische maatregelen

Het Hoogheemraadschap zoekt voor alle bovenstaande gebieden, samen met andere maatschappelijke partners, naar mogelijke maatregelen. Indien men niet tot maatschappelijk aanvaardbare oplossingen komt, is het maken van afspraken over een schadevergoedingsregeling (privaatrechtelijke overeenkomst met grondeigenaar) een passende mogelijkheid.

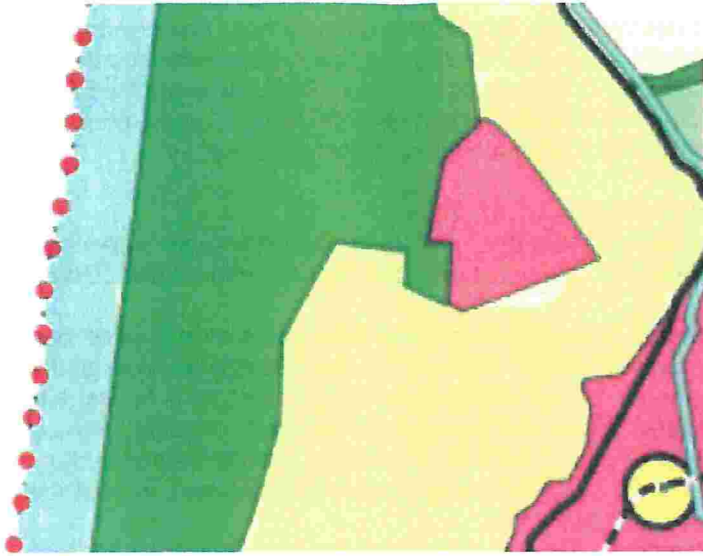
Concept Deelstroomgebiedsvisie Noorderkwartier

Mede met het oog op de verwachte klimaatveranderingen, is het waterbeleid de laatste jaren sterk in beweging. De trits vasthouden, bergen, afvoeren, het bieden van meer ruimte voor water en water alsmede ordenend principe, zijn hierbij de uitgangspunten. De concept Deelstroomgebiedsvisie richt zich met name op de kansen en knelpunten binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Daarnaast is in de deelstroomgebiedsvisie voor het plangebied een strategie ontwikkeld om de knelpunten integraal en duurzaam aan te pakken.

Nota Cultuurhistorische regioprofielen (2003)

Deze nota bevat zeven cultuurhistorische regioprofielen in Noord-Holland, zoals deze door GS voor de periode 2004-2007 zijn vastgesteld. In feite zijn de regioprofielen de beleidsmatige vertaling van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), met uitzondering van de op de CHW opgenomen objecten. In de profielen is per regio aangegeven hoe de beleidsuitgangspunten kunnen worden geconcretiseerd.

Uitsnede plankaart



- Het plangebied is grotendeels aangemerkt voor wonen en werk; ontwikkelen van stedelijk gebied, mede door verdichting en het consolideren van de mix van stedelijke functies.
- De noordwestzijde van het plangebied valt binnen het gebied dat is aangemerkt als ruim baan voor natuur; ontwikkelen van grote natuur(kern)gebieden en ecologische verbindingen.
- Het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door gebied dat is aangeduid als landschapspark: voornamelijk agrarisch gebied met een lage ontwikkelingsdynamiek en een landschap met hoge cultuurhistorische-, visuele- en/of natuurwaarden.

Bewust omgaan met water, Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010 (2006)

In het derde Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Holland wordt Europees en nationaal beleid vertaald naar hoofdlijnen voor het provinciaal waterbeleid. Bij deze vertaling wordt ingespeeld op actuele ontwikkelingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling, intensiever ruimtegebruik en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden. Voor het plangebied zijn de volgende beleidslijnen relevant.

De provincie bereidt maatregelen voor om zwakke schakels in de Noord-Hollandse kustverdediging te versterken. De duinen en de binnenduinrand geldt als kwetsbaar gebied in de grondwaterverordening, de provincie wil de winning van natuurlijk duinwater tot een minimum terugbrengen en de infiltratie en terugwinning inpassen in het duinmilieu. De provincie zet daarnaast in op verminderde belasting van het oppervlaktewater door ongezuiverde lozingen in het buitengebied terug te dringen. In de planperiode wil de provincie ecologische waterkwaliteitsdoelen vaststellen en tot die tijd kosteneffectieve maatregelen uitvoeren die gericht zijn op nationale en Europese doelen.

Waterbeheersplan van de waterschappen in Hollands Noorderkwartier, 2000-2010 (2000)

In het Tweede Waterbeheersplan (WBP2) is de visie van de waterbeheerders op het waterbeheer voor een periode van 10 jaar beschreven. Inmiddels zijn de waterschappen in 2003 gefuseerd tot het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het plan wordt ingegaan op het voorgenomen beleid, waarbij uitgebreid aandacht wordt besteed aan de volgende onderwerpen:

- peilbeheer en wateraanvoer en -afvoer;
- onderhoud en inrichting van het watersysteem;
- emissiebeleid;
- baggerbeleid;
- waterbeheer in de stedelijke omgeving.

Het Hoogheemraadschap streeft ernaar om het onderhoud van stedelijk water, zowel nieuw als bestaand, over te nemen van de gemeente.

bodemdaling, zeespiegelstijging en verstedelijking, inclusief de financiële dekking. Conform de gemaakte afspraken is de deelstroomgebiedsvisie Noord-Holland (Noorderkwartier) als sturend principe ingebracht in het nieuwe streekplan voor Noord-Holland Noord.

Nota Belvédère (1999)

In 1999 heeft het Rijk met de Nota Belvédère het beleidsuitgangspunt vastgesteld dat cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend dienen te zijn bij de ruimtelijke inrichting van Nederland om daarmee het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op terrein van archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken. De Nota Belvédère levert geen "eigen" beleid op, maar moet doorwerken op andere beleidsvelden. Het initiatief voor de nota komt van de minister van OC&W; de nota is mede ondertekend door de ministers van VROM, LNV en V&W.

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in deze nota beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden.

Naast deze algemene doelstelling die geldt voor de planvorming van alle overheden, heeft het rijk ook gebiedsgericht Belvédèrebeleid vastgesteld voor de zogenaamde Belvédèregebieden. Bergen-Egmond-Schoorl is een Belvédèregebied. Dit gebied is een duinen-, duinontginningen- en strandwallenlandschap van Europese betekenis. Met het gebiedsgericht Belvédèrebeleid wordt richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van dit gebied in die zin dat de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden moeten blijven

3.1.2. Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

In dit nieuwe streekplan is Bergen grotendeels aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Hierbinnen mogen niet alle open ruimten worden volgebouwd. Wettelijk beschermde structuren moeten behouden blijven. Ook open of blauwgroene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied, moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd. Zo dient ook het karakter van villagebieden behouden te blijven.

De eigen woningbehoefte per regio geldt als indicatie voor de woningbouwopgave. Er is geen maximum aan de omvang gesteld. Minimaal 40% van de opgave per regio dient binnenstedelijk opgevangen te worden.

Nieuwbouw en herstructureringsplannen worden door de provincie beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke situatie. Behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit is uitgangspunt. Een beeldkwaliteitplan wordt (in ieder geval bij projecten met meer dan 100 woningen) aanbevolen. Bij (her)inrichting moeten de negatieve kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen op het watersysteem beperkt worden. Het mag in ieder geval niet leiden tot een grotere aan- en afvoer van water. Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met de afstand tot de contour in verband met de visuele effecten op het landelijk gebied.

Bergen wordt omsloten door uitsluitingsgebied. Hier zijn geen uitbreidingen of nieuwe stedelijke functies toegestaan. Bestemmingsplannen dienen stedelijke functies hier onmogelijk te maken. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk indien het gebiedseigen beleid een uitzondering mogelijk maakt en een verandering van de begrenzing door een streekplanherziening mogelijk wordt gemaakt.

De ontwikkeling van natuur, water, landschap en recreatief medegebruik wordt met name voorgestaan in het BES-gebied.

3.1. Beleid

3.1.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In deze nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting;
- ruimte voor de recreatiesector om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen; tevens vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als nevenactiviteit op agrarische bedrijven;
- bescherming van de duinen en het kustgebied.

In de Nota Ruimte staat met betrekking tot het aspect recreatie dat de groei en samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. Hierbij zijn ook de meer landelijke vormen van toerisme en recreatie van belang die in de groene ruimte buiten de steden te vinden zijn. Het huidige aanbod voldoet (kwalitatief en kwantitatief) niet meer aan de recreatiewensen van onze samenleving. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op veranderende behoeften van de samenleving. Er moet (onder andere door provincies in hun streekplannen) rekening worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen zijn gelijk aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied. Onder voorwaarden kunnen gemeenten de recreatiefunctie van bestaande recreatiewoningen wijzigen in een woonfunctie. Dit is tevens aangegeven in de brief "Permanente bewoning van recreatiewoningen" van 10 oktober 2003 van de minister van VROM aan de Tweede Kamer.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De landelijke hoofdlijnen van het beleid op het gebied van de waterhuishouding zijn hierin aangegeven, waarbij integraal waterbeheer en de watersysteembenadering belangrijke uitgangspunten vormen. Er wordt gestreefd naar een veilig en bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Relevant in dit kader is het streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer, vergroting van de waterberging van watersystemen en een goede afstemming van het water en het ruimtelijke orderingsbeleid.

Kabinetsstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (2000)

Dit kabinetsstandpunt, grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), beschrijft de nieuwe aanpak van het waterbeheer, met name in thema's als veiligheid en wateroverlast. Belangrijk is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In dit akkoord tussen kabinet, provincies, waterschappen en gemeenten zijn taakstellende afspraken gemaakt over doelen en maatregelen die nodig zijn om de waterhuishouding in 2015 op orde te hebben en te houden. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatverandering,

(op de hogere, zandige delen in het westen) of door de waterberging in de vorm van oppervlak open water (in het lagere poldergebied in het oosten).

Medio 2005 zal, vooruitlopend op het stedelijke waterplan, gestart worden met het opstellen van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2006 t/m 2015. In het GRP zal het beleid van de gemeente betreffende de riolering vastgelegd worden.

Duurzaam water algemeen bij ruimtelijke ontwikkelingen, waterkwaliteit

Met het oog op een duurzaam watersysteem dient zoveel mogelijk schoon hemelwater te worden afgekoppeld, in de bodem te worden geïnfiltreerd of direct te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. De keuze welke oppervlakken (bijvoorbeeld welke wegen) en met welke technieken en voorzieningen kan worden afgekoppeld, dient te gebeuren aan de hand van een advies van het hoogheemraadschap. Met het stedelijk waterplan zal ook de waterkwaliteitsproblematiek van de overstorten vanuit het gemengd stelsel beschouwd worden. Aandachtspunt is het verkrijgen van doorstroming bij de bestaande stilstaande wateren met overstorten.

Bij de inrichting van watergangen wordt gestreefd naar aaneengesloten watergangen met een minimum aan duikers of andere kunstwerken. Vanuit het belang van waterkwaliteit moeten doodlopende watergangen worden vermeden, mits het kwel sloten betreft.

Tevens zal bij vernieuwing van de beschoeiingen en bij nieuwbouw voor bouwmaterialen en straatmeubilair zoveel mogelijk duurzame en niet-uitlogbare materialen gebruikt worden (dus geen koper, zink en lood), zoals verwoord in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft langs publieke oevers naar de aanleg van natuurvriendelijke oevers in het stedelijk gebied. Natuurvriendelijke oevers dragen bij aan het zelfreinigend vermogen en aan extra waterberging, en geven tevens een impuls aan de ecologische potenties van de stedelijke watergangen. Natuurvriendelijke oevers worden niet beoogd voor de ondiepe smalle duinrellen.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in de Bergense Beken en het overige stedelijke water is redelijk tot goed. De fosfaatgehalten zijn in sommige gevallen te hoog, hetgeen duidt op eutrofiëring. (bron: gegevens Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, WBP2, 2000). Omdat het duinwater zoet kwelwater aanvoert, zijn de chloridegehalten in de beken relatief laag.

In Bergen bevinden zich enkele riooloverstorten die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. Door de uitvoering van maatregelen uit zowel het basisrioleringsplan van de gemeente Bergen als het Waterkwaliteitsspoor wordt deze invloed tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht. In het kader van de Kaderrichtlijn Water wordt momenteel in kaart gebracht welke kansen er zijn om de waterkwaliteit in Bergen te verbeteren.

Riolering

In 2005 is het basisrioleringsplan (BRP) van Bergen opgesteld. Hierin zijn geen grote aanpassingen in het rioelstelsel van Bergen Zuid opgenomen. In Bergen Zuid is overwegend een gemengd stelsel aanwezig. Lokaal is de capaciteit van de riolering beperkt, zoals ter plekke van de wijken Saenegeest en Tuin en Oostdorp. Voor deze wijken worden thans concrete afkoppelplannen uitgewerkt, waarmee de capaciteitsproblemen in de riolering worden opgelost.

De overstorten vanuit het gemengd stelsel hebben een negatieve invloed op de waterkwaliteit. De overstort ter plaatse van de Dirk Klompweg is een knelpunt.

Het water in de ontvangende watergang staat stil, waardoor er onder invloed van de overstort waterkwaliteitsproblemen optreden. Incidenteel, bij reconstructiewerkzaamheden, is lokaal afgekoppeld met een gescheiden stelsel. Dit betreft onder andere bij de Doortjes en bij de Verlengde Geestweg.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Geestmerambacht, alwaar het gezuiverd wordt en vervolgens geloosd wordt op het Noordhollands Kanaal.

Waterkeringen

Volgens de aangeleverde informatie van de waterbeheerder liggen er in het plangebied twee gedeelten van waterkeringen en bijbehorende kern- en beschermingszones (nabij de Voert en ten zuiden van de Piet Boendemakerweg) Deze waterkeringen, inclusief hun kern- en beschermingszones, krijgen in het bestemmingsplan een specifieke dubbelbestemming.

Vertaling beleid water naar bestemmingsplan

De gemeente en de waterbeheerder streven gezamenlijk naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Met het oog op de te verwachten klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien) zal op een duurzame wijze met waterbeheer moeten worden omgegaan. Stedelijke gebieden dienen volgens het beleid van WB21 (zie hoofdstuk 3) meer zelfvoorzienend te worden in zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit, waardoor zo min mogelijk wordt afgewenteld op andere gebieden. De gemeente heeft zich voorgenomen om te starten met het opstellen van een stedelijk waterplan. Dit plan zal opgesteld worden in samenwerking met het hoogheemraadschap en in overleg met de gebruikers van het watersysteem.

Het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern Zuid is een bestemmingsplan met een voornamelijk conserverend karakter, met een aantal (kleinschalige) ontwikkelingen. Hierna wordt het algemene beleid beschreven die gelden voor ontwikkelingslocaties in het algemeen.

Duurzaam water algemeen bij ruimtelijke ontwikkelingen, waterkwantiteit

Maatregelen om wateroverlast en droogte te voorkomen, moeten worden geënt op de drietrapsstrategie "eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren". Voor dit gebied betekent dit dat het poldergebied (schoon) water langer moet vasthouden, door middel van vasthouden in de bodem (infiltratie) of door het realiseren van meer open water. Vaststaat ook dat de afvoer op het boezemwaterstelsel vanuit de polders niet mag toenemen (de polder moeten "hun eigen broek ophouden"). Belangrijke principes hierbij zijn "dempen is graven" en "het systeemgedrag mag niet verslechteren".

