

**Bestemmingsplan Bergen Nieuw-  
Kranenburg**



*gemeente BERGEN*



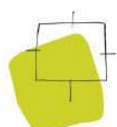
# Bestemmingsplan Bergen Nieuw- Kranenburg

## Inhoud

---

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

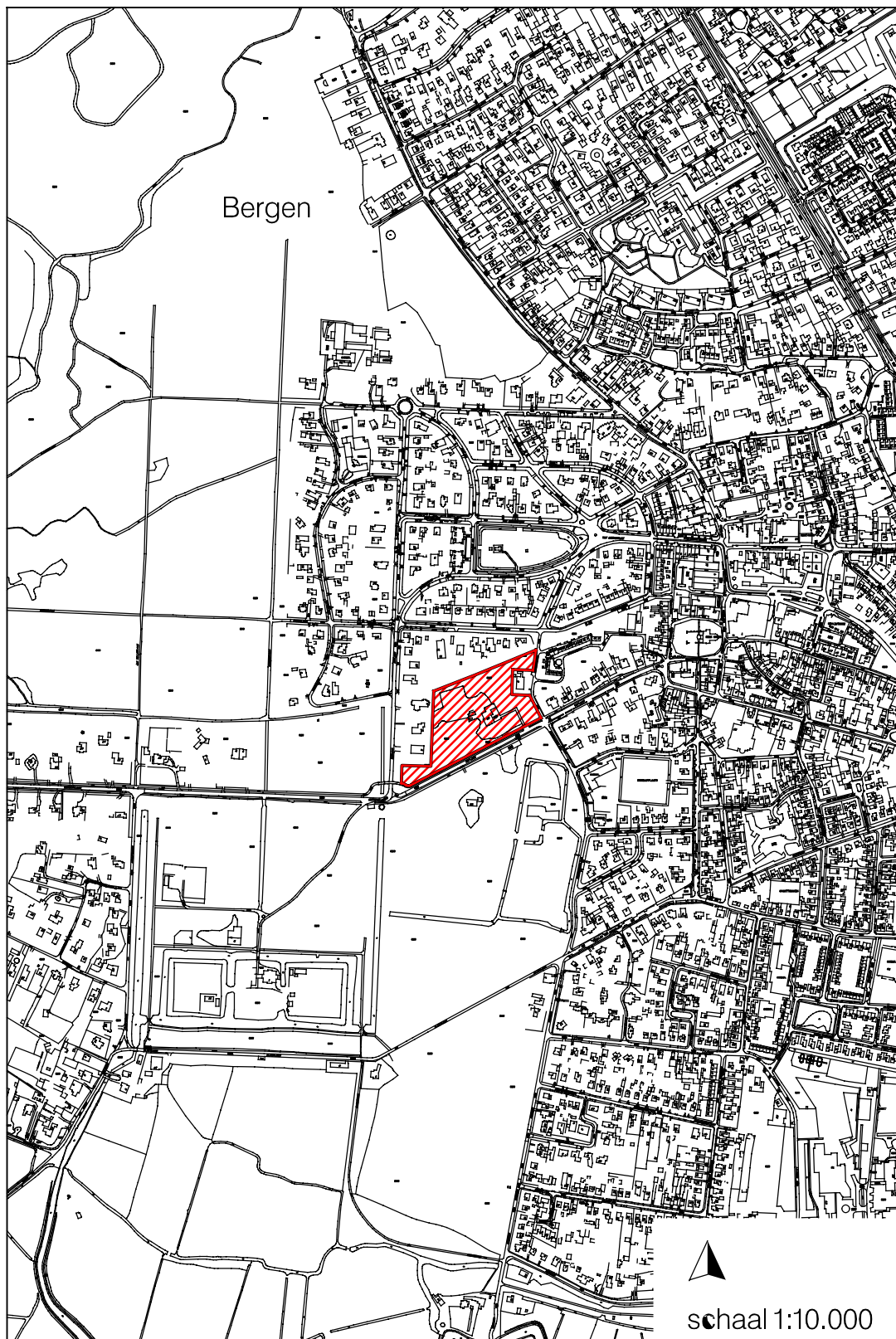
12 oktober 2009  
Projectnummer 022.00.02.33.04



Ideeën voor een plek



Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan  
"Bergen Nieuw – Kranenburg" betrekking heeft



Gemeente Bergen

Nummer: 022.00.02.33.04



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Analyse van het plangebied</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
<b>4</b>	<b>Milieuaspecten en belemmeringen</b>	<b>19</b>
4.1	Wegverkeerslawaaï	19
4.2	Bedrijvigheid	19
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bodem	22
4.6	Ecologie	22
4.7	Archeologie	24
4.8	Watertoets	26
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>



# Inleiding



## **Doel van het bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan omvat het perceel van het rijksmonument en museum Kranenburgh aan de Hoflaan 26 te Bergen NH. Het bestemmingsplan wordt opgesteld om de uitbreiding van dit museum tot een centrum voor kunst en cultuur genaamd Nieuw-Kranenburg mogelijk te maken. Het plan maakt een uitbreiding van het bestaande gebouw mogelijk met 2050 m<sup>2</sup>. Dit gebeurt in één bouwlaag in combinatie met een onderkeldering.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het vigerende plan “Bergen Dorpskern Zuid” herzien. Dit plan voorziet niet in de geplande uitbreiding, waardoor het voorliggende postzegelbestemmingsplan noodzakelijk is.