Mocht in de toekomst de verharding in het stedelijk gebied toenemen, dan leidt dit tot grotere piekafvoeren op het open water. Ter voorkoming van ongewenste peilstijgingen is het van belang dat de toename aan verharding wordt gecompenseerd door maatregelen zoals infiltratie

3.2. Wet- en regelgeving

Deze paragraaf geeft een overzicht van de actuele Europese, nationale en provinciale wet- en regelgeving ten aanzien van de relevante aspecten.

3.2.1. Cultuurhistorie en archeologie

Monumentenwet

Het doel van de Monumentenwet 1988 is om monumenten van bouwkunst en archeologie te behouden. Voor wijzigingen van een beschermd monument moet vergunning worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders. In het plangebied zijn verschillende monumenten gelegen, waaronder enkele stolpboerderijen. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de in het plangebied voorkomende monumenten (zowel rijks- als provinciale monumenten).

Conform de Monumentenwet kunnen stads- en dorpsgezichten worden aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Alvorens tot aanwijzing wordt overgegaan wordt het voorstel tot aanwijzing aan de gemeenteraad toegezonden voor advies. De gemeenteraad dient dan binnen 6 maanden een advies uit te brengen over het wel of niet aanwijzen als beschermd stads- en dorpsgezicht. De minister van OCW en de minister van VROM beslissen in ieder geval binnen 12 maanden na verzending van het voorstel.

Zoals al eerder beschreven is in Bergen is voor een tweetal gebieden een voorstel tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht gedaan: Park Meerwijk en Tuindorp Oostbuurt. De gemeenteraad heeft alleen met betrekking tot Park Meerwijk positief geadviseerd. Park Meerwijk is inmiddels op 5 december 2007 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het aan het plangebied grenzende Bergen-centrum is in 1970 al aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Provinciale monumentenverordening

De provinciale monumentenverordening bevat de door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland aangewezen beschermde monumenten. Deze telt momenteel circa 550 monumenten. Voor het onderhoud of restauratie van deze monumenten kan onder bepaalde voorwaarden subsidie worden verleend. Bij restauratiewerkzaamheden aan een erkend monument moet de eigenaar een vergunning aanvragen bij de provincie.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007)

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2007 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangafweging te worden betrokken.

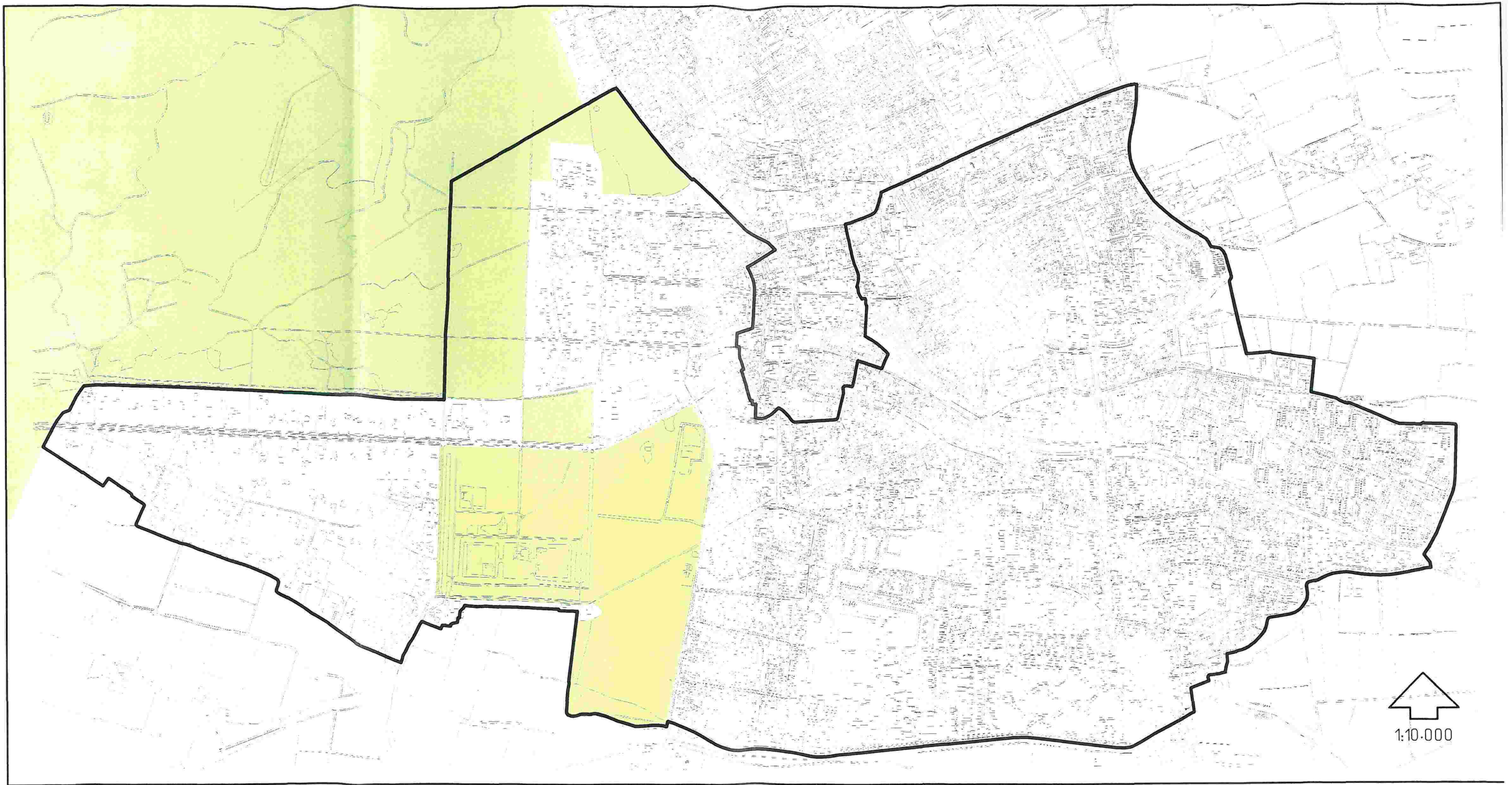
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Wet op de Archeologische Monumentenzorg en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

3.3. Ecologie

Huidige situatie

Regionale ecologische structuur

In het plangebied is een aantal natuur- en groengebieden gesitueerd met een beschermde status (zie figuur 6). Het gaat om een speciale beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn die tevens deel uitmaakt van een beschermd natuurmonument.



NATUURBESCHERMINGSWETGEBIED

figuur 6
ecologie

Habitatrichtlijn

Het plangebied is deels gelegen in de speciale beschermingszone Noord-Hollands duinreservaat (in het kader van de Europese Habitatrichtlijn). Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Voor speciale beschermingszones gelden de volgende verplichtingen:

- de lidstaat dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert; tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen;
- voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een dergelijk gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied; bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurwaarden van het gebied niet worden aangetast; in dergelijke gevallen moeten tevens inspraakmogelijkheden zijn geboden;
- als een plan of project om dwingende redenen van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd terwijl het negatief beoordeeld is, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bovenstaande verplichtingen passen in het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van natuurwaarden in kerngebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurbeleidsplan, Structuurschema Groene Ruimte). De Habitatrichtlijn kent bovendien een externe werking: dit betekent dat ook ingrepen buiten de speciale beschermingszones moeten worden getoetst ten aanzien van de eventuele gevolgen voor de te beschermen soorten en habitats binnen de beschermingszone.

Gunstige staat van instandhouding

Lidstaten zijn verplicht om in de gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone een "Gunstige staat van instandhouding" te garanderen. Een ingreep kan (uitgezonderd ingrepen van zwaarwegend maatschappelijk belang) alleen doorgang vinden indien met zekerheid kan worden aangetoond dat geen negatieve effecten optreden. In artikel 1 van de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG) wordt de "Gunstige staat van instandhouding" als volgt gedefinieerd.

De staat van instandhouding van een natuurlijk leefgebied wordt als gunstig beschouwd wanneer:

- het natuurlijk verspreidingsgebied van het leefgebied en de oppervlakte van dat leefgebied binnen het geheel stabiel zijn of toenemen;
- de voor behoud op de langere termijn nodige specifieke structuur en functies bestaan en in afzienbare toekomst waarschijnlijk zullen blijven bestaan;
- de staat van instandhouding van de voor dat leefgebied typische soorten gunstig is.

De staat van instandhouding van een soort wordt als gunstig beschouwd wanneer:

- uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van het natuurlijk leefgebied waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op de lange termijn zal blijven;
- het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden;
- er een voldoende groot leefgebied bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaan om de populaties van die soort op de lange termijn in stand te houden.

Procedure

De procedure van de vergunning in het kader van Habitatrichtlijn wordt geacht via het ruimtelijke ordeningsspoor te lopen (bij bestemmingsplanprocedures is de provincie de toetsende instantie en bij aanlegvergunningen de gemeente). Voor eventuele ingrepen in of nabij de speciale beschermingszone, dient daarom een beoordeling plaats te vinden of in een concreet geval een "passende beoordeling" nodig is of niet. De Europese Commissie noemt dit de "screening

stage", ook wel vertaald met "voortoets". Alleen bij een negatieve uitkomst of twijfel over de effecten is vervolgens een passende beoordeling noodzakelijk.

Het Habitatrictlijngebied Noord-Hollands duinreservaat kwalificeert zich vanwege de volgende kenmerken:

Belangrijkst gebied voor:
Habitatype

2130	* Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie (grijze duinen)
2140	* Vastgelegde ontkalkte duinen met kraaihei
2180	Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied; verbond van Els en Vogelkers

* prioritair habitat

Verder aangemeld voor:
Habitatype

2110	Embryonale wandelende duinen
2120	Wandelende duinen op de strandwal met helm
2160	Duinen met duindoorn
2170	Duinen met kruipwilg

Soort

1042	Gevlekte witsnuitlibel
------	------------------------

Binnen het plangebied is alleen het type 2180 (Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied; verbond van els en vogelkers) aanwezig.

Natuurbeschermingswet

Het Habitatrictlijngebied valt verder grotendeels onder de Natuurbeschermingswet; nabij de Breelaan is het Habitatrictlijngebied iets ruimer begrensd. Aangezien het beschermingsregime van de Habitatrictlijn vergelijkbaar is met dat van de Natuurbeschermingswet, hebben deze kleine begrenzingverschillen geen gevolgen voor de toelaatbaarheid van ruimtelijke ingrepen.

Flora en fauna

Flora

Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit het Bergerbos dat in 1930 door de gemeente Bergen is verworven. Dit oude, gemengde bos is begroeid met soorten als zomereik, beuk en grove den en in de struiklaag hulst en lijsterbes. Nabij de bebouwing wordt de menselijke invloed zichtbaar in de vegetatie die kenmerken draagt van gestort tuinafval en een sterke verrijking door hondenoep. Deze verrijking blijkt uit de dominantie van grassen (met name witbol) en braam. Dieper in het Bergerbos wordt de vegetatie karakteristieker voor oude, zure duinbodems met kenmerkende soorten als eikvaren, hengel en blauwe bosbes. Naar verwachting groeit hier ook de wettelijk beschermde breedbladige wespenorchis. Het Bergerbos is verder landelijk vermaard vanwege de grote rijkdom aan mossen en korstmossen, waaronder enkele zeldzame soorten. De hoge luchtvochtigheid en de schone lucht zijn hierbij belangrijke factoren. Sinds 1992 is het Bergerbos in beheer bij PWN. Om herstel van het gebied te bespoedigen, is de grondwaterwinning in de duinen verminderd waardoor de grondwaterstand in het bos inmiddels iets is gestegen. Andere aandachtspunten voor het beheer zijn verlaging van de recreatiedruk en verdere verbetering van de waterhuishouding.

Plaatselijk zijn kleine waterpartijen of sloten aanwezig die worden gevoed door kwelwater. Hier groeien karakteristieke soorten als groot moerasscherm, holpijp en beekpunge. In de meer voedselrijkere vijvers en waterpartijen zonder kwelinvloeden groeien onder meer kikkerbeet, gele lis en witte waterlelie.

Buiten het Bergerbos kent het plangebied (ook in veel woongebieden) meer waardevol en structureel groen; meest in de vorm van bos(jes). Hier groeien wettelijk beschermde soorten als

gele helmblom, kleine maagdenpalm, daslook, vogelmelk, brede wespenorchis en sleutelbloem.

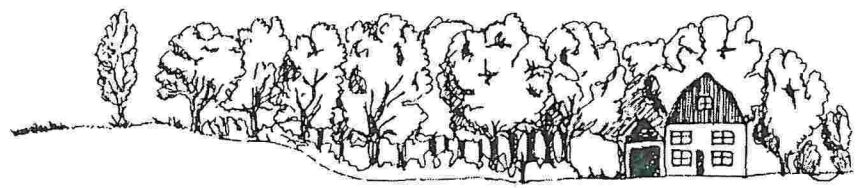
De Mosselenbuurt is een belangrijke "paddenstoelenlaan" er komen hier 35 soorten paddenstoelen voor waarvan een flink aantal zeldzaam zijn en op de Rode Lijst voorkomen. Ook de Eeuwigelaan herbergt enige bijzondere paddenstoelensorten.

Fauna

- Vogels

Het plangebied is rijk aan broedvogels, waarbij in het westelijk deel enkele zeldzame soorten voorkomen die staan vermeld op de landelijke Rode Lijst van bedreigde vogels, zoals boomvalk, zomertortel, koekoek, ransuil, groene specht, spotvogel, nachtegaal en grauwe vliegvanger. In de woongebieden broedt de huismus die sinds kort ook op de landelijke Rode Lijst staat. Niet meer op de Rode Lijst, maar wel bijzonder, is verder de ijsvogel.

De broedvogelsamenstelling varieert per landschapstype. Per type zijn de volgende soorten karakteristiek:



heide en open, zandige plekken	loofbos		bebouwing met tuinen
fitis boomleeuwerik VR boompieper graspieper	houtduif holenduif tortelduif sperwer wespandief VR fazant bosuil ransuil grote bonte specht zwarte specht VR groene specht koekoek winterkoning heggemus roodborst nachtegaal gekraagde roodstaart merel zanglijster	fluit tjiftjaf fitis goudhaan grauwe vliegvanger glanskop pimpelmees koolmees zwarte mees kuifmees staartmees boomkruiper boomklever vlaamse gaai ekster kauw zwarte kraai spreeuw huismus	houtduif holenduif V turkse tortel sperwer V bosuil V groene specht V grote bonte specht V winterkoning heggemus roodborst merel zanglijster zwartkop tjiftjaf fitis grauwe vliegvanger V glanskop V pimpelmees koolmees
	grote lijster tuinfluit zwartkop	vink groenling	zwarte mees V staartmees V boomkruiper vlaamse gaai ekster kauw zwarte kraai spreeuw huismus ringmus vink groenling
vet: Rode Lijst cursief: Incidenteel of in zeer lage aantallen VR: Vogelrichtlijn V: typisch voor villatuinen			

- Zoogdieren

Het plangebied is van grote betekenis voor vleermuizen, zowel qua soortenrijkdom als qua aantallen. Aangetroffen soorten zijn watervleermuis, gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlie-

ger, rosse en grootoorvleermuis en baardvleermuis. Met name de laatste twee soorten zijn lanelijk en regionaal vrij zeldzaam. De oude bomen en gebouwen bieden plaats aan meerdere vleermuiskolonies. De watergangen rond 't Oude Hof en het poldergebied aan de zuidzijde zijn voor de meeste soorten zeer geschikte foerageergebieden. Alle vleermuizen worden streng beschermd vanwege hun vermelding in Bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn.

Verder vormt het plangebied het leefgebied van vele andere zoogdiersoorten die vrijwel allemaal wettelijk beschermd zijn. Behalve verschillende soorten muizen en spitsmuizen, leven hier ook soorten als vos, eekhoorn, hermelijn, wezel, bunzing, egel en mol.

Het plangebied is een belangrijk leefgebied voor vijf soorten amfibieën (gewone pad, rugstreep-pad, groene kikker, bruine kikker en kleine watersalamander). Het gebied is met name van belang als landbiotoop voor deze amfibieën. Het merendeel van de dieren trekt in het voorjaar naar het direct aan het plan grenzende poldergebied om zich daar voort te planten. Na de voortplanting trekken zij zich weer terug in het landbiotoop.

Alle amfibieën worden beschermd door de Flora- en faunawet. De rugstreepad is een soort uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

Binnen de Flora- en faunawet heeft een groot aantal planten- en diersoorten een beschermde status. Voor alle ruimtelijke ingrepen, die mogelijk leiden tot verstoring of vernietiging van beschermde soorten, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (LNV) stelt eventueel aan ontheffingen nadere eisen, waarbij voor het al of niet verlenen en voor de eisen het criterium is: de gunstige staat van instandhouding van de soorten.

Per 1 januari 2005 geldt het gewijzigde *Besluit beschermde plant- en diersoorten* (Staatsblad 2004, 501). Dit besluit van 10 september 2004 maakt onderscheid in drie categorieën beschermde soorten.

Ten aanzien van categorie 1 (algemene soorten) en ruimtelijke ontwikkelingen (waartoe onder meer kleinschalige ingrepen in een bestaand woongebied kunnen worden gerekend) het volgende:

"Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 1 voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden."

Een aantal zeldzamere soorten (onder andere eekhoorn) en alle vogels vallen in categorie 2 (overige soorten) Hiervoor geldt het volgende:

"Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 2 voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en ingediend voor goedkeuring. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten."

Ervan uitgaande dat een initiatiefnemer ten tijde van de uitvoering nog niet beschikt over een goedgekeurde gedragscode, betekent dit dat voor deze soorten ontheffing moet worden aangevraagd. In de benodigde gedragscode zullen naar verwachting overigens bepalingen moeten worden opgenomen inzake het vermijden van verstoring van broedende vogels, het zo mogelijk verplaatsen van beschermde soorten naar veilige gebieden etc.

Ten slotte is er categorie 3 die bestaat uit soorten van Bijlage IV van de Habitatrichtlijn + een aantal overige zeldzame soorten. Voor deze soorten dient bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd ontheffing aangevraagd te worden, waarbij hetzelfde toetsingsregime geldt als momenteel wordt gehanteerd voor de *extra beschermde soorten*. Dit betekent dat er eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie, dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een zwaarwegend belang, dat alternatieven ontbreken en dat de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten niet in gevaar komt. Dit zal met name aan de orde zijn wanneer ingrepen

aan gebouwen leiden tot verstoring van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, die in het plan-gebied in relatief grote aantallen aanwezig zijn.

Gevolgen (van/voor het bestemmingsplan)

Gebiedsbescherming

Indien ingrepen plaatsvinden die kunnen leiden tot aantasting van de te beschermen habitats binnen de speciale beschermingszone, dan dient aan de hand van een voortoets te worden vastgesteld of dergelijke schade ook werkelijk aannemelijk is. Het kan daarbij gaan om zowel ingrepen binnen als buiten de speciale beschermingszone. Indien uit een dergelijke voortoets met redelijke zekerheid kan worden vastgesteld dat geen schade zal optreden, dan kan de ingreep worden uitgevoerd dan wel kan aanlegvergunning of vrijstelling worden verleend. Indien deze zekerheid niet kan worden verkregen, dan dient een volwaardige "passende beoordeling" alsmede een strategische milieubeoordeling te worden uitgevoerd. Indien uit deze beoordelingen alsnog blijkt dat er geen significante schadelijke effecten zijn, dan kan de ingreep worden toegestaan. Voor de bebouwde delen die in de speciale beschermingszone vallen, worden de bouwmogelijkheden beperkt tot de bestaande bouwmogelijkheden. Andere werken- en werkzaamheden zullen aan een aanlegvergunning worden verbonden.

Soortbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Voor nieuwbouw of het aanpassen van gebouwen, ingrepen in de tuinen (verhardingen, bouw van schuurtjes etc.) of het kappen van bomen, zal geen ontheffing nodig zijn indien er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of eekhoorns aanwezig zijn (hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld). Verder dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden zodat broedende vogels op, in of nabij de gebouwen niet worden verstoord.

Indien wel vleermuizen of eekhoorns aanwezig blijken, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In het geval van vleermuizen geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de meeste soorten regionaal en landelijk vrij algemeen zijn. De Flora- en faunawet zal dan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Conclusie

De Flora- en faunawet zal, indien het voorgaande in acht wordt genomen, de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

In dit hoofdstuk komen de voor het plangebied relevante milieuaspecten aan bod. Aan de orde komen de randvoorwaarden voor het bestemmingsplan ten aanzien van de aspecten wegverkeerslawaaï, bedrijvigheid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, duurzaam bouwen en overige aspecten.

4.1. Wegverkeerslawaaï

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

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een auto-weg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens" (artikel 1 Wgh). Alle gezoneerde wegen zijn binnen de bebouwde kom gelegen, kennen twee rijstroken en hebben derhalve een geluidszone van 200 m.

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is akoestisch onderzoek gedaan¹⁾ vanwege het wegverkeerslawaaï. In dit onderzoek zijn de geluidsc contouren van de op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) gezoneerde wegen (50 km/h-wegen) berekend. Als aanvulling zijn ook de drukste 30 km/h-wegen meegenomen in het onderzoek. Hoewel 30 km/h-wegen op grond van de Wet geluidhinder niet getoetst dienen te worden, dient ten aanzien van ontwikkelingen langs deze wegen wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Derhalve zijn ook berekeningen uitgevoerd voor de drukste 30 km/h-wegen. De volgende wegen zijn berekend: Eeuwigelaan, Komlaan, Hoflaan, Breelaan, Nesdijk, Dreef, Bergerweg, Koninginneweg en Van Blaaderenweg. De Hoflaan, de Breelaan, de Komlaan ten noorden van de Hertenlaan en de Nesdijk ten westen van de Lijtweg kennen een maximumsnelheid van 30 km/h.

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met seizoensinvloeden. De omvang van het autoverkeer in de gemeente is daar onderhavig aan. In de zomermaanden is er meer verkeer in de kern, waardoor op basis van enkele eenvoudige voorbeelden is geconstateerd dat dit extra verkeer een verhoging van de geluidsbelasting met 1 dB veroorzaakt.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe situaties (nieuwe wegen of nieuwe woningen) bedraagt deze 48 dB.

De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt), maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen), maatregelen aan de geluidsontvanger (bijvoorbeeld geluidsdove gevels) of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger.

Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan onder bepaalde voorwaarden het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen hogere waarden vaststellen. Deze hogere grenswaarden

1) Onderzoek geluidshinder bestemmingsplan Bergen dorpskern Zuid, Milieudienst regio Alkmaar, juli 2007, kenmerk: MRA/BE06VL011a2.

mogen, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). De voor dit plan relevante uiterste waarde bedraagt 63 dB.

Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende bouw mogelijkheden:

- bestaande bouwkavels welke nooit benut zijn;
- omzetten van andere functies naar woonfunctie;
- toekennen van nieuwe bouwvlakken (wijzigingsbevoegdheid);
- splitsen van woningen en/of stolpen in één of meerdere woningen;
- na sloop terugbouwen van een woning dichterbij de weg dan in de bestaande situatie.

Bestaande bouwkavels welke nooit benut zijn

In onderstaande tabel zijn nooit benutte bouwkavels opgenomen die binnen de geluidszone van een gezoneerde weg liggen. Hierbij is aangegeven om hoeveel bouwkavels het gaat, wat de geluidsbelasting bedraagt en welke weg het betreft. Voor de bouwkavel Hoek rotonde Dreef/Bergerweg dient zowel ten gevolge van de Dreef als de Bergerweg een hogere waarde te worden vastgesteld.

locatie	aantal bouwkavels	geluidsbelasting	bron
Eeuwigelaan 51	1 bouwkavel	58 dB	Eeuwigelaan
Eeuwigelaan tussen nummer 29 en 31	1 bouwkavel	58 dB	Eeuwigelaan
Buerweg 71	1 bouwkavel	53 dB	Eeuwigelaan
Buerweg 53	1 bouwkavel	51 dB	Eeuwigelaan
Hoek rotonde Dreef/Bergerweg	1 bouwkavel	53 dB	Bergerweg
		56 dB	Dreef
Hoek Koninginneweg	1 bouwkavel	53 dB	Koninginneweg

Overige situaties

In onderstaande tabel zijn de overige akoestisch relevante situaties weergegeven. Hierbij wordt uitgegaan van situaties waarbij het gaat om functiewijziging, nieuwe bouwvlakken, splitsen van woningen en/of stolpen en woningen die worden gesloopt en dichterbij de weg worden teruggebouwd.

locatie	aantal bouwkavels	bouwmogelijkheid	geluidsbelasting	bron
Eeuwigelaan westzijde	10 woningen	na sloop bestaand	58 dB	Eeuwigelaan
Eeuwigelaan oostzijde	10 woningen	na sloop bestaand	58 dB	Eeuwigelaan
Komlaan	10 woningen	splitsing, wijzigingsbevoegdheid of na sloop bestaand	53 dB	Komlaan
Nesdijk oostzijde	10 woningen	splitsing, wijzigingsbevoegdheid of na sloop bestaand	53 dB	Nesdijk
Bergerweg zuidzijde	10 woningen	splitsing of wijzigingsbevoegdheid	63 dB	Bergerweg
Bergerweg noordzijde	3 woningen	splitsing of wijzigingsbevoegdheid	63 dB	Bergerweg

locatie	aantal bouwkavels	bouwmogelijkheid	geluidsbe- lasting	bron
Dreef	4 woningen	splitsing of wijzigingsbevoegdheid	61 dB	Dreef
Koninginneweg noordzijde	3 woningen	splitsing, wijzigingsbevoegdheid of na sloop bestaand	58 dB	Koninginneweg
Koninginneweg zuidzijde	8 woningen	splitsing, wijzigingsbevoegdheid of na sloop bestaand	58 dB	Koninginneweg
Van Blaaderen- weg	3 woningen	splitsing of wijzigingsbevoegdheid	58 dB	Van Blaaderen- weg

Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren

De geluidsbelasting aan de gevels van de ontwikkelingen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Er is een aantal maatregelen aan de bron denkbaar. De eerste mogelijkheid is het beperken van de verkeersomvang, de snelheid of wijziging van de samenstelling van het verkeer. Deze maatregelen zijn alleen mogelijk als de functie van de weg wordt gewijzigd. Dit stuit op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard. Onderhavige wegen behoren tot de hoofdverkeersstructuur van Bergen. De functie als ontsluitingsweg dient ten behoeve van een goede bereikbaarheid te worden behouden.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding, bijvoorbeeld het asfalteren van de Eeuwigelaan in plaats van de huidige elementenverharding of het herasfalteren van de overige met geluidsreducerend asfalt. Toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding stuit vanwege de hoge kosten op overwegende bezwaren van financiële aard.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsafschermdende voorzieningen (scherm of wal) stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Dergelijke geluidsafschermdende voorzieningen zijn in binnenstedelijk gebied vrijwel niet stedenbouwkundig inpasbaar. Bovendien zijn de geluidsafschermdende voorzieningen onvoldoende doeltreffend. Doordat de geluidsafschermdende voorziening dient te worden onderbroken ter plaatse van de zijwegen en de perceelaansluitingen, wordt het effect van de afscherming voor een belangrijk deel tenietgedaan. Ook stuit een geluidsafschermdende voorziening op overwegende bezwaren van financiële aard vanwege de hoge kosten.

Een andere maatregel zoals het vergroten van de afstand tussen weg en de ontwikkeling is niet mogelijk. De ontwikkeling is dan niet meer inpasbaar.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevels van het ontwikkelingen ten gevolge van onderhavige wegen te reduceren of dat maatregelen op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten. Daarnaast overschrijdt de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde niet.

Aangezien het akoestisch klimaat aanvaardbaar wordt geacht en de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen hogere waarden vaststellen voor de situaties, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Hierbij is aangenomen dat het splitsen van woningen of stolpen leidt tot maximaal vier appartementen.

bron	aantal situaties	hogere waarde
Eeuwigelaan	22	58 dB
Eeuwigelaan	1	53 dB
Eeuwigelaan	1	51 dB
Bergerweg	1	51 dB
Bergerweg	1	53 dB
Bergerweg	13	63 dB
Komlaan	10	53 dB
Nesdijk	10	53 dB

bron	aantal situaties	hogere waarde
Dreef	1	56 dB
Dreef	4	61 dB
Koninginneweg	1	53 dB
Koninginneweg	11	58 dB
Van Blaaderenweg	3	58 dB
totaal	79	

Deze hogere waarden dienen in het kadaster te worden vastgelegd.

30 km/h-wegen

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd, geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/h-gebied geen wettelijke geluidszone en is langs deze wegen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Indien dit niet aannemelijk is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en doelmatig zijn. Omdat er voor deze wegen geen wettelijke normen bestaan, wordt aangesloten bij een kwalitatieve benadering van de geluidsbelasting ten gevolge van 30 km/h-wegen. In het kader hiervan wordt aangesloten bij de Gezondheids-effectscreening (GES) van de Ministeries van VWS en VROM, opgenomen in het hogere waardebekleid van de Milieudienst regio Alkmaar¹⁾. Voor 30 km/h-wegen wordt geen correctie toegepast inzake artikel 110g van de Wgh.

Nieuwe ontwikkelingen

Het splitsen van woonbestemmingen is mogelijk aan de Hoflaan (drie situaties), Breelaan (vier situaties) en Nesdijk (vijf situaties). Verder is er één nieuw bouwvlak mogelijk aan de Breelaan. De geluidsbelasting op de eerstelijns bebouwing ten gevolge van het verkeer op de Hoflaan bedraagt 58 dB, ten gevolge van het verkeer op de Breelaan 63 dB en ten gevolge van het verkeer op de Nesdijk 58 dB. Volgens de GES-kwalificatie is er ten gevolge van het verkeer op de Hoflaan en Nesdijk sprake van een matige situatie. Ten gevolge van het verkeer op de Breelaan is er sprake van een zeer matige situatie.