## **Achtergronden van het plan**

De gemeente Bergen is bekend vanwege de ligging aan zee en de prachtige natuur, maar ook vanwege de kunst. Kunstenaars zijn vanaf 1900 naar Bergen getrokken. Twee gangmakers van de zogenaamde Bergense School bezochten Bergen voor het eerst in 1908. De grote tijd van deze School lag tussen 1915 en 1930. De Bergense School is een expressionistische stroming binnen de schilderkunst. Nog altijd is Bergen een kunstenaarsdorp. Binnen de gemeentegrenzen zijn veel kunstinstellingen aanwezig, zowel voor wat betreft het scheppen en tonen van kunst, als voor wat betreft het beleven van en leren over kunst.

De gemeente wil de kwaliteit van Bergen als kunstenaarsdorp ondersteunen en behouden voor de toekomst. Om die reden ondersteunt de gemeente de initiatiefnemers van het plan om te komen tot een centrum voor kunst en cultuur.

Participanten zijn:

- Kunstenaarscentrum Bergen;
- Museum Kranenburgh;
- SKB (kunstuitleen);
- Noord Hollands Kunstcentrum; en
- Museum Het Sterkenhuis.

De betrokken instellingen zullen samengaan op de locatie van museum Kranenburgh. Het gebouw ligt zowel dichtbij het centrum als bij de bossen van Bergen en kan daardoor de relatie kunst natuur direct zichtbaar maken.

De activiteiten die in het centrum voor kunst en cultuur zullen plaatsvinden zijn als volgt:

- Museale tentoonstellingen;
- Podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;
- Educatie gerelateerd aan kunst;

- Ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);
- Vergaderingen;
- Trouwceremonies;
- Atelier.

De verwachte bezoekersaantallen zijn maximaal 30.000 bezoekers per jaar.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een analyse opgenomen van het plangebied en de omgeving daarvan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid. In hoofdstuk 4 vindt u de verschillende milieuaspecten die bij het voorliggende plan een rol spelen. Hoofdstuk 5 geeft de beschrijving van de planuitgangspunten terwijl hoofdstuk 6 ingaat op de juridische toelichting. In hoofdstuk 7 en 8 wordt ten slotte ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

# A n a l y s e v a n h e t p l a n g e b i e d

# 2

## **Ontstaansgeschiedenis**

Het dorp Bergen is ontstaan uit vier buurschappen, te weten Oudburg, Zanegeest, Westdorp en Oostdorp. Samen kregen de buurschappen vóór het einde van de 11e eeuw een centraal gelegen kapel met daaromheen een kerkbuurt, het gebied rond de huidige Ruïnekerk. De vier omliggende buurschappen waren door middel van een eigen "doodweg" met de kerkbuurt verbonden. De kerkbuurt nam een belangrijke plaats in binnen de samenleving. Er bevonden zich een rechthuis, een pastorie, een herberg, een korenmolen en een smidse. De huidige Hoflaan is de oude 17e eeuwse doodweg van Westdorp. De weg heeft nu de historisch-geografische status 'van waarde', omdat deze lokale wegen kenmerkend zijn voor Kennemerland. De wegen zijn provinciaal en nationaal vrij zeldzaam. De naam van de huidige Hoflaan is diverse malen gewijzigd (Heereweg, Westdorper Doodweg, Sparrenlaan). In 1904 kreeg de Hoflaan zijn huidige benaming. De naam Hoflaan heeft te maken met Het Hof of Huis te Bergen; in de 20<sup>e</sup> eeuw omgedoopt tot 't Oude Hof.

## **Craeneberch versus Kranenburgh**

Een beeld van de bewoningsgeschiedenis en vooral van de kastelen en buitenplaatsen van Bergen vanaf de Late Middeleeuwen kan worden verkregen door middel van historisch kaartmateriaal; zo ook van Kranenburgh.

Er zijn twee voorgangers van het huidige Kranenburgh. De eerste was het huis Craene Berch, woonstee van Sebastiaen Craenhals, baljuw (hoogste rechtsdienaar) van Bergen. Dit werd omstreeks 1560 gebouwd en verviel na de geweldadige dood van de bewoner in 1577. Het lag ten zuidwesten van het huidige huis. De tweede voorganger was een bescheiden buitenplaats (met boerderij) ten zuidoosten van het huidige huis, tussen de Kranenburgerlaan en de Maesdammerlaan. Deze droeg in de 17<sup>e</sup> eeuw de naam Cranenbergh en werd later naar de eigenaren ook Maesdammerhof genoemd. Huis en boerderij werden tussen 1815 en 1825 gesloopt. Het huidige Kranenburgh is gebouwd in 1882 (volgens de inscriptie in de toegangspoort) en/of 1883 (volgens de eigenhandige aantekening van Jacob van Reenen op de bouwtekening).

Op de Atlas van historische topografische kaarten Noord-Holland 1894-1920 staat huize Kranenburgh aangegeven, omdat het rond 1880 gebouwd is. Huize Kranenburgh had een tuin die deels geometrisch en deels in Engelse landschapsstijl was aangelegd. Alleen aan de voorkant van het museum, bij de entree, zijn nog restanten van de oorspronkelijke tuinaanleg herkenbaar. Omstreeks 1905-1910 zijn de beide schuin op het huis aanlopende toegangen ver-

anderd in de ene (oostelijke) toegang met een haakse hoek zoals we die nu nog kennen. Aan de noordkant van het huidige museumterrein liep een trambaan, die nog enigszins in het stratenplan en in de kadastrale begrenzingen herkenbaar is.

Het museum werd in 1993 in het gebouw gevestigd. Het oorspronkelijke terrein is toen verkleind. Op de afgestoten terreindelen zijn woonhuizen gebouwd. Het oorspronkelijke terrein was al eerder (kort na 1970) aan de zijde van de Renbaanlaan verkleind voor de bouw van een burgemeesterswoning. Het monumentale gebouw werd voorzien van een aanbouw dat uit een tentoonstellingsruimte bestaat met glazen tussenlid.

### **Van Reenenpark**

Het Van Reenenpark, waartoe ook Huize Kranenburgh behoort, 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 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.

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. 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 en de lanen. Ter plekke van huize Kranenburgh is het perceel en de tuin van dit huis zodanig groot dat dit voor een groot deel het beeld richting de Hoflaan bepaalt.

### **Trambaan**

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 wegaanleg 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.

### **Groenstructuur**

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. 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 gebruik en het beheer van de bermen. Ook de Hoflaan hoort bij de karakteristieke lanenstructuur.





## 3.1

### **Rijksbeleid**

#### **Nota Ruimte (2006)**

In de 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.

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. 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 Nota Ruimte zet daarnaast in op het volgende:

- Veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting;
- Bescherming van de duinen en het kustgebied.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.6 en 4.8 levert het plan geen conflicten op met de hiervoor genoemde aspecten.

#### **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.

Omdat het in dit geval gaat om een ontwikkeling binnen het perceel van een landgoed, waarbij de uitbreiding door hoogte en situering ondergeschikt blijft aan het historische hoofdgebouw, is geen sprake van eventuele afbreuk aan de waarde van het Belvédèregebied.

#### **Rijksmonument Huize Kranenburgh**

Huize Kranenburgh is aangewezen als rijksmonument in de zin van de Monumentenwet 1988. De aanwijzing betreft de villa met bijbehorende erfscheiding, in eclectische stijl uit 1882. In het aanwijzingsstuk wordt onder meer gesproken van een beeldbepalende situering langs de Hoflaan en te midden van een grote tuin.

Vanwege het feit dat de uitbreiding van het museum door hoogte en situering ondergeschikt blijft aan het historische hoofdgebouw is geen sprake van afbreuk aan de monumentale waarde van Huize Kranenburgh.

#### **Vierde Nota Waterhuishouding (1998)**

De landelijke hoofdlijnen van het beleid op het gebied van de waterhuishouding zijn aangegeven in de vierde nota Waterhuishouding, 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 ordeningsbeleid.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.8 levert het plan geen conflicten op met de hiervoor genoemde aspecten.

#### **Kabinetstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw (2000)**

Het kabinetstandpunt Anders omgaan met water is grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en 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.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.8 levert het plan geen conflicten op met de hiervoor genoemde aspecten.

#### **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 klimaatsverandering, 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.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.8 levert het plan geen conflicten op met de hiervoor genoemde aspecten.

### **3.2**

#### **Provinciaal beleid**

##### **Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)**

In het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (het 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.

Nieuwbouw en herstructureringsplannen worden door de provincie beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke situatie. Behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit is uitgangspunt. 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.

Omdat het in dit geval gaat om een ontwikkeling binnen het perceel van een landgoed, waarbij de uitbreiding door hoogte en situering ondergeschikt blijft aan het historische hoofdgebouw, is geen sprake van eventuele afbreuk aan het karakter van het omliggende villagegebied.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.8 levert het plan geen conflicten op met de hiervoor genoemde aandachtspunten uit het oogpunt van waterbeheer.

##### **Cultuurhistorische waardenkaart Noord Holland**

De provincie heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld met het oog op het behoud van historisch geografische, bouwkundige en archeologische waarden. Op deze kaart is de monumentale waarde van het oude gebouw Kranenburgh gemarkeerd.

Vanwege het feit dat de uitbreiding van het museum door hoogte en situering ondergeschikt blijft aan het historische hoofdgebouw is geen sprake van afbreuk aan de monumentale waarde van Huize Kranenburgh.

#### **Agenda recreatie en toerisme 2008-2011, Noord Holland**

In de Agenda Recreatie en toerisme 2008-2011 worden kaders neergezet voor het provinciale recreatieve beleid. Belangrijke punten hierin zijn (aangegeven zijn de relevante punten voor het centrum voor kunst en cultuur):

- Toerisme en recreatie zijn belangrijke bedrijfstakken die van groot belang zijn voor de economie in Noord-Holland. Recreatie en toerisme moeten als bedrijfstakken verder kunnen groeien;
- Bevorderen van toerisme en recreatie is een onlosmakelijk deel van het economisch beleid;
- Bovenregionale toeristische activiteiten zijn belangrijk;
- Bevorderen cultureel ondernemerschap door een verbinding aan te brengen tussen cultuur, economie en toerisme.

Het voornemen tot de uitbreiding van het museum tot een centrum voor kunst en cultuur ligt in de lijn van het hiervoor beschreven beleid.

#### **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 gelden 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.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.8 levert het plan geen conflicten op met de hiervoor genoemde aspecten.

#### **Waterbeheerplan 3, 2007-2009 (2007)**

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 een nieuw waterbeheerplan (WBP3) vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde:

- Het beheer van het watersysteem,
- De aanpak van lozingen (bronaanpak) en
- Ruimte voor water nu en in de toekomst.

De inhoud van het WBP 3 is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid zoals:

- Het provinciale Waterplan 2006-2010;
- De uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water;
- Het door het bestuur van het hoogheemraadschap opgestelde Meerjarenbeleidskader.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

- Het hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- In 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan);
- In 2009 zijn voor circa 80 procent van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten procesafspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m<sup>3</sup>/uur extra bemaling gebouwd en is circa 300 ha berging gerealiseerd.