De geluidsbelasting aan de gevel van de ontwikkelingen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Er is een aantal maatregelen aan de bron denkbaar. De eerste mogelijkheid is het beperken van de verkeersomvang, de snelheid of wijziging van de samenstelling van het verkeer. Deze maatregelen zijn alleen mogelijk als de functie van de weg wordt gewijzigd. Onderhavige wegen zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. Omdat deze wegen tot de laagste wegcategorie behoren, zal het wijzigingen van de samenstelling van het verkeer niet leiden tot geluidsreductie. Gezien de maximumsnelheid van 30 km/h is verlagen van de snelheid niet mogelijk of doelmatig. Verder is het beperken van de verkeersomvang niet gewenst, teneinde een goede bereikbaarheid te garanderen.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding, bijvoorbeeld het asfalteren van Breelaan en de Hoflaan in plaats van de huidige elementenverharding of het herasfalteren van de Nesdijk met geluidsreducerend asfalt in plaats van dicht asfaltbeton. Dit stuit echter op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. Volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig is klinkerverharding op erftoegangswegen gewenst, in verband met het snelheidsremmende effect en de uitstraling van een verblijfsgebied. Bovendien zal het vervangen van klinkerverharding door asfalt vanwege de hoge kosten op overwegende bezwaren van financiële aard stuiten. Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsafschermdende voorzieningen (scherm of wal) stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Dergelijke geluidsafschermdende voorzieningen zijn in binnenstedelijk gebied vrijwel niet stedenbouwkundig inpasbaar.

1) Beleidsnotitie procedure hogere grenswaarden, Milieudienst regio Alkmaar, september 2007.

Conclusie

Het reduceren van de geluidsbelasting op 30 km/h-wegen is niet mogelijk of stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe ontwikkelingen wordt over het algemeen als matig tot zeer matig beschouwd, maar overschrijdt het wettelijk maximum zoals gesteld in de Wgh niet. Derhalve wordt het akoestisch klimaat aanvaardbaar geacht.

4.2. Bedrijvigheid

Niet-agrarische bedrijven

In het plangebied zijn verschillende niet-agrarische bedrijven gelegen. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand tussen de bedrijfspercelen en het gebiedstype van de milieugevoelige functies (woningen), wordt in de voorschriften bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering). In de planvoorschriften wordt voor dit doel gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. De Staat is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 1999, herzien in 2001). In deze lijst wordt voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden.

Algemene toelaatbaarheid

Vanwege het overwegende woonkarakter van het plangebied worden in het plangebied geen nieuwe bedrijven toegestaan. Alleen de bestaande bedrijven worden bestemd.

Waar sprake is van een rustige woonbuurt, wordt alleen categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten algemeen toelaatbaar geacht. Op een aantal locaties is echter sprake van een menging van functies (enkele bedrijven, kantoren en/of voorzieningen bij elkaar in de buurt). Op deze locaties worden bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat algemeen toelaatbaar geacht ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen (zie bijlage 3). Categorie 1- en 2-bedrijven kunnen in gemengd gebied, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, worden toegelaten naast en tussen woningen.

Ontheffing

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een vrijstelling worden verleend. Dit kan voorkomen wanneer zich ter plekke van een bedrijfsbestemming een nieuw bedrijf wil vestigen.

Burgemeester en wethouders kunnen gebruikmaken van een ontheffingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar is, mits deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de lagere, algemeen toegelaten milieucategorieën.

Beoordeling gevestigde bedrijven

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 3). Uit het overzicht blijkt dat een groot aantal bedrijven niet volledig in het hierboven beschreven toelatingsbeleid passen. Om financiële en milieuhygiënische redenen is het echter niet noodzakelijk of gewenst de bedrijven te saneren of te beëindigen. De bedrijven die niet volledig binnen het toelatingsbeleid passen, krijgen daarom een aanduiding die een afwijking van het algemene toelatingsbeleid mo-

gelijk maakt voor de huidige activiteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid.

Agrarisch bedrijf

Aan de Kogendijk 85-87 bevindt zich een melkrundveehouderij met ongeveer 50 stuks melkrundvee. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning, waarin de bestaande situatie is vastgelegd.

Horeca

Horeca-activiteiten en toelaatbaarheid

In het plangebied bevindt zich een aantal horecavestigingen, voornamelijk pensions/hotels en restaurants. Net als bij bedrijvigheid, wordt ook bij horeca gestreefd om de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horecagelegenheden wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. In het plangebied zijn uitsluitend horecagelegenheden uit de categorieën 1b en 1c van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan (zie bijlage 3). Dit is lichte horeca (die slechts beperkte hinder voor de omwonenden veroorzaakt) die niet 's nachts geopend is.

In bijlage 3 zijn de aanwezige horecabedrijven in het plangebied geïnventariseerd en ingeschaald in de Staat van Horeca-activiteiten.

Verenigingsgebouwen

Het landgoed 't Oude Hof aan de Eeuwigelaan omvat, naast een conferentieoord, tevens een clubhuis (Kennemer Ruiters) met een paardenbak. Bovendien is er een scouting gevestigd. Om stofhinder te voorkomen dient ten opzichte van de paardenbak een afstand van 50 m aangehouden te worden. Binnen deze afstand bevinden zich geen gevoelige functies, zodat hier geen sprake is van een belemmering.

Een scoutingvereniging is wat betreft milieuhinder vergelijkbaar met een buurt- en clubhuis. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (1999, herzien in 2001) geldt hiervoor een richtafstand van 50 m. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de scoutingvereniging ook 's avonds geopend is. Het gaat hierbij alleen om mogelijke geluidshinder. Binnen 50 m van de scoutingvereniging worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt; de bestaande situatie blijft gehandhaafd.

4.3. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Bij het aspect externe veiligheid is een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico (grenswaarde) en groepsrisico (oriënterende waarde). De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico voor woningen en kwetsbare objecten is gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Bovendien geldt een inspanningsverplichting voor het groepsrisico (de kans dat een grotere groep mensen bij een dergelijk ongeval is betrokken).

Externe veiligheid en bedrijven

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) in werking getreden. In dit besluit, dat is gebaseerd op een risicobenadering, zijn grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) voor zogenoemde kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen opgenomen en richtwaarden voor het PR voor zogenoemde beperkt kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen. In het Besluit wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig.

Verkoop consumentenvuurwerk

In het plangebied zijn voor zover bekend geen bedrijven gelegen die vuurwerk verkopen. In het plangebied worden bedrijven die meer dan 10.000 kg vuurwerk verkopen niet toegestaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats waarvoor een route dient te worden aangewezen.

Planologisch relevante leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

4.4. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteits-eisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uursgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Voor de luchtkwaliteit in en in nabijheid van het plangebied is er een onderzoek uitgevoerd door de Milieudienst regio Alkmaar (MRA)¹⁾. Uit het onderzoek blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de wegen in en om het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk zijn gelegen. De hoogst berekende concentraties bevinden zich langs de Bergerweg. Het gaat om een jaargemiddelde voor stikstofdioxide van 35,2 µg/m³ in 2007. Voor fijn stof geldt een jaargemiddelde van 25,1 µg/m³ en 29 overschrijdingen van het 24-uursgemiddelde. Op alle andere locaties in het plangebied zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen lager aangezien ze verder van de weg zijn verwijderd of langs wegen liggen met een lagere verkeersintensiteit.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt slechts beperkte ontwikkelingen mogelijk met name via vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. De ontwikkelingen zijn dermate beperkt dat de vaststelling van het plan daardoor "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, blijven de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruimschoots onder de grenswaarden. Bovendien worden door rijksbeleid en technologische verbeteringen (schonere auto's) de achtergrondconcentraties verder teruggedrongen.

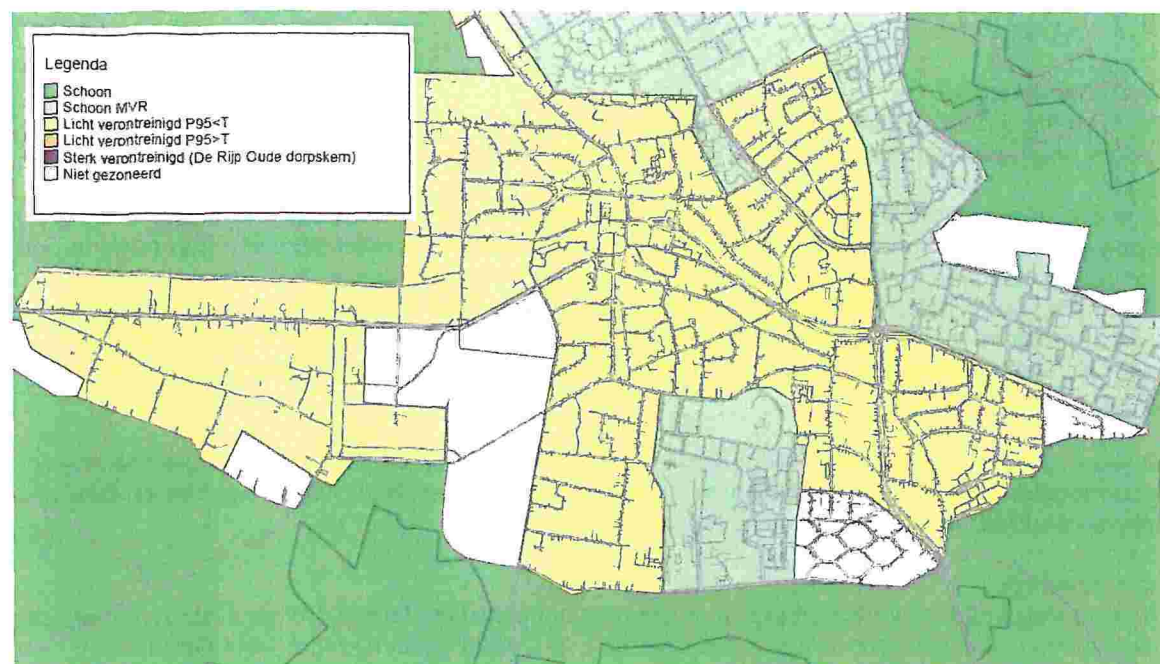
Conclusie

De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefmilieu.

4.5. Bodem

Voor de gemeente Bergen is op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op de kaart is aangegeven wat de gemiddelde bodemkwaliteit is in de bovengrond. Deze bodemkwaliteitskaart is recent vastgesteld. Onderstaand is van het plangebied een uitsnede gemaakt van de bodemkwaliteitskaart.

1) MRA, Onderzoek Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid, kenmerk: MRA BE06LU001/rev2, d.d. 6 juli 2007.



De bodemkwaliteitskaart geeft een algemeen beeld. Op individuele adressen kan de verontreinigings situatie geheel anders zijn. In bijlage 8 is een overzicht bijgevoegd van alle bekende ernstige verontreinigingen en de potentieel ernstige verontreinigingen, die door de aard van de in het verleden ter plekke uitgevoerde activiteiten mogelijk ernstig verontreinigd zijn. Van de ernstige verontreinigingen is op voorhand al bekend dat er verontreiniging aanwezig is, al is niet in alle gevallen een afperkend onderzoek uitgevoerd. Bij de potentieel ernstige bodemverontreinigingen is nog niet bekend, of er een bodemverontreiniging aanwezig is. Hier zal in concrete situaties verkennend onderzoek moeten worden gedaan.

De bodemkwaliteit heeft geen gevolgen voor de aanwezige functies. Het bestemmingsplan bevat echter een mogelijkheid om bestemmingen te veranderen in een woonbestemming, het betreft hier met name mogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat de bodem geschikt moet zijn voor de woonbestemming. Het is nu nog niet bekend of en voor welke locaties gebruik zal worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden. De vraag of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik zal met name spelen voor de locaties waar nu een bedrijfsbestemming op ligt.

Conclusie

De aanwezige bodemkwaliteit heeft geen gevolgen voor de aanwezige functies in het gebied. Bij functieverandering zal bij de locaties genoemd in eerdergenoemde bijlage en dan met name bij het veranderen van bedrijfsfuncties in woon-, of verblijfsfuncties er rekening mee gehouden moeten worden dat aanvullend bodemonderzoek nodig is en dat bodemsaneringsmaatregelen moeten worden getroffen.

4.6. Duurzaam bouwen

De gemeente Bergen heeft sinds het midden van de jaren negentig een actief energiebeleid gevoerd. In het Klimaatbeleids- en uitvoeringsplan van Bergen wordt uiteengezet welke ambities de gemeente heeft met betrekking tot klimaatbeleid, welke activiteiten zullen worden uitgevoerd om deze ambities te realiseren en wie welke taken uitvoert. Dit resulteert onder meer in het stimuleren van duurzaam bouwen en verbetering van de energieprestatie (EPC) van gebouwen door middel van voorlichting en communicatie aan bouwpartijen. Met name grotere bouwprojecten krijgen bijzondere aandacht en er wordt aandacht besteed aan het gebruik van passieve zonne-energie in planontwikkeling (zongerichte verkaveling) en het gebruik van lage temperatuurverwarming, zonnecellen, zonneboilers en warmtepompen.

4.7. Overig

Sportvelden

In het plangebied bevinden zich 2 tennisparken, aan de Kruisweg 14 en de Pinksterbloemweg 4. Het laatstgenoemde park is inmiddels gesloten. Aan het Kerkepad ligt een midgetgolfbaan.

Sinds 20 mei 1998 is voor sportinrichtingen een AMvB van kracht, te weten het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. In dit besluit zijn milieuvoorschriften opgenomen ter voorkoming van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving.

Daarnaast geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (1999, herzien in 2001) tussen een veldsportcomplex (met verlichting) en nieuwe milieugevoelige functies (waaronder wonen) een richtafstand aan van 50 m. Tussen een kantine en woonbebouwing wordt een richtafstand gegeven van 30 m.

Binnen 50 m afstand tot de tennisparken en de midgetgolfbaan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bovendien beschikken de tennisvelden niet over verlichting en beschikt de midgetgolfbaan slechts over bescheiden verlichting.

Overige

Aan de Kogendijk 42A bevindt zich een ontmoetingscentrum (TenO). Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (1999, herzien in 2001) geldt hiervoor een richtafstand van 50 m. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het ontmoetingscentrum ook 's avonds en 's nachts geopend is (feesten en partijen). Het gaat hierbij alleen om mogelijke geluidshinder; daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de verkeersaantrekkende werking van het ontmoetingscentrum.

5.1. Inleiding

Uit de analyse van de bestaande situatie (hoofdstuk 2), het beleidskader en de milieurandvoorwaarden kan een aantal wensbeelden worden afgeleid vanuit de verschillende (sectorale) aspecten. Deze kunnen tegenstrijdig met elkaar zijn. In dit hoofdstuk zijn de verschillende (sectorale) wensen en belangen tegen elkaar afgewogen en zijn uitgangspunten geformuleerd die gelden voor het bestemmingsplan.

5.2. Ruimtelijke uitgangspunten

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en incidentele versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het woongebied. Deze ruimtelijke karakteristiek bestaat hoofdzakelijk uit het bebouwingspatroon, de groen- en waterstructuur en de cultuurhistorische en archeologische waarden van het gebied. Aan de hand van deze aspecten en een aantal specifieke onderwerpen, worden hieronder de ruimtelijke uitgangspunten beschreven

5.2.1. Bebouwingspatroon

Zoals gezegd is behoud en incidentele versterking van het bestaande bebouwingspatroon uitgangspunt. Meer specifiek betekent dit voor de verschillende in hoofdstuk 2 beschreven deelgebieden het volgende:

Lintbebouwing

- Behoud van het overwegende vrijstaande en semivrijstaande karakter van de bebouwing.
- Behoud van de verspringende rooilijnen.
- Nieuwe woningbouwmogelijkheden zijn uitsluitend mogelijk indien het overwegende losstaande karakter van de bebouwing gehandhaafd blijft en de woningen qua schaal en maat in te passen zijn in de omgeving.
- Splitsing van woningen in meerdere wooneenheden is in beginsel niet toegestaan. Uitzonderingen zijn denkbaar in de nabijheid van het centrum en afhankelijk van een aantal ruimtelijke aspecten zoals de grootte van de woning, de verhouding, bebouwd/onbebouwd in relatie tot de omgeving, de mogelijkheden voor parkeren en de privacygevoeligheid van omliggende percelen.