De strategische doelen zijn in het plan verder uitgewerkt in subdoelen.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.8 levert het plan geen conflicten op met de hiervoor genoemde aspecten.

### **3.3**

#### **Gemeentelijk beleid**

##### **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.

Het voornemen tot de uitbreiding van het museum tot een centrum voor kunst en cultuur ligt in de lijn van het meer regionaal benaderen van toerisme, het stimuleren van bestedingen van toerisme, de afstemming van de activiteiten en visie op toerisme en recreatie op andere werkterreinen zoals kunst en cultuur en het behouden en versterken van de toeristische positie van de kern Bergen.

#### **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 Hoflaan hoort bij de in Bergen voorkomende karakteristieke lanen.

Met het voorliggende plan wordt geen afbreuk gedaan aan deze laan.

#### **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 waaronder het Van Reenenpark 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.

Zoals eerder aangegeven respecteert het plan de karakteristiek van het omliggende villagebied. Dit komt omdat het gaat om een ontwikkeling binnen het perceel van een landgoed, waarbij de uitbreiding door hoogte en situering ondergeschikt blijft aan het historische hoofdgebouw.





# Milieuaspecten en belemmeringen

# 4

## 4.1

### **Wegverkeerslawaaï**

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-gebieden. Ook de Hoflaan is een 30 km/u-weg die op basis van het snelheidsregime is gedezoneerd. De voorgenomen ontwikkeling van Nieuw-Kranenburg is bovendien geen toevoeging van een geluidsgevoelige functie (zoals een woning). Om deze reden hoeft geen nadere aandacht aan het aspect wegverkeerslawaaï te worden besteed.

## 4.2

### **Bedrijvigheid**

Een museum is een maatschappelijke voorziening die in de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2007) van de VNG tot de bedrijven behorende tot milieucategorie 1 behoort. Dit zijn bedrijven waarvoor een indicatieve afstand tot milieugevoelige functies geldt van 10 meter. In het algemeen wordt deze milieucategorie als passend beoordeeld in een woonwijk. In de voorliggende situatie is het museum gesitueerd op een zeer groot erf. Het gebouw staat op ruime afstand van woningen. Voor zover auto's het terrein betreden (bevoorrading, invalidenparkeren en personeelsparkeren) kunnen deze via de Hoflaan het museum aandoen. Deze weg is goed geschikt voor de afwikkeling van het toewijdende verkeer. Ook bezoekers kunnen het terrein vanaf de Hoflaan of Renbaanlaan betreden, waarbij het betreden van het terrein vanaf de Renbaanlaan alleen door langzaam verkeer kan plaatsvinden.

Door M+P raadgevende ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geluidsuitstraling van Nieuw-Kranenburg naar de omgeving (akoestisch onderzoek bestemmingsplan museaal centrum Kranenburgh te Bergen, mei 2009). In dit onderzoek worden enkele aanbevelingen gedaan. Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

AKOESTISCH ONDERZOEK

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluidstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;
- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;
- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden. Er is tevens nader onderzoek gedaan naar mogelijke geluidhinder vanwege het komen en gaan van bezoekers van de inrichting. Ten behoeve hiervan is met behulp van een berekening m.b.v. de standaard rekenmethode 1 wegverkeerslawaai een berekening gemaakt ter hoogte van de gevels van de relevante woningen. Uit deze berekeningen blijkt dat als gevolg van het komen en gaan van bezoekers van de inrichting geen relevante geluidhinder valt te verwachten.

#### **4.3**

### **Externe veiligheid**

Met de uitbreiding van het museum ontstaat een voorziening waarbij veel mensen tegelijk aanwezig kunnen zijn. In dat verband dient aandacht te worden besteed aan het aspect externe veiligheid.

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

In en in de omgeving van het plangebied zijn echter geen Bevi-inrichtingen aanwezig zodat aan dit aspect geen nadere aandacht behoeft te worden besteed.

In de omgeving van het plangebied zijn voor zover bekend geen bedrijven gelegen die vuurwerk verkopen. In het bestemmingsplangebied Bergen Dorpskern Zuid dat het terrein van Kranenburgh omsluit, worden bedrijven die meer dan 10.000 kg vuurwerk verkopen niet toegestaan.

In de omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en zijn ook geen planologisch relevante leidingen aanwezig die een mogelijk risico voor wat betreft externe veiligheid in zouden kunnen houden. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid mag het plan dan ook uitvoerbaar worden geacht.

#### 4.4

### Luchtkwaliteit

De uitbreiding van het museum zal een toename van de verkeersaantrekkende werking met zich mee nemen. Daarom moet aandacht worden besteed aan het aspect luchtkwaliteit.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

INTERIMPERIODE

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub> met circa 0,4-0,6 µg/m<sup>3</sup> per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een centrum voor Kunst en Cultuur. Er wordt een bezoekersaantal van maximaal 30.000 personen per jaar verwacht. Omgerekend betekent dit dat het museum gemiddeld 82 personen per weekdag aantrekt. Indien alle te verwachten bezoekers met een eigen vervoermiddel Nieuw-Kranenburg zouden gaan bezoeken, ligt het totale aantal te genereren voertuigbewegingen (heen en terug) van een weekdaggemiddelde op 164.

### **Conclusie**

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) worden overschreden. De toename vanwege het plan is echter aanzienlijk lager dan 700 mvt/etmaal en daarmee de 1% norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## **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. De bodemkwaliteitskaart geeft een algemeen beeld. Op individuele adressen kan de verontreinigingssituatie geheel anders zijn. Voor het gebied Hoflaan 26 is sprake van de categorie licht verontreinigd.

De bodemkwaliteit heeft geen gevolgen voor de reeds aanwezige functie. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Er zal uitsluitend bouwvergunning worden verleend voor zover uit bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem zich niet verzet tegen het voorgenomen gebruik, danwel voor zover de bodem gesaneerd is.

## **4.6**

### **Ecologie**

In het kader van de Flora- en faunawet is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied waar de uitbreiding van het museum is gepland (zie het Natuurwaardenonderzoek Hoflaan 26, Bergen NH, BügelHajema Adviseurs, december 2008). Tevens is gekeken naar de mogelijke effecten op beschermde gebieden in de omgeving. In het navolgende is dit aangegeven onder de thema's soortenbescherming en gebiedsbescherming.

#### SOORTENBESCHERMING

De uitkomsten van het natuurwaardenonderzoek zijn als volgt. Op en in de omgeving van het plangebied is door middel van veld- en literatuuronderzoek gekeken naar het voorkomen van soorten die in het kader van de Flora- en

faunawet relevant zijn. Deze soortgroepen zijn in onderstaande tabel aangegeven. Daarbij is tevens aangegeven of er mogelijk verbodsovertredingen worden verwacht en welke vervolgstap er genomen dient te worden.

Tabel 1. Verbodsovertredingen en vervolgstappen beschermde soorten Flora- en faunawet

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstep
Flora	-	-
Vleermuizen	Mogelijk enkele vleermuissoorten	Nader onderzoek
Overige zoogdieren	Bunzing, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, rosse woelmuis en wezel	Geen, vrijstelling
Vogels	Enkele broedvogels	Geen, indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Amfibieën	Bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander	Geen, vrijstelling
Reptielen	-	-
Vissen	-	-
Dagvlinders	-	-
Libellen	-	-
Overige soorten	-	-

Uit de tabel is af te lezen dat het voorkomen van vleermuizen niet kan worden uitgesloten. Naar deze soort moet nader onderzoek worden gedaan in het daarvoor geschikte seizoen.

Beschermde gebieden in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur liggen op een zodanige afstand van het plangebied, dat gezien de aard van de ingrepen geen negatieve effecten te verwachten zijn. Op korte afstand van het plangebied ligt een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, namelijk het Noordhollands Duinreservaat. Uit een overleg hierover met de provincie Noord-Holland is naar voren gekomen dat zij een voortoets adviseren.

GEBIEDSBESCHERMING

In overleg met de provincie Noord Holland is een Voortoets opgesteld (Voortoets Hoflaan 26 te Bergen, mei 2009, BügelHajema Adviseurs). De voortoets ging nog van een situatie uit waarbij een deel van het parkeren aan de voorzijde van de Hoflaan plaats zou vinden. In deze voortoets wordt het volgende geconcludeerd:

VOORTOETS

*“Er worden als gevolg van de ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde waarden in het kader van de Habitatrichtlijn verwacht. Omdat de parkeergelegenheid wordt afgeschermd van het omliggende gebied door een groenzone van hulst, er geen (straat)verlichting zal worden geplaatst en door gastegels als verharding te gebruiken, wordt in het kader van de bescherming als beschermd natuurmonument geen aantasting van de wezenlijke kenmerken*

*verwacht. De toename van bezoekers als gevolg van de plannen is dermate klein dat negatieve effecten op natuurwaarden niet worden verwacht. Het is aan het bevoegd gezag om te oordelen of er een vergunning dient te worden afgegeven.”*

Het bevoegd gezag heeft vervolgens aangegeven met de voortoets in te kunnen stemmen met als voorbehoud dat aangaande het parkeerterrein aan de overzijde van de Hoflaan, dat nodig zou zijn om de parkeerbehoefte op te vangen, te kijken naar alternatieven, danwel een vergunning voor dit onderdeel aan te vragen. Inmiddels is duidelijk dat de aanleg van de parkeervoorzieningen aan de overzijde van de Hoflaan niet langer noodzakelijk is. Door het bijstellen van het benodigde oppervlakte van de uitbreiding van het museum en het te verwachten bezoekersaantal is een lager aantal parkeerplaatsen noodzakelijk dat geheel op het terrein van het museum zelf kan worden opgevangen. Het onderzoek voortoets is daarmee afgerond.

#### VLEERMUIZEN

Uit het Advies Natuurwaarden Hoflaan 26 te Bergen komt naar voren dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Bij sloop en verbouw van delen van het gebouw zouden verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord en vernietigd kunnen worden. Dit aanvullend onderzoek is in 2009 uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit drie avondinventarisaties. In totaal zijn vier vleermuissoorten waargenomen. Met name de aan de achterzijde gelegen tuin wordt door vleermuizen gebruikt als jachtgebied. Er zijn waarnemingen gedaan die doen veronderstellen dat er in het gebouw verblijfplaatsen aanwezig zijn. De conclusie van het onderzoek is dat er als gevolg van de plannen geen negatieve effecten op vleermuizen worden verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig.

## 4.7

### **Archeologie**

Om na te gaan wat de kans is dat er archeologische resten in de bodem van het museumterrein liggen, is een archeologisch bureauonderzoek verricht door het Steunpunt Cultureel Erfgoed. Om een betrouwbare verwachting te kunnen uitspreken, is niet alleen het plangebied bestudeerd, maar ook een zone met een straal van 500 m rondom het plangebied, het zogenaamde onderzoeksgebied.