Westdorp

- Behoud van het waardevolle bosrijke, groene karakter van het gebied.
- Bescherming van de in het gebied voorkomende natuurgebieden.
- Behoud van de ruime opzet en de min of meer willekeurig op de woonpercelen liggende hoofdgebouwen.
- Geen nieuwe planologische mogelijkheden voor woningbouw of andere functies, ook niet als gevolg van splitsing of samenvoeging van percelen.
- Geen splitsing van woningen in meerdere wooneenheden omdat verdichting van het gebruik afbreuk kan doen aan het waardevolle (groene) karakter.

't Oude Hof

- Bescherming van de cultuurhistorische en monumentale waarden van het complex en de afzonderlijke gebouwen.
- Bescherming van natuur- en recreatieve waarden van het complex.

Van Reenenpark

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

- Toevoegingen van nieuwe hoofdgebouwen, bijvoorbeeld als gevolg van splitsing of samenvoeging van percelen, uitsluitend indien de ruimtelijke situatie dit toelaat, in het bijzonder voor wat betreft de verhouding tussen bebouwd/onbebouwd, massa, onderlinge afstanden en afstanden tot de wegen.
- Splitsing van woningen in meerdere wooneenheden is in beginsel niet toegestaan. Uitzonderingen zijn denkbaar in de nabijheid van het centrum en afhankelijk van een aantal ruimtelijke aspecten zoals de grootte van het hoofdgebouw, de verhouding bebouwd/onbebouwd in relatie tot de omgeving, de mogelijkheden voor parkeren en de privacygevoeligheid van omliggende percelen.

Geestbuurt

- Behoud van het groene bestaande karakter van het gebied.
- Voorkomen van het verder dichtslippen van de voorkomende diepe achtererven.
- Behoud van de onderlinge afstand bij vrijstaande en semivrijstaande woningen.
- Toevoegingen van nieuwe hoofdgebouwen, bijvoorbeeld als gevolg van splitsing of samenvoeging van percelen, uitsluitend indien de ruimtelijke situatie dit toelaat, in het bijzonder voor wat betreft de verhouding tussen bebouwd/onbebouwd, massa, onderlinge afstanden en afstanden tot de wegen.
- Splitsing van woningen in meerdere wooneenheden is in beginsel niet toegestaan.
- Uitzonderingen zijn denkbaar in de nabijheid van het centrum en afhankelijk van een aantal ruimtelijke aspecten zoals de grootte van de woning, de verhouding, behoud/onderhoud in relatie tot de omgeving, de mogelijkheden voor parkeren en de privacygevoeligheid van omliggende percelen.

Park Meerwijk

- Vanwege de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is bescherming van de ruime stedenbouwkundige opzet, de groenstructuur en de architectonische vormgeving van de woningen (kapvormen, massa, materiaalgebruik, situering) van de afzonderlijke gebouwen, uitgangspunt.
- De meeste panden zijn aangewezen als beschermd rijksmonument.
- Geen splitsing van woningen in meerdere wooneenheden. Verdichting van het gebruik zou afbreuk doen aan de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

Tuin- en Oostdorp

- Behoud en versterking van de stedenbouwkundige opzet van het gebied, inclusief de groen- en waterstructuur.
- Handhaven van de strakke rooilijnen.
- In stand houden van de onderlinge afstand tussen vrijstaande en semi-vrijstaande woningen.
- Afstemming van de situering van aan- en bijgebouwen en afstemming van de mogelijkheden voor dakopbouwen.
- Geen nieuwe woningen toevoegen vanwege de specifieke stedenbouwkundige opzet.
- Geen splitsing van woningen in meerdere wooneenheden. In het algemeen is er sprake van een beperkte grootte van de woningen en leent de planmatige opzet van de woonwijk zich niet voor verdichting van het gebruik. Dit gelet op de privacygevoeligheid en de parkeeroverlast.

Zuidelijke, Oostelijke en Noordelijke Uitbreiding

- Consolidatie, beheer en waar mogelijk versterking van de bestaande situatie.
- Daar waar sprake is van strakke rooilijnen dienen deze gehandhaafd te blijven.
- Indien sprake is van aaneengebouwde woningen zijn uitbreidingen van het hoofdgebouw in beginsel niet toegestaan.
- Uitbreidingen van hoofdgebouwen in de vorm van dakopbouwen en kleine uitbreidingen aan de voorzijde zijn uitsluitend mogelijk indien deze geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en indien ze op elkaar zijn afgestemd. Dit wordt echter geregeld in de welstandsnota.
- Toevoegingen en veranderingen (bijvoorbeeld door middel van herinrichting/herstructurering) is in beginsel mogelijk mits geen afbreuk wordt gedaan aan de specifieke stedenbouwkundige kenmerken van het betreffende gebied. Hierbij dient in het bijzonder gedacht te worden aan woningbouw.

- Geen splitsing van woningen in meerdere wooneenheden. In het algemeen is er sprake van een beperkte grootte van de woningen en leent de veelal planmatige opzet van de woonwijken zich niet voor verdichting van het gebruik. Dit gelet op de privacygevoeligheid en de toename van de parkeerdruk.

5.2.2. Specifieke onderwerpen

Nieuwe ontwikkelingen in de vorm van herstructurering en herontwikkeling

In hoofdstuk 2 is op een aantal plaatsen melding gemaakt van nieuwe ontwikkelingen die gepland of gedacht worden in het gebied. Nieuwe ontwikkelingen waarbij een ingrijpende verandering van de bebouwingmogelijkheden worden gedacht, zijn uitsluitend verankerd in het bestemmingsplan indien deze voldoende uitgekristalliseerd zijn.

Het voorgaande is niet van toepassing indien herinrichting op perceelsniveau binnen de reguliere bouwmogelijkheden kan plaatsvinden.

Nieuwe ontwikkelingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan, zijn de reeds vergunde situaties, zoals:

- Loudelsweg naast nummer 40: bouw van 54 appartementen en 4 grondgebonden woningen;
- Saenehof 1: renovatie verzorgingstehuis De Marke en bouw van 32 (zorg)appartementen;
- Zakedijkje 1 t/m 31: bouw van circa 31 levensloopbestendige woningen (reeds uitgevoerd);
- Nassaulaan 20-30: bouw GOED-praktijk + 2 appartementen (reeds uitgevoerd);
- Rondelaan 28: realiseren appartementen in voormalig schoolgebouw (reeds uitgevoerd);
- Rondelaan 34: uitbreiding Berger School Gemeenschap (reeds uitgevoerd);
- Kastanjelaan 9: bouwplan Villa Zonneheuvel voor 6 appartementen met half ondergrondse parkeervoorziening (reeds uitgevoerd);
- Zakedijkje: oprichten van brede schoolvoorziening.

Daarnaast bestaan er verschillende initiatieven die op dit moment nog onvoldoende zijn uitgekristalliseerd. Het gaat om de volgende locaties:

- Nesdijk/Lijtweg: ontwikkeling kloosterterrein voor maatschappelijke doeleinden en woningbouw;
- Locatie De Haaf: mogelijke woningbouwlocatie voor appartementen;
- Breelaan 39: mogelijke woningbouwlocatie voor appartementen (3);
- Prins Hendriklaan 33 (De Laars): mogelijke woningbouwlocatie;
- Elkshove (voormalig gemeentehuis) potentiële woningbouwlocatie;
- Molenkrochtlaan 3 en 5 potentiële woningbouwlocatie;
- Boendermakerhof sloop en nieuwbouw woningen;
- T&O-locatie (Kogendijk) potentiële woningbouwlocatie;
- Kranenburg/Hoflaan: uit te bouwen tot museaal centrum.

Met betrekking tot het laatstgenoemde plan, het uitbouwen van Kranenburg tot museaal centrum, kan vooruitlopend op de definitieve planvorming, het volgende worden opgemerkt.

In 2006 hebben de gezamenlijke organisaties voor kunst en cultuur uit Bergen samen met de gemeente geconstateerd dat er een fikse investering moet worden gedaan in een instelling die het huidige culturele voorzieningenaanbod kan aanvullen en verrijken. Deze instelling zal zowel de culturele waarden uit het verleden als de hedendaagse en vernieuwende kunsten in haar vele mogelijke verschijningsvormen moeten ondersteunen. Door een uitgebreid aanbod van voorzieningen en activiteiten voor kunstminnaars en kunstmakers van binnen en buiten de grenzen, zal Bergen met recht haar imago als kunst- en kunstenaarsgemeenschap kunnen bestendigen. De locatie voor deze instelling is bedacht op het perceel waar thans museum Kranenburgh is gevestigd (aan de Hoflaan).

Er zou een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh. De volgende activiteiten zijn genoemd.

Functies en activiteiten

1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).
2. Thematische tentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).
3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.
4. Kunsteducatie jeugd.
5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).
6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.
7. Horeca en zalenverhuur.
8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.
9. Beeldentuin.
10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.
11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten).

Op het moment van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is het precieze activiteitenplaatje nog niet bekend. Tevens wordt nog gezocht naar een cultuurhistorisch, stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord ontwerp. Omdat hierover nog geen definitief besluit is genomen, wordt het perceel bestemd conform het huidige gebruik en bebouwd oppervlak.

Bij nieuwe ontwikkelingen, onder andere in de vorm van herstructurering, dient rekening te worden gehouden met het beleid op het gebied van duurzaam bouwen (zie paragraaf 4.6).

Uitbreidingen hoofdgebouwen

Bepaalde uitbreidingen (in oppervlakte) van de hoofdgebouwen worden in beginsel mogelijk geacht, mits de specifieke kenmerken en ruimtelijke karakteristieken van de desbetreffende deelgebieden in acht worden genomen. In de naoorlogse (planmatige) woningbouw, alsmede in Park Meerwijk en Tuin- en Oostdorp, zijn uitbreidingen van het hoofdgebouw in beginsel uitgesloten. In enkele gevallen zijn de uitbreidingsmogelijkheden van (bij elkaar gelegen) woningen op elkaar afgestemd.

Erfbebouwing

Op 19 december 2006 heeft de gemeenteraad besloten hoe er met enkele thema's wordt omgegaan in alle nieuwe bestemmingsplannen. Eén van de thema's waarover besloten is betreft erfbebouwing bij woningen.

Gekozen is voor een regeling waarbij bij iedere woning 50 m² aan erfbebouwing is toegestaan, mits ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt blijft. Bij percelen vanaf 500 m² geldt vervolgens een gestaffelde regeling waarbij, afhankelijk van de grootte van het perceel, een grotere oppervlakte aan erfbebouwing is toegestaan tot een maximum van 75 m².

Overigens dient ook altijd een bebouwingspercentage in acht te worden genomen dat geldt ten opzichte van het bouwperceel en dat van toepassing is op alle bebouwing op het perceel (het hoofdgebouw (de woning) en de erfbebouwing). De bebouwingspercentages variëren van 35% tot 45%, afhankelijk van het type woning (vrijstaand, twee-aaneen, hoekwoning, rijtjeswoning). Andere aspecten ten aanzien van het thema erfbebouwing waarover besloten is, zijn de goot- en bouwhoogten, de aan te houden afstanden tot de perceelgrenzen en de diepte en breedte van aan- en uitbouwen. In hoofdstuk 6 (Juridische planbeschrijving) wordt hier nader op ingegaan).

Recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming

Op 26 juni 2007 heeft de gemeenteraad van Bergen een beleidslijn vastgesteld met betrekking tot de recreatiewoningen op particuliere erven. De nu aanwezige recreatiewoningen bij vrijstaande woningen in de bebouwde kom, met uitzondering van de uitbreidingswijken, krijgen een positieve bestemmingsregeling. Dit geldt eveneens voor de huidige planologische mogelijkheden voor recreatiewoningen op particuliere erven (alleen bij vrijstaande woningen en met uitzondering van woningen in de uitbreidingswijken).

Om te voorkomen dat er een te grote bebouwingsdichtheid ontstaat, is ervoor gekozen een relatie te leggen met de erfbebouwingsregeling bij woningen. Dit wil zeggen dat de aanwezigheid van een recreatiewoning ten koste gaat van de toegestane oppervlakte aan overige erfbebou-

wing. Het voorgaande is ook van toepassing indien er sprake is van een inmiddels afgesplitst perceel. Daarmee wordt de ontstaansgeschiedenis van het gebruik of de bouw van het bouwwerk bevestigd.

Bekend is dat recreatiewoningen op particuliere erven permanent worden bewoond. Besloten is echter om geen woonbestemming toe te kennen aan de recreatiewoningen. Uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt is dit niet gewenst onder andere omdat de recreatiewoningen vaak op achtererven staan, er sprake zal zijn van wonen achter wonen, de bereikbaarheid en de kavelstructuur niet bedacht zijn op een woonsituatie, er sprake kan zijn van de aantasting van privacy en een woonbestemming bovendien kan leiden tot planschade en een verdichting van bebouwing. Voor enkele gevallen is – gelet op de specifieke ruimtelijke structuur – een uitzondering gemaakt.

Het houden van paarden en paardenbakken

Ten aanzien van het stallen van paarden en het realiseren van paardenbakken binnen woonpercelen, is voor de gehele gemeente en alle nieuw op te stellen bestemmingsplannen op 26 juni 2007 een nieuwe beleidslijn opgesteld. In de notitie wordt ingegaan op waar het stallen van paarden en paardenbakken is toegestaan (gebiedsgerichte benadering) en onder welke voorwaarden (onder andere ten aanzien van hinder voor derden).

Op woonpercelen in het stedelijk gebied, waar in het onderhavige plangebied sprake van is, worden paardenbakken uitsluitend toegestaan bij woonpercelen van tenminste 2.000 m². Voorts dient een stalruimte en een paardenbak altijd achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw/de woning te worden geplaatst. Andere voorwaarden zijn dat een stalruimte uitsluitend is toegestaan als (mede)gebruik van een regulier bijgebouw en dat er maximaal 2 paarden mogen worden gehouden in de stalruimte. Het bijgebouw (de stalruimte) dient altijd op een afstand van ten minste 15 m van woningen van derden te staan. Mestopslag dient op een afstand van 50 m van woningen van derden en 5 m tot de perceelsgrens plaats te vinden. Indien de mest wordt opgeslagen in luchtdichte containers, kan de afstand tot woningen van derden worden verkleind tot 25 m. Paardenbakken mogen voorts een maximale omvang hebben van 800 m², maar de omvang van de paardenbak mag nooit meer bedragen dan 25% van het bouwperceel. Ook de paardenbak dient op een afstand van ten minste 25 m van woningen van derden te worden geplaatst en op tenminste 5 m van de perceelsgrens. De afstand tot woningen van derden kan worden verkleind tot 15 m indien er tussen de paardenbak en woningen van derden gebiedseigen gesloten beplanting aanwezig is. De omheining van een paardenbak mag maximaal 1,5 m bedragen en de paardenbak mag niet voorzien worden van buitenverlichting. De omheining bestaat bij voorkeur uit hout in een donkere kleur.