Het onderzoek bestond onder andere uit het raadplegen van het Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS). Het is een bestand met archeologische, geomorfologie, bodemkundige en (historisch-)topografische gegevens. In ARCHIS zijn binnen de grenzen van het onderzoeksgebied negentien archeologische vondsten gemeld. Deze resten betreffen enkele aardewerkscherven uit de Vroege en Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd, maar ook een Romeinse munt.

Voor het plangebied is de verwachting in de navolgende tabel gespecificeerd:

Tabel 2. De verwachting per periode dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn

Periode	Verwachting
Steentijd	Laag
Bronstijd	Laag
IJzertijd/Romeinse tijd	Middelhoog
Vroege middeleeuwen	Hoog
Late middeleeuwen	Hoog
Nieuwe tijd	Laag

Het advies luidt om een proefsleuvenonderzoek te verrichten. Tussentijds is een inventariserend veldonderzoek verricht door Hollandia Archeologie b.v. (Hollandia reeksnr. 258, april 2009). De volgende vragen zijn onderzocht:

1. Zijn er archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied aanwezig?
2. Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?
3. Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
4. In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?
5. Is in het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk en welke methoden zouden hierbij kunnen worden ingezet?

Het onderzoek heeft uitgewezen dat sprake kan zijn van een redelijk onverstoord cultuurlaag/akkerlaag (waarschijnlijk middeleeuws). Dit wordt onderbouwd met historisch en andere informatie over de agrarische nederzettingen op de haakwallen uit die tijd (Huize Kranenburgh ligt op een haakwal). Na de Middeleeuwen tot aan de bouw van Huize Kranenburgh in 1880 is op basis van historisch kaartmateriaal geen bebouwing aanwezig geweest. Een tweede, uitgebreid veldonderzoek zou hier meer uitsluitel over moeten geven (proefsleuvenonderzoek). Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Plan van aanpak opgesteld op basis waarvan het onderzoek is uitgevoerd. Hiervan is door Hollandia Archeologie b.v. een briefrapport opgesteld (Briefrapport Archeologisch proefsleuvenonderzoek Bergen, Hoflaan 26, d.d. 19 juli 2009). Er zijn geen archeologische resten aangetroffen; reden waarom geadviseerd wordt geen vervolgonderzoek uit te voeren. Het aspect archeologie levert gelet hierop geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

## 4.8

### W a t e r t o e t s

In het kader van de watertoets is vooroverleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Hoogheemraadschap heeft de volgende aanbevelingen meegegeven:

#### W a t e r k w a n t i t e i t

Het centrum voor kunst en cultuur is gelegen in peilgebied 04070-05 met een peil van 0,00 m NAP. Dit peilgebied maakt deel uit van de Damlanderpolder. In de directe nabijheid van het plangebied is geen open water aanwezig. Er zal door de plannen sprake zijn van een substantiële toename van de verharding binnen het plangebied tengevolge van de uitbreiding van de bebouwing en het parkeren voor personeel en invaliden. Overigens zal de parkeerplaats worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. De toename van verharding leidt tot versnelde afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater, dan wel het rioleringsstelsel en daarmee tot een verslechtering van het watersysteem. Deze toename dient daarom te worden gecompenseerd.

Het Hoogheemraadschap heeft bepaald hoeveel extra waterberging nodig is in het desbetreffende peilgebied om de extra verharding die in het gebied komt te compenseren. Hierbij hebben zij als uitgangspunt gewerkt met een peilstijging van 0,20 m eens in de 25 jaar, en een gescheiden rioolstelsel. De benodigde compensatie van verharding in het oppervlaktewater bedraagt in dit geval 24% van het extra oppervlak snellozende verharding. Voor de oppervlakte snellozende verharding wordt hier uitgegaan van de oppervlakte van de beoogde uitbreiding van het museum. Deze oppervlakte bedraagt globaal genomen 1200 m<sup>2</sup> (dit is het grondbeslag van de uitbreiding ten opzichte van het huidige gebouw).

#### I n f i l t r a t i e

Ter compensatie van verhardingstoename kan naast het graven van open water, in sommige gevallen gebruik gemaakt worden van een infiltratie- of bergingsvoorziening. Door de ligging van het museum op een strandwal lijkt de locatie hiervoor bij uitstek geschikt. De benodigde capaciteit van een infiltratievoorziening is gebaseerd op de berekende peilstijging van het te compenseren wateroppervlak. De uitkomst wordt verdubbeld met de zogenoemde veiligheidsfactor.

De formule ziet er als volgt uit:

((berekende peilstijging x extra verhard oppervlak) x compensatie percentage) x 2 = het aantal benodigde m<sup>3</sup>.

De oppervlakte van de uitbreiding bedraagt 1200 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van het parkeerterrein bedraagt 795 m<sup>2</sup>. De capaciteit van de voorziening moet derhalve  $1995 \times 0,20 \times 0,24 \times 2 = 191,52 \text{ m}^3$  zijn. In de haalbaarheid hiervan



speelt de grondwaterstand ter plaatse uiteraard een belangrijke rol. Hierover moeten nog gegevens worden aangeleverd. Om de aanwezigheid (en dus de functie) van een infiltratievoorziening te kunnen garanderen zal deze moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Ter overweging wil het Hoogheemraadschap meegeven om ook neerslag van de bestaande bebouwing op de infiltratievoorziening aan te sluiten.

#### **Waterkwaliteit/Afvalwater**

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Belangrijk uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het Hoogheemraadschap is dat een verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd of een rioolstelsel dat qua vuiluitworp gelijkwaardig is. Vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen en met het oog op duurzaam bouwen, adviseert het Hoogheemraadschap de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen.

RIOOLSTELSEL

De uitgangspunten van het emissiebeleid op strategisch niveau zijn beschreven in de vierde Nota waterhuishouding (hierna: NW4). De NW4 beslaat de planperiode 1998-2006, met een doorkijk naar latere jaren.

AFKOPPELEN

Met betrekking tot het regenwater is het volgende geformuleerd: "Voor de planperiode wordt het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltreren in grondwater bevorderd. Als ambitie wordt gestreefd naar 60% afkoppelen bij nieuwbouwlocaties en 20% in bestaande bebouwing. Er moet bij afkoppelen aandacht zijn voor de introductie van mogelijke nieuwe verontreinigingsbronnen (o.a. lange termijneffecten van infiltreren van afstromend regenwaterwater)."

Het Hoogheemraadschap volgt op dit moment de aanbevelingen van de werkgroep Riolering West-Nederland (wRw). Deze werkgroep heeft onderzoek gedaan naar aan- en afkoppelen van regenwaterlozingen in relatie tot de kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport "beslisboom aan en afkoppelen verharde oppervlakken" (rapport R001-425929TTD-D01-U) d.d. 10 juli 2003.

Met de aanbevelingen van het Hoogheemraadschap wordt in de verdere uitwerking van de plannen rekening gehouden.



# Planbeschrijving

# 5

## Analyse

Kranenburgh is een monumentaal pand gelegen aan een van de prachtige lanen die Bergen rijk is. Het gebouw ligt in een bosrijke omgeving met vele villa's in grote tuinen. Het pand dateert uit 1883 en is gebouwd in eclectistische stijl, dit wil zeggen dat in het pand verschillende (neo-)stijlen zijn gecombineerd.

Het gebouw is voornaam, symmetrisch en vrijwel vierkant. Aan de achterzijde is een entree/ontvangstruimte waarachter een gesloten aanbouw. Ook in de tuin zijn verschillende (restanten van) stijlen herkenbaar. Zowel neoclassistische als elementen van de Engelse landschapstijl zijn te onderscheiden. Daarnaast maken ook de buxussen die voor het monument staan, onderdeel uit van het monument.

Kwaliteiten zijn beslist:

- het monumentale pand met voorname uitstraling;
- de hierbij horende tuinderswoning uit 1910;
- de omringende bosrijke omgeving;
- de royale tuin met veel volgroeide bomen;
- het hekwerk rond de tuin, dat deel uitmaakt van het monument.

Minder sterk zijn:

- het feit dat de museumfunctie nu nauwelijks vanaf de Hoflaan ervaren wordt (nauwelijks zichtbaar, weinig uitstraling bij de entree/zuil, indirecte benadering);
- de inrichting en onderhoudstoestand van de tuin;
- de vrij gesloten bebouwing ten opzichte van de tuin (gevelopeningen zijn ondergeschikt in het overwegend bakstenen gebouw).

## Randvoorwaarden

Tegen de achtergrond van de analyse is essentieel:

1. Herkenbaarheid van het museum;
2. Nieuw met respect voor oud;
3. Museum in samenhang met de tuin.

Ad 1. De uitbreiding en de daarmee samenhangende veranderingen moeten bijdragen aan de herkenbaarheid van de museumfunctie vanaf de openbare ruimte en een goede ontvangst van bezoekers.

Ad 2. De uitbreiding en daarmee samenhangende veranderingen moeten op een respectvolle manier samengaan zodanig dat nieuw en oud elkaar versterken.

Ad 3. De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park.  
De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek.

#### **Uitwerking in bouwvlak en maatvoering**

De uitbreiding ligt achter de achtergevelrooilijn van het oude gebouw en sluit aan op de bestaande entree. De uitbreiding wordt met een tussenlid verbonden met het monument. De maximum bouwhoogte van de uitbreiding bedraagt 5,5 meter (exclusief ondergeschikte bouwdelen).

#### **Uitwerking in beeldkwaliteitsrichtlijnen (welstandrichtlijnen in aanvulling op de gemeentelijke welstandnota die als zodanig door de gemeenteraad worden vastgesteld)**

##### **Massa en bouwvorm**

Harde uitgangspunten:

- De uitbreiding is maximaal 5,5 meter hoog. De gootlijn blijft onder de gootlijn van het historische gebouw en daarmee ook onder de kruin van de grote bomen die voorkomen in de tuin. Het gebouw mag onderkelderd worden.
- De vorm van het gebouw is eenvoudig, als simpele basis voor de ervaring van kunstwerken en uit respect voor het oude gebouw.

Aanbeveling:

- Het gebouw wordt gebruikt om de buitenruimte bij de ingang te omsluiten en de museumfunctie herkenbaar te maken vanaf de openbare ruimte.

##### **Opmaak en detaillering**

Harde uitgangspunten:

- Het gebouw is in zijn uitstraling zo licht mogelijk, in contrast met het oude gebouw.
- Verlichting van het gebouw/terrein houdt rekening met natuurwaarden (vogels, vleermuizen).

##### **Overig**

Harde uitgangspunten:

- De zuidoosthoek van de tuin wordt gebruikt als entree/voorterrein. De ontsluiting voor wandelaars en fietsers vindt plaats vanaf de Renbaanlaan en Hoflaan. De ontsluiting voor bevoorrading, en het parkeren op eigen erf voor auto's (waaronder invalidenparkeren en parkeren voor personeel) vindt plaats vanaf de Hoflaan. Er komt slechts één auto-ontsluiting. Bezoekers kunnen het omliggend terrein van het centrum voor kunst en cultuur betreden.
- Het inrichtingsniveau is eenvoudig, eenduidig en verfijnd.