Het onderhavige bestemmingsplangebied is in hoofdzaak een woongebied waar het houden van paarden en het realiseren van paardenbakken minder wenselijk is. Slechts enkele gebieden binnen het plangebied kunnen in aanmerking komen voor het houden van paarden en paardenbakken. De hoofdregel in het onderhavige bestemmingsplan is dat het houden van paarden en paardenbakken is uitgesloten. Met vrijstelling – en indien voldaan wordt aan de voorwaarden – kan het houden van paarden en paardenbakken in enkele gebieden worden toegestaan.

Vrijkomende en voormalige agrarische bebouwing

Op 26 juni 2007 heeft de gemeenteraad een beleidlijn vastgesteld voor voormalige en vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij is aangesloten bij de provinciale notitie "Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing".

In de nieuwe bestemmingsplannen van Bergen worden niet-agrarische vervolgfuncties toegestaan na beëindiging van agrarische bedrijven. De mogelijke vervolgfuncties zijn wonen (inclusief een beroep aan huis en hobbyboeren), recreatie en werken. In het onderhavige bestemmingsplan is slechts één agrarisch bedrijf aanwezig (aan de Kogendijk). Omdat het agrarische bedrijf is gelegen binnen/grenzend aan een woongebied, wordt in het onderhavige bestemmingsplan uitgegaan van de woonfunctie als vervolgfunctie na bedrijfsbeëindiging.

Na wijziging van de agrarische functie naar de woonfunctie, gelden in beginsel de regels die binnen de woonbestemming gelden. Nieuwe gebouwen zijn in principe niet toegestaan. Indien er ten minste 1.000 m² bedrijfsgebouwen aanwezig is en voorts alle bedrijfsbebouwing wordt

gesloopt tot het maximum dat is toegestaan als erfbebouwing bij woningen, kan onder voorwaarden een extra woning worden toegestaan. Er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Andere voorwaarden zijn onder andere dat er niet gebouwd mag worden op het achtererf, dat milieuaspecten moeten worden meegewogen en dat derden niet (onevenredig) in hun belang mogen worden aangetast.

Op percelen die (eerder) aan de agrarische functie zijn onttrokken en een woonbestemming hebben, zijn in de regel meer bijgebouwen aanwezig dan volgens de erfbebouwingsregeling bij woningen is toegestaan. Voor deze gevallen is een terugbouwregeling vastgesteld. Dit houdt in dat indien alle bebouwing wordt gesloopt 50% in de vorm van bijgebouwen mag worden teruggebouwd tot een maximum van 150 m².

Het voorgaande geldt niet voor hobbyboeren omdat deze een functie hebben voor het in stand houden van het landschap. Indien er sprake is van een hobbyboer (tenminste 1,4 ha grond aansluitend aan het woonperceel en er is sprake van 4 Nederlandse grootte eenheid (nge)) mag de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 1% van de gronden bedragen tot een maximum van 300 m². Omdat ter plaatse van het enige agrarische bedrijf in het plangebied geen sprake is van aangrenzende gronden, is de voornoemde regeling in het onderhavige plangebied niet aan de orde.

5.2.3. Groen- en waterstructuur

Het structurele groen in het plangebied dient als zodanig te worden bestemd. Dit geldt voor de substantiële groenplekken in het gebied. De groenstructuur wordt mede bepaald door het aanwezige particuliere groen en het groene karakter van de wegprofielen. In het bestemmingsplan zijn de aanwezige bermen die vanwege het bijzonder waardevolle karakter behouden dienen te blijven als groen bestemd. Vanwege de grote parkeerdruk in Bergen is het echter wenselijk dat er binnen de huidige profielen van de wegen inclusief de bijbehorende bermen, enige flexibiliteit bestaat voor herinrichting of voor gebruik ten behoeve van parkeren. De bermen die niet als bijzonder waardevol worden beschouwd, zijn dan ook binnen een verkeersbestemming opgenomen, waarbinnen herinrichting mogelijk is. Waardevolle (particuliere) groenstroken en -gebieden, zoals in Westdorp, worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel binnen de desbetreffende bestemming.

De groen- en bosgebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet (zie hoofdstuk 3) worden voorts beschermd door het toekennen van een natuurbestemming. De aanwezige specifieke natuurwaarden dienen behouden te blijven.

Het aanwezige water in het plangebied zal, indien het een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke uitstraling en/of indien het uit waterhuishoudkundig oogpunt een functie heeft, specifiek als zodanig worden bestemd.

5.2.4. Cultuurhistorische en archeologische waarden

Het uitgangspunt is dat de in het plangebied aanwezige waarden op het gebied van cultuurhistorie en archeologie beschermd dienen te worden dan wel als uitgangspunt gelden voor nieuwe ontwikkelingen.

De aanwezige monumenten worden reeds beschermd door de Monumentenwet 1988 dan wel de provinciale monumentenverordening. Bij veranderingen of toevoegingen aan monumenten is een monumentenvergunning vereist.

Voor de stolpen is een beeldbepalende bescherming van belang. Slechts één van de stolpen is nog in gebruik als boerderij, maar de stolpen zijn wel beeldbepalend in de oude delen van de dorpen. Een aantal stolpen is aangewezen als monument en geniet op basis daarvan een beschermde status, maar voor de overige stolpen bestaat vooralsnog geen bescherming. Een overzicht van de in het gebied voorkomende stolpen is opgenomen in bijlage 5. In de afgelopen jaren zijn verschillende stolpen gesloopt zonder dat dit kon worden voorkomen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is daarom het behoud en bescherming van de beeldbepalende waarde van deze stolpen.

Voor stolpboerderijen geldt daarnaast een bijzonder welstandsniveau. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het maximaal behouden van de typerende verschijningsvorm van de Noord-Hollandse stolp. Daarnaast bestaan voor stolpen objectgerichte welstandscriteria. Wat betreft vorm en detaillering moeten de stolpen beschermd worden om het oorspronkelijke karakter te behouden.

De concrete archeologische vindplaatsen en waarden en de (mogelijk) voorkomende archeologische waarden in de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, worden in het bestemmingsplan beschermd. Voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen dient in bepaalde gevallen verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.3. Functionele structuur

5.3.1. Wonen

De woonfunctie is en blijft de belangrijkste functie in het plangebied. Bij nieuwe woningbouw-mogelijkheden in het gebied dienen in het bijzonder de doelgroepen ouderen, jongeren en gehandicapten centraal te staan. Niet alleen door uitsluitend te bouwen voor deze doelgroepen, maar ook door middel van het inzetten op doorstroming van bewoners vanuit voor de doelgroepen geschikte woningen. Voorts dient 75% van de nieuw te bouwen woningen levensloopbestendig te zijn.

Tot de woonfunctie dienen ook de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gerekend te worden. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie primair in stand dient te blijven en dat extra bouwmogelijkheden voor deze functies in beginsel niet zijn toegestaan. Een in Bergen voorkomende vorm van kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is een galerie aan huis. Aandachtspunt hierbij is dat aan een galerie veelal (een beperkte) verkoop verbonden is, terwijl detailhandel bij de woonfunctie niet gewenst is. Gelet op de beperkte schaal waarin dit in het plangebied voorkomt, wordt de verkoop bij een galerie-aan-huis hiervan uitgezonderd.

Het splitsen van woningen in meerdere wooneenheden/appartementen kan voorzien in een bepaalde woningbehoefte en zodoende een bijdrage leveren aan het volkshuisvestingsbeleid. Splitsing heeft ook negatieve effecten zoals een intensiever gebruik wat voor overlast (parkeerproblemen, privacygevoeligheid e.d.) kan zorgen. Met de mogelijkheid voor het splitsen van woningen, zal dan ook terughoudend worden omgegaan en is daarbij afhankelijk van de specifieke kenmerken van het desbetreffende gebied (zie ook paragraaf 5.2.1).

Opgaven en programma (uit de Woonbeleidsnota)

De gemeente wil in de komende jaren (tot 2010) minimaal 100 woningen per jaar bouwen om aan de lokale vraag te kunnen voldoen. Voor de periode 2005-2009 zijn er concrete woningbouwplannen voor 250 woningen in de kern Bergen. De woningbehoefte voor de gehele gemeente bedraagt 500 woningen tot 2010.

Er ligt een belangrijke opgave voor starterswoningen, seniorenwoningen en voor vormen van wonen en zorg. Via een strategisch voorraadbeleid en nieuwbouw op inbreidingslocaties kan op een tekort aan woningen voor senioren ingespeeld worden. Hierbij is aandacht nodig voor de aanpasbaarheid van woning en woonomgeving. In verband met de maatschappelijke ontwikkeling ondersteund door het beleid, dat ouderen zolang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, is het aanbod aan voorzieningen voor ouderen in de wijk een belangrijk aandachtspunt. Het creëren van "woon-zorgzones" en het aanbieden van maatschappelijke voorzieningen in de wijk zijn hier voorbeelden van. Het programma voor vormen van wonen en zorg tot 2010 is bijna in evenwicht met de behoefte.

Naast een opgave om in vormen van wonen en zorg te voorzien, zijn ook de diversiteit en kwaliteit van de woningen en woonomgeving van belang. Een divers woningaanbod is van belang om huishoudens de mogelijkheid te geven alle stadia in hun wooncarrière te doorlopen. Uitgangspunt is dat 75% van alle nieuw te bouwen woningen levensloopbestendig is. Geconstateerd wordt dat er onvoldoende plannen zijn voor de bouw van betaalbare woningen. Door het bevorderen van de doorstroming en goedkope nieuwbouw, moeten er meer betaalbare woningen vrijkomen op de woningmarkt. Voor het realiseren van goedkope nieuwbouw kan, naast

gestapelde bouw, tevens gedacht worden aan financieringsconstructies voor de grond of hypotheek in de "start"jaren. Goedkope bouw door steeds kleinere woningen, kan de toekomstwaarde van deze woningen onder druk zetten.

In het plangebied is een aantal woningprojecten gerealiseerd/gepland in de vorm van (vervangende) nieuwbouw of functiewijziging. Het gaat hierbij om de volgende projecten:

- Loudelsweg naast 40: bouw van 54 appartementen en 4 grondgebonden woningen;
- Saenehof 1: renovatie verzorgingstehuis De Marke en bouw van (zorg)appartementen;
- Zakedijkje 1 t/m 31: bouw van 31 levensloopbestendige woningen;
- Nassaulaan 20-30: naast GOED-praktijk (gezondheidscentrum) bouw 2 appartementen;
- Rondelaan 28: realiseren appartementen in schoolgebouw;
- Kastanjelaan 9: bouwplan villa Zonneheuvel voor 6 appartementen.

5.3.2. Recreatie

Uitgangspunt is behoud van de in het plangebied voorkomende verschillende recreatieve voorzieningen in de vorm van hotels, pensions en appartementenverhuur. Hierbij worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegestaan mits dit gelet op de specifieke situatie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Voor het overige wordt behoud van de andere voorkomende recreatieve voorzieningen, zoals een dierenweide en een midgetgolfbaan, voorgestaan.

5.3.3. Bedrijven

Het beleid is gericht op het behoud van de bestaande bedrijven in het plangebied. Nieuwe bedrijven worden, gelet op het overwegende woonkarakter, niet toegestaan. Voorts dient voorkomen te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving. Daarom zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (milieucategorie 1 of 2). Bij bedrijfsbeëindiging kan gedacht worden aan een herinrichting met woningen, waarbij voor wat betreft situering, dichtheid en verschijningsvorm aansluiting gezocht moet worden bij de specifieke kenmerken van de omgeving. Omdat er op dit moment geen concrete aanwijzingen zijn (zoals bij de gemeente ingediende verzoeken) dat nu aanwezige bedrijven beëindigd worden, is het uitgangspunt dat alle aanwezige bedrijven een bedrijfsbestemming krijgen.

5.3.4. Detailhandel

Binnen het plangebied komen enkele detailhandelsvestigingen voor al dan niet in combinatie met wonen (op de verdieping). Het beleid voor Bergen is erop gericht de detailhandel en andere centrumfuncties te concentreren in het centrumgebied. Op deze manier wordt voorkomen dat er versnippering optreedt en daardoor een verminderde levensvatbaarheid van de voorzieningen. Het aantal vestigingen in het plangebied is in de loop der jaren afgenomen en verwacht wordt dat het aantal vestigingen nog verder zal afnemen. Om die reden dient het bestemmingsplan mogelijkheden te bieden om na beëindiging van een detailhandelsvestiging de bestemming te kunnen wijzigen in een woonfunctie.

5.3.5. Horeca

Uitgangspunt is dat de bestaande horecavestigingen als zodanig worden bestemd. Nieuwe vestigingen worden gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied niet toegestaan. Uitsluitend horecabedrijven in een lage milieucategorie zijn toegestaan. Ter plaatse van horecabedrijven worden voor een doelmatige bedrijfsvoering beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegestaan mits een en ander ruimtelijk aanvaardbaar is en aandacht bestaat voor de reeds bestaande parkeerdruk in de omgeving. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele bedrijfsbeëindiging.

5.3.6. Maatschappelijke voorzieningen

De aanwezige locaties voor maatschappelijke voorzieningen in het plangebied krijgen in beginsel een ruime bestemming in die zin dat diverse soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. De bouw mogelijkheden worden afgestemd op de bestaande situatie met – daar waar dit uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is – enige uitbreidingsmogelijkheden.

5.3.7. Verkeer en parkeren

Het uitgangspunt voor wat betreft verkeer is dat de bestaande verkeersstructuur als zodanig bestemd wordt in het bestemmingsplan. Binnen deze verkeersbestemming is herinrichting mogelijk. In het benodigde ruimtebeslag voor verkeer, wordt rekening gehouden met de herstructurering van verschillende wegen, waaronder de Van Blaaderenweg, de Beatrixlaan en de reconstructie van Tuin- en Oostdorp.

Voorts dienen bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden aangebracht rekening houdend met de parkeernormen zoals verwoord in hoofdstuk 2. Om de bestaande parkeerdruk in het gebied op te vangen, is enige flexibiliteit in het bestemmingsplan gewenst zodat herinrichting binnen de openbare ruimte mogelijk blijft, met dien verstande dat het structurele groen en de bijzonder waardevolle bermen niet mogen worden aangetast. De verschillende belangen worden bij herinrichting zorgvuldig tegen elkaar afgewogen.

6. Juridische planbeschrijving

63

6.1. Inleiding

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

6.2. Opzet van de regeling

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

De regels zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk I komen de Inleidende bepalingen aan bod. Het betreft hier de Begripsbepalingen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen zijn de regels behorende bij de verschillende bestemmingen opgenomen (artikel 3 tot en met 29). Hoofdstuk III Algemene bepalingen, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 30 tot en met 38). Tot slot zijn de Overgangs- en slotbepalingen opgenomen in hoofdstuk IV (artikel 39 tot en met 40). Hierna wordt allereerst ingegaan op de verschillende bestemmingen. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal van de overige bepalingen.

6.3. Beschrijving bestemmingen

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

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

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

6.3.1. Wonen

De meest voorkomende functie in het plangebied is de woonfunctie. Aangezien het plangebied bestaat uit verschillende woongebieden en woonvormen, die in verschillende perioden tot stand zijn gekomen, worden in het bestemmingsplan verschillende woonbestemmingen opgenomen. De woonbestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 zijn zo gekozen dat ze bruikbaar zijn voor alle op te stellen bestemmingsplannen van de gemeente. Daar waar sprake is van specifiek in dit plangebied voorkomende woongebieden, is gekozen voor een afwijkende bestemming. Het betreft hier de ruim opgezette bosrijke woonwijk Westdorp, het Van Reenenpark en het bijzondere woongebied Park Meerwijk dat aangewezen is als beschermd dorpsgezicht.

Binnen de woonbestemmingen zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op plankaart aangegeven bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogten voor de hoofdgebouwen zijn eveneens (behoudens ter plaatse van Westdorp) aangegeven op de plankaart. Deze hoogten zijn gebaseerd op de bestaande situatie met enige flexibiliteit zodat bij herbouw voldaan kan worden aan alle bouwtechnische eisen. Hoofdgebouwen die nu bestaan uit één bouwlaag met

kap mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 4 en 10 m. Bij twee bouwlagen is dit respectievelijk 7 en 10 m. Bestaande afwijkingen van de genoemde goot- en bouwhoogten zijn als zodanig aangeduid.

Artikel 23 Wonen-1 (W-1)

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

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

Vanuit ruimtelijk oogpunt is er in het algemeen voor gekozen dat aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de voorgevel moeten worden gebouwd (zie ook hierna onder het kopje erfbebouwing). Voor de naoorlogse planmatige uitbreidingsgebieden is deze afstand echter 2 m. Op de plankaart wordt dit uitgedrukt door de bestemming Tuin (waar niet gebouwd mag worden) en de Woonbestemming (gele/bruine kleur). In sommige gevallen is sprake van een schuin lopend straatprofiel of schierende voorgevelrooilijnen. De ene woning staat daardoor soms dicht bij de straat dan de naastgelegen woning. Om te voorkomen dat de belevingswaarde van de meer naar achter gelegen woning in het geding komt, is in een aantal gevallen de grens van de bestemming Tuin/ Wonen voor de naar voren gelegen woning meer naar achter geplaatst.

Artikel 24 Wonen-2 (W-2)

Deze bestemming is bedoeld voor vrijstaande woningen met variërende afstanden van de voorgevels tot de weg, zoals in de lintbebouwing.

Om deze opzet te behouden is door de ligging van het bouwvlak de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd (minimaal 3 m). Zo blijven de open ruimten tussen de hoofdgebouwen gewaarborgd. Aangezien de verspringende voorgevels één van de kwaliteiten vormen, worden deze niet dwingend vastgelegd, maar kunnen ze variëren binnen een aangegeven bouwvlak van maximaal 15 m diep en maximaal 15 m breed. Het bouwvlak wordt zodanig gekozen, dat de huidige afstand tot de weg gewaarborgd blijft en dat het hoofdgebouw niet te ver achter op het perceel kan komen (minimaal 10 m uit de achterste perceelgrens). Dit onder andere in verband met de privacy en bezonning van aangrenzende percelen. Daar waar het bouwvlak erg ondiep wordt door de aan te houden afstand van 10 m tot de achterperceelsgrens, is in enkele gevallen afgeweken van deze minimale afstand van 10 m, mits de aangrenzende percelen niet onevenredig benadeeld worden.

Door de hierboven uiteengezette keuze voor het projecteren van de bouwvlakken, wordt de oppervlakte van hoofdgebouwen beperkt (hoofdgebouwen mogen niet buiten het bouwvlak). Een tweede beperking betreft het bebouwingspercentage van maximaal 35% (heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing). Tot slot is voor de woonpercelen binnen deze bestemming een maximale oppervlakte voor het hoofdgebouw opgenomen. Er is onderscheid gemaakt voor percelen waar een maximale oppervlakte van 120 m² is toegestaan (aanduiding (a)), waar een maximale oppervlakte van 150 m² (aanduiding (b)) is toegestaan en waar een maximale oppervlakte van 200 m² (aanduiding (c)) is toegestaan. De aanduiding die een perceel heeft gekregen (en dus welke maximale oppervlakte geldt) is afhankelijk van de grootte en

breedte van het bouwperceel en het bouwvlak, de grootte van de bestaande woning en de grootte van de woningen in de omgeving en de kavelstructuur daarvan.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is ervoor gekozen om de maximale breedte van een woning te bepalen op 12 m. Voorts is bepaald dat vergrotingen van de hoofdmassa en meer ondergeschikte toevoegingen in de vorm van aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de (huidige) voorgevel moeten worden gebouwd (zie ook hierna onder het kopje erfbebouwing). Op de plankaart wordt dit uitgedrukt door de bestemming Tuin (waar niet gebouwd mag worden) en de Woonbestemming (gele/bruine kleur). In sommige gevallen is sprake van een schuin lopend straatprofiel of schierende voorgevelrooilijnen. De ene woning staat daardoor soms dicht bij de straat dan de naastgelegen woning. Om te voorkomen dat de belevingswaarde van de meer naar achter gelegen woning in het geding komt, is in een aantal gevallen de grens van de bestemming Tuin/Wonen voor de naar voren gelegen woning meer naar achter geplaatst.

Ontheffingsbevoegdheid

In de bestemming Wonen-2 is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van woningsplitsing. De basisregel is dat per bouwvlak 1 woning is toegestaan. Onder een aantal voorwaarden is het toegestaan de woning te splitsen in meerdere appartementen. De ontheffing mag uitsluitend worden toegepast bij grote woningen (minimaal 1.000 m²) op ruime percelen (minimaal 1.200 m²). Voor het splitsen van stolpen is een afzonderlijke ontheffingsbevoegdheid van toepassing (zie paragraaf 6.3.5.)

Wijzigingsbevoegdheid

Voor de bestemming Wonen-2 geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen, aanpassen of vergroten van bestaande bouwvlakken. Daarnaast geldt de wijzigingsbevoegdheid voor het projecteren van nieuwe bouwvlakken voor woningen. In de regels zijn verschillende voorwaarden opgenomen, onder andere ten aanzien van de minimale afstand tot de perceelgrenzen en de maximale diepte en breedte van een bouwvlak.

Artikel 25 Wonen-Van Reenenpark (W-RP)

Voor het Van Reenenpark is, vanwege het bijzondere karakter, een afzonderlijke bestemming opgenomen. Deze bestemming is grotendeels vergelijkbaar met de W-2 bestemming (zie hiervoor). Op enkele punten wijkt de regeling echter af. Voor het Van Reenenpark is aangesloten bij de rooilijnen uit het nu vigerende bestemmingsplan (uit 1937). Dit betekent voor veel percelen dat de woning verder naar voren mag worden gebouwd dan nu het geval is. De bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht, zijn in beginsel 15 m breed en zijn niet dieper dan 15 m achter de bestaande woning. De voorste grens wordt bepaald door de rooilijn uit 1937. Voor het overige is er – evenals bij de W-2-bestemming – 3 m tot de zijdelingse perceelgrenzen aangehouden (mits deze afstand nog aanwezig is). Overigens mag de woning alleen verder naar voren worden gebouwd of uitgebreid indien de breedte van de woning niet breder is dan 50% van de perceelsbreedte (gemeten in de voorgevelrooilijn). Indien de bestaande woning hier niet aan voldoet, mag uitbreiding uitsluitend plaatsvinden 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning. Ook mag het hoofdgebouw niet breder of dieper zijn dan 15 m.

Voor percelen waar sprake is van waardevolle landschappelijke elementen, zoals het geval is bij percelen gelegen binnen de oorspronkelijke structuur van 't Oude Hof, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De gronden waarop het aanlegvergunningstelsel van toepassing is hebben de aanduiding "natuur- en landschapswaarden" (nlw) gekregen.

Voor het overige gelden de (bebouwings- en ontheffings)bepalingen van de W-2-bestemming.

Artikel 26 Wonen-Westdorp (W-WD)

Het ruim opgezette woongebied Westdorp kenmerkt zich door overwegend zeer ruime kavels met even zozeer ruime woningen. Om deze voornamelijk groene opzet te behouden, is tevens bepaald dat maximaal 35% van het bouwperceel mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. In de regels is aangegeven dat per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw en per hoofdgebouw maximaal één woning is toegestaan. De maximale inhoud van het hoofdgebouw die mogelijk wordt gemaakt is, gelet op de vaak ruime percelen en de grote bouwvlakken, groter dan in de rest van plangebied mogelijk is. Wel wordt het nodig geacht een categorisering

in inhoudsmaten aan te brengen teneinde meer recht te doen aan de karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. De Eeuwigelaan en delen van de Buerweg zijn wat dat betreft veel ruimer opgezet dan bijvoorbeeld de Mosselenbuurt, de Vincent van Goghlaan of het Nachtegalenlaantje. In laatstgenoemde straat is bovendien sprake van een cultuurhistorisch waardevol patroon waardoor het gewenst wordt geacht de maximale inhoud van de woning daarop af te stemmen. Voor de relatief smalle percelen (kavelbreedte van 17 m of kleiner) bedraagt de maximale inhoud 1.000 m³ (aanduiding kub-1). Voor percelen met een kavelbreedte tussen de 17 m en de 25 m geldt een maximale inhoud van 1.500 m³ (aanduiding kub-2). Voor de overige percelen met een minimale terreinbreedte van 25 m bedraagt de maximale inhoud 2.200 m³ (geen aanduiding opgenomen). De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 10 m (tenzij de bestaande hoogten reeds hoger zijn). Om de karakteristiek bestaande uit verspreid op de woonpercelen liggende hoofdgebouwen te behouden, is het bouwvlak, daar waar deze afstand nog aanwezig is, op een afstand van 6 m uit de zijdelingse perceelsgrens gelegd. De vorm van de hoofdgebouwen is vrijgelaten; om echter te voorkomen dat er zeer brede hoofdgebouwen kunnen ontstaan, waardoor het beeld van losliggende bebouwing kan worden aangetast, is bepaald dat de breedte van het hoofdgebouw, gemeten in het verlengde van het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan de helft van de breedte van het bouwperceel (gemeten in de naar de weg gekeerde grens met de bestemming Tuin). Het is voorts niet de bedoeling dat woningen helemaal achter op het bouwperceel worden gerealiseerd, mede gelet op de bezonning en privacy van achtergelegen percelen. Het bouwvlak is om die reden 10 m uit de achterste perceelsgrens gelegd (indien deze afstand nog aanwezig is). De diepte van de bouwvlakken is voorts bij enkele percelen zo gekozen dat er geen sprake kan zijn van het bouwen van een woning achter een andere woning.

Om het willekeurige karakter te behouden, wordt de voorgevelrooilijn niet strikt vastgelegd. Wel wordt, vanwege het waardevolle landschappelijke karakter, een strook grenzend aan de openbare weg bestemd als Tuin. Hierbij is aangesloten bij de rooilijnen uit het nu nog vigerende bestemmingsplan uit 1937. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd (zie bestemming Tuin).

Het landschappelijk waardevolle karakter, dat met name gevormd wordt door bosgebied en niveauverschillen, wordt in dit gebied daarnaast beschermd door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in de bestemming. De aanwezige landschappelijke en natuurwaarden worden zo beschermd, omdat voor verschillende werken en werkzaamheden (onder andere het afgraven van gronden en kappen van bomen) een aanlegvergunning is vereist. Deze vergunning wordt niet verleend indien daarmee de aanwezige waarden (onevenredig) worden aangetast. Een aanlegvergunning kan uitsluitend worden verleend na een positief advies van de deskundige op het gebied van natuur en landschap.

Artikel 27 Wonen-Beschermd Dorpsgezicht Park Meerwijk (WG-BD)

Voor het woongebied Park Meerwijk, dat van rijkswege is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, is een specifieke regeling opgenomen. In beginsel gelden voor deze gronden dezelfde gebruiksbepalingen als voor de overige woongebieden. Het Park Meerwijk is vervat in de bestemming Woongebied-Beschermd Dorpsgezicht (WG-BD), waarbij de bouwvlakken "strak" om de hoofdgebouwen zijn gelegd. Voor de gronden in het toekomstige beschermd dorpsgezicht zijn afzonderlijke bouwregels opgesteld, waarbij het veranderen van de inhoud, oppervlakte, kapvormen en dakhellingen van bestaande gebouwen, uitsluitend is toegestaan met ontheffing van burgemeester en wethouders. Ontheffing wordt slechts verleend indien de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van het gebied niet worden geschaad. Gelet op het waardevolle karakter van de tuinen en de openbare ruimte is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Erfbebouwing

Gebouwen en overkappingen

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

Oppervlakte

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

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

waarbij een vrijstaand bijgebouw niet meer mag beslaan dan 50 m².

Overigens dient tevens het bebouwingspercentage dat geldt voor het betreffende bouwperceel in acht te worden genomen (zie onder het kopje Wonen). Het percentage heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing.

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

Recreatiewoningen

Op de kaart wordt met de aanduiding (rw) aangegeven waar recreatiewoningen zijn toegestaan. Het betreft hier uitsluitend bestaande situaties of bestaande planologische mogelijkheden bij vrijstaande woningen (niet in uitbreidingswijken). De recreatiewoning wordt gezien als behorend bij de erfbebouwing van het woonperceel. Dit betekent dat de maximaal toegestane oppervlakte aan erfbebouwing niet mag worden overschreden. Er mag een vrijstaand bijgebouw worden opgericht met een oppervlak van maximaal 50 m².

Hoogte

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

Afstanden

Erfbebouwing dient altijd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht. Binnen de naoorlogse planmatige wijken is deze afstand 2 m. Zo blijft het karakter van de erfbebouwing ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Voor bijgebouwen en overkappingen voor de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw binnen de bestemming Wonen-Westdorp wordt een uitzondering gemaakt. Vanwege de bosrijke omgeving kan een uitzondering gemaakt worden voor bijgebouwen en overkappingen. In sommige gevallen is sprake van een schuin lopend straatprofiel of gerende voor- of zijgevelrooilijnen. De ene woning staat daardoor soms dicht bij de straat dan de naastgelegen woning. Om te voorkomen dat de belevingswaarde van de meer naar achter gelegen woning in het geding komt, is in een aantal gevallen de grens van de bestemming Tuin/Wonen voor de naar voren gelegen woning meer naar achter geplaatst.

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

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn (bij hoekpercelen is er sprake van twee voorgevelrooilijnen) mag niet meer bedragen dan 1 m en voor het overige niet meer dan 2 m. Op voor- en zijtuinen die grenzen aan de weg mogen de afscheidingen dus niet hoger zijn dan 1 m. Voor erf- en terreinafscheidingen in de zijtuin grenzend aan de openbare weg is een uitzondering opgenomen. Indien de afscheiding ligt achter de achtergevel van de woning mag de hoogte onder voorwaarden 2 m bedragen. Dit is tevens opgenomen in regels behorende bij de bestemming Tuin (artikel 20). Onder de toelichting bij dit artikel is een illustratie opgenomen ter verduidelijking. Hieruit blijkt voor welk gedeelte de ontheffing mogelijk is tot maximaal 2 m. Ook is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor toegangspoorten (aan de voorzijde) tot 2 m hoog. Hierbij wordt getoetst aan diverse criteria (onder andere breedte van de weg). De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de woonbestemming worden mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen. Onder een aan-huis-gebonden beroep wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing wordt uitgeoefend.

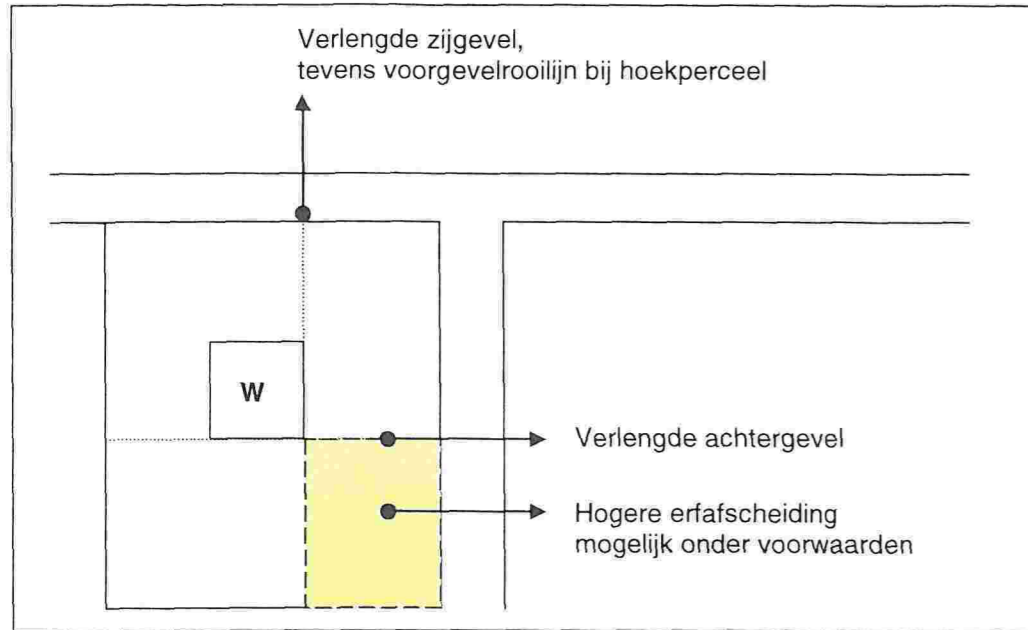
Tevens wordt toegestaan dat binnen de woonbestemming onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijvigheid kan worden uitgeoefend. Het betreft hier activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte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

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

Artikel 20 Tuin (T)

In tegenstelling tot de achtererven en gedeelten van zijerven bij woningen, worden de voortuinen en (delen van) zijtuinen grenzend aan openbaar gebied, behorende bij de woningen niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Alleen erf- en perceelafscheidings en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 1 m, zijn hier

toegestaan. Paardenbakken zijn uitgesloten. Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor aan- en uitbouwen binnen de bestemming Tuin (bijvoorbeeld in de vorm van erkers en serres). Onder artikel 20, lid 3 sub b is een uitzondering gemaakt op de algemene regeling ten aanzien van de hoogte van erfafscheidingen achter de achtergevel van de woning (zie ook kopje erfbebouwing). Hieronder een illustratie ter verduidelijking van dit artikel.



6.3.2. Bedrijven en voorzieningen

Artikel 3 Agrarisch (A)

In het plangebied is één agrarisch bedrijf gevestigd (grondgebonden veehouderij) aan de Kogendijk. Dit bedrijf is als zodanig bestemd. In de planregels is voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemmingen Wonen-2 en Tuin indien het bedrijf zijn agrarische functie verliest. Na wijziging zijn in beginsel de voorschriften, behorende bij deze bestemmingen van toepassing. Conform het beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing, zijn er wel mogelijkheden voor extra bebouwing na sanering van de voormalige agrarische bebouwing.

Artikelen 4 en 5 Bedrijf-1 en Bedrijf-2

In het plangebied komen verspreid bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid is hier maximaal categorie 1 of 2. Bedrijven in een hogere categorie (overwegend categorie 2), krijgen een specifieke aanduiding. De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse toegestaan, maar na beëindiging zijn uitsluitend identieke bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 toegestaan.

Op de plankaart wordt de begrenzing van de bebouwing vastgelegd evenals de goot- en bouwhoogten op basis van de aanwezige bebouwing. Daarbij geldt als uitgangspunt dat 15% van de aanwezige bebouwing (met uitzondering van het hoofdgebouw) mag worden toegevoegd voor een doelmatige bedrijfsvoering mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van het wonen. Na wijziging is ten hoogste één woning toegestaan.

Artikel 7 Dienstverlening (DV)

Deze bestemming is opgenomen voor de congres- en conferentiecentra ter plaatse van De Haaf en 't Oude Hof. Uitsluitend de bestaande functies zijn hier toegestaan. Voor de locatie De Haaf geldt dat tevens maatschappelijke voorzieningen in de vorm van culturele voorzieningen en scholen zijn toegestaan. Die mogelijkheden bestonden ook reeds op grond van het vorige bestemmingsplan.

Artikelen 8, 9, 10, 11 en 6 Gemengd-1 (GD-1) t/m Gemengd-4 (GD-4) en Detailhandel (DH)

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

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

Ook detailhandelsvestigingen waar geen woonruimte boven/bij is, zijn bestemd voor Gemengd-1 (GD-1). Op deze manier kunnen detailhandelsvestigingen na beëindiging, zonder afzonderlijke procedure, worden gewijzigd in de bestemming Wonen. Er zijn enkele uitzonderingen waarbij omzetting naar de woonfunctie zonder nader onderzoek naar de ruimtelijke situatie niet mogelijk is. Deze vestigingen, waaronder de in het plangebied aanwezige benzinstations, hebben de bestemming Detailhandel (DH) gekregen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van de woonfunctie. Na wijziging is ten hoogste één woning toegestaan.

Artikel 13 Horeca (H)

Nieuwe horecavestigingen worden niet toegestaan en de mogelijkheden worden beperkt tot de bestaande vestigingen. Deze horecavestigingen worden in aansluiting op de bestaande horecaregeling positief bestemd, waarbij alleen horeca-activiteiten in de laagste categorie zijn toegestaan vanwege het overwegende woonkarakter. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van de woonfunctie. Na wijziging is ten hoogste één woning toegestaan.

Artikel 14 Kantoren (K)

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

Artikel 15 Maatschappelijk (M)

Voor de maatschappelijke voorzieningen wordt een "ruime" regeling opgenomen, gelet op toekomstig flexibel gebruik. Dit wil zeggen dat binnen de bestemming Maatschappelijk diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden, zoals school- en (kinder)opvangvoorzieningen, maar ook seniorencomplexen met zorgfunctie en nutsvoorzieningen. Omdat sociaal-culturele centra, ontmoetingscentra en buurthuizen tot overlast voor de omgeving kunnen leiden, zijn deze uitgesloten. Het bestaande ontmoetingscentrum T&O is specifiek aangeduid en op die manier wel toegestaan. Ter plaatse van het therapeutisch centrum aan de Prinsesse-laan is wel een bestemming "op maat" opgenomen. Na beëindiging van het centrum kan de bestemming weer gewijzigd worden naar de woonfunctie.

De betreffende locaties worden in het bestemmingsplan vastgelegd met (globale) bouwvlakken en op basis van de aanwezige bebouwing een maximum bebouwingspercentage, waarbij de bebouwingsgrenzen de ruimtelijke structuur respecteren. In een aantal gevallen is een beperkt bouwvlak opgenomen waarbinnen de bedrijfsgebouwen onbeperkt mogen worden uitgebreid.

Rekening houdend met deze bepalingen en de opgenomen bouw- en goothoogte, is een andere invulling bij bijvoorbeeld herstructurering mogelijk, zonder dat een ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Artikel 17 Ontspanning en vermaak (OV)

Binnen deze bestemming vallen alle bedrijfsmatige activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning. In het plangebied zijn het museum, locatie voor midgetgolf en de bioscoop binnen 't Oude Hof bestemd voor Ontspanning en Vermaak (OV).

Artikel 18 Recreatie (R)

Onder de bestemming Recreatieve doeleinden worden de dierenweide in het Van Reenenpark, de volkstuinten en de verblijfsrecreatieve appartementen opgenomen. Tevens is deze bestemming toegekend aan de manege en de scoutingactiviteiten binnen 't Oude Hof. Het is niet de

bedoeling dat ter plaatse van alle gronden met de bestemming Recreatie bijvoorbeeld volkstuinten kunnen worden aangelegd. Om die reden krijgen alle recreatieve activiteiten afzonderlijk een specifieke aanduiding.

Artikel 19 Sport (S)

De tennisvelden zijn bestemd voor Sport (S).

Artikel 29 Waterkering (dubbelbestemming)

De aanwezige waterkeringen zijn bestemd voor Waterkering. Bij de waterkering behoren beschermingszones. Dit zijn twee zones: de Keurzone en de beschermingszone. In overleg met de waterbeheerder is bepaald welke van deze zones planologisch relevant zijn. Deze zones zijn op de plankaart vastgelegd en voorzien van een beschermende regeling zoals opgenomen in artikel 29.

6.3.3. Groen en Water

Artikel 12 Groen

Voor de in het plangebied aanwezige waardevolle bermen en de groenvoorzieningen, wordt de bestemming Groen (G) opgenomen. Het onderscheid met de groenvoorzieningen uit de bestemming Verkeer (zie hierna) is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied, bijvoorbeeld ten behoeve van parkeervoorzieningen, niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en in- en uitritten toegestaan. Ook de bijzonder waardevolle bermen, zoals in Westdorp, zijn binnen deze bestemming opgenomen. Voor deze bermen alsmede enkele andere zeer waardevolle groengebieden is het vereiste van een aanlegvergunning opgenomen voor het uitvoeren van enkele werken en werkzaamheden.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum hoogte van 2 m, met uitzondering van straatmeubilair, zoals lantaarnpalen, etc. Een uitzondering is gemaakt rondom de gebouwen van het project De Tuinen. Daar is binnen de bestemming Groen de aanduiding (op) opgenomen om ter plaatse ondergronds parkeren toe te staan.

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

Voor het groen dat in gebruik is als weidegrond is de aanduiding (wei) opgenomen. Deze gronden mogen uitsluitend voor weidegrond worden gebruikt.

Artikel 22 Water

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

6.3.4. Verkeer

Artikel 21 Verkeer

De wegen binnen het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer. Hetzelfde geldt voor de verblijfsgebieden zoals pleinen, parkeervoorzieningen, woonerven en dergelijke. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

6.3.5. Waardevolle gebieden (archeologie, cultuurhistorie, natuur)

Artikel 28 Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)

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

- *Regime I:*
In dit archeologieregime dient bij alle grondroerende werkzaamheden met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.
- *Regime II:*
In dit archeologieregime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm binnen een planomvang van 50 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.
- *Regime III:*
In dit archeologieregime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

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

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

Artikel 16 Natuur (N)

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden die onderdeel uitmaken van de speciale beschermingszone uit de Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet. Deze gronden zijn ten behoeve van de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden beschermd. Voor de bestaande gebouwen zijn op de plankaart bouwvlakken opgenomen. Buiten de bouwvlakken zijn geen gebouwen toegestaan.

Stolpen

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

Ten aanzien van de in het gebied voorkomende stolpen is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, om de stolp te splitsen in meerdere wooneenheden. Dit om het behoud van de stolp te stimuleren. Tevens is er een mogelijkheid opgenomen om bij sanering van de voormalige agrarische bebouwing (niet zijnde stolp) een extra woning te bouwen. Beide bevoegdheden zijn aan voorwaarden gebonden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Voor het bouwen van een extra woning geldt in ieder geval dat er minimaal 1.000 m² voormalige agrarische bebouwing moet worden gesloopt en dat er sprake moet kunnen zijn van een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning (zoals het bouwen aan de weg en niet op het achtererf).

Landgoed 't Oude Hof

De verschillende gebouwen die gezamenlijk het landgoed vormen krijgen ieder afzonderlijk een bestemming conform het huidige gebruik. De omliggende gronden hebben de bestemming Natuur gekregen omdat deze gronden deel uitmaken van het Natuurbeschermingswetgebied.

Waardevol groen

Naast de groenvoorzieningen en -gebieden die onder de bestemming Natuur dan wel Groen zijn opgenomen, kan het voorkomen dat ook binnen andere bestemmingen waardevolle (groen)gebieden voorkomen. In dat geval is het vereiste van een aanlegvergunning opgenomen.

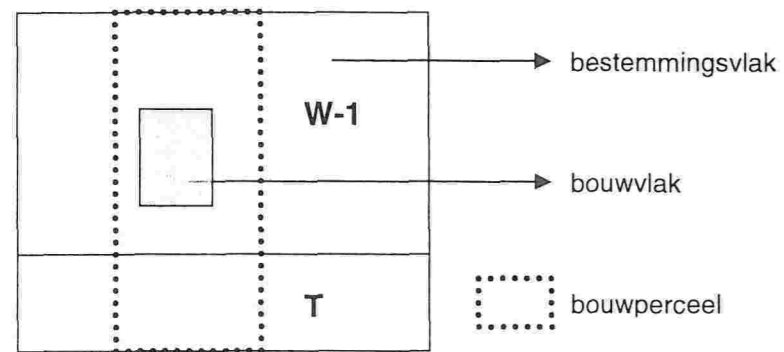
6.4. Overige regels

6.4.1. Begripsregels

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

Bouwperceel

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



6.4.2. Algemene, Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 31 Bestaande afstanden en andere maten

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

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

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

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

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

Om dit soort verwickelingen te voorkomen is in artikel 31 een regeling opgenomen die voorkomt dat overgangsrecht van toepassing is, indien de gestelde maxima of minima niet met de bestaande situaties in overeenstemming zijn.

Artikel 32 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Bij globale bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouwaanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (zoals rooilijnen) niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat het bestemmingsplan met opzet globaal is gehouden ten aanzien van deze onderwerpen. Artikel 32 voorkomt dat bepalingen uit de bouwverordening alsnog van toepassing kunnen zijn.

Artikel 33 Hoogteaanduidingen

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

Artikel 34 Percentages

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

Artikel 35 Overschrijding bouwgrenzen

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

Artikel 36 Algemene ontheffingsregels

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

Artikel 37 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 38 Algemene procedureregels

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

Artikel 39 Werking wettelijke regelingen

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

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

Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt dit nagelaten dan bestaat het risico dat de ABRS een vaststellingsbesluit van de raad alsnog vernietigt.

Artikel 40 Overgangsrecht

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

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

Artikel 41 Titel

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

7. Economische uitvoerbaarheid

77

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, dat wil zeggen dat uitgegaan wordt van de bestaande situatie. Beperkte ontwikkelingen (zoals het splitsen van stolpen/woningen en nieuwe bouwvlakken voor woningen) worden met name mogelijk gemaakt via ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast is er sprake van het overnemen van bestaande bouwrechten uit vorige bestemmingsplannen (met name ten behoeve van incidentele woningen). In alle gevallen betreft het particuliere kavels. De kosten voor de bouw, aansluiting op de riolering enzovoorts, zijn voor de burger/verzoeker/ontwikkelaar.

Met betrekking tot de relatie met de grondexploitatie-regeling in de Wro, wordt opgemerkt dat voor zover sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, er geen kosten voor de gemeente met de ontwikkeling gemoeid zijn en derhalve besloten is geen grondexploitatie-plan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen.

Voor het overige voorziet het bestemmingsplan in actualisatie en herziening van bestaande regelgeving, waarbij het toetsingskader wordt aangepast aan de moderne wet- en regelgeving, nieuw beleid en historisch gegroeide situaties. Derhalve is een uitgebreide financiële onderbouwing niet te geven en ook niet noodzakelijk.

8. Inspraak en overleg

79

De resultaten van de inspraak en het overleg zoals bedoeld in het Bro zijn opgenomen in een afzonderlijke rapportage.