#### Aanbevelingen:

- De zuidoosthoek wordt ingericht met halfverharding, een patroon van bomen en hagen.

#### Verantwoording ten aanzien van het parkeren

Het centrum voor kunst en cultuur brengt een vergroting van het museum met zich mee van 2050 m<sup>2</sup>.

De nieuwe functies die worden opgenomen in Nieuw-Kranenburg moeten worden getoetst aan de bouwverordening.

Ruimten MCB 2009	Netto opp. (nieuw)	Norm (per 100 m <sup>2</sup> bvo)	Aantal parkeerplaatsen	Opmerkingen
Uitleen	200	0,9	1,8	
Expositieruimte	600	0,9	5,4	
Multifunctionele zaal	300	4,0	12,0	Er is uitgegaan van soc. cult. centr. i.p.v. theater/schouwburg
Educatie/atelier	80	0,9	0,7	
Depots	120	0,9	1,1	Toegerekend aan museumfunctie
Kantoren	150	2,1	3,2	
Netto	1450	Var.		
+ 40 %	580	0,9	5,2	Toegerekend aan museumfunctie
Bruto	2030	Var.	29,4	Tot. benodigd aantal p.p.

Het totaal aantal extra parkeerplaatsen dat Nieuw Kranenburg genereert is dus 29,4 parkeerplaatsen. Wordt gekeken naar dubbelgebruik (niet alle voorzieningen zijn gelijktijdig open; maatgevend is een zaterdagmiddag), dan komt het aantal op 24,7, dus afgerond op 25 parkeerplaatsen uit. Op eigen terrein worden er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd.



# Juridische toelichting



## **Opzet van de planregels**

De regels zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk I komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk II Bestemmingsregels zijn de regels behorende bij de verschillende bestemmingen opgenomen. Hoofdstuk III Algemene regels, bevat algemene regels die van toepassing zijn, zoals de anti-dubbeltelregel. Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk IV.

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

## **Beschrijving bestemmingen**

Per hoofdfunctie 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. Ontheffing van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Ontheffing 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 het toegelaten gebouw is bepaald door een bouwvlak op de kaart en door bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de regels.

Voor Nieuw-Kranenburg is de bestemming Cultuur en ontspanning, nader aangeduid met museum (mu) van toepassing. Het monumentale oude pand, heeft de nadere aanduiding monument. Binnen de betrokken bestemming is het monument in zijn bestaande maatvoeringen opgenomen. Tevens is hierin een bouw-mogelijkheid voor de beoogde uitbreiding begrepen. Ook het bestaande tuinhuisje is in de bestemming Cultuur en Ontspanning opgenomen en heeft een op behoud gericht bouwvlak en maatvoering gekregen.

Binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning zijn kantoren, detailhandel, horeca en podiumactiviteiten uitsluitend toegestaan voor zover deze deel uitmaken van en ondergeschikt zijn aan de functie van centrum voor kunst en cultuur. Bij horeca en podiumactiviteiten zijn deze functies tevens gemaximaliseerd op een oppervlakte van respectievelijk 260 en 350 m<sup>2</sup>.

Voor het erf van Nieuw-Kranenburg geldt de bestemming Tuin, nader aangeduid met natuur- en landschapswaarden (nlw).

In de bestemming tuin is tevens de mogelijkheid opgenomen om een overkapping of bijgebouw op te richten voor materialen en/of fietsenberging en is de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheid is beperkt tot de aanduiding 'parkeerterrein', waarop ten minste 26 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. In de bestemming 'Tuin' is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Deze aanduiding geeft aan waar de toerit tot Nieuw-Kranenburg vanaf de Hoflaan komt.



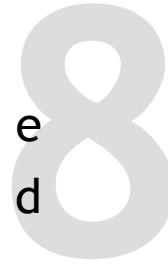
# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Voor het realiseren van Nieuw-Kranenburg wordt een exploitatieovereenkomst opgesteld tussen alle participanten (anterieure overeenkomst). Uit de exploitatieovereenkomst en de op gemeentelijk en provinciaal niveau gereserveerde gelden blijkt dat het project haalbaar is. Het kostenverhaal zal daarmee geregeld zijn, zodat het opstellen van een exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet niet noodzakelijk is.



# M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro voor overleg verzonden aan diverse instanties. Ook is over het plan een inloopavond georganiseerd, heeft het plan ter inzage gelegen en was er gelegenheid om een schriftelijke reactie in te dienen. In de separate 'Nota van Beantwoording' wordt op deze reacties ingegaan.



# R e g e l s



# Inhoudsopgave

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3	Cultuur en ontspanning	11
Artikel 4	Tuin	13

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 6	Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 8	Algemene procedurebepalingen	22
Artikel 9	Overige regels	23

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 10	Overgangsrecht	27
Artikel 11	Titel	28





# H o o f d s t u k 1

## I n l e i d e n d e r e g e l s



## **Artikel 1**

### **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:  
het Bestemmingsplan "Bergen Nieuw-Kranenburg" van de gemeente Bergen;
2. het bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.Kranenburg-0401 met de bijbehorende regels;
3. de plankaart:  
de plankaart van het Bestemmingsplan "Bergen Nieuw-Kranenburg";
4. aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. bebouwingsoppervlak:  
het totale oppervlak aan gebouwen op een bouwperceel;
8. bedrijfswoning/dienstwoning:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;
9. bestaande bouwwerken:  
bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn, zullen of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

10. bestaande afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen:  
afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet tot stand zijn gekomen of zullen komen;
11. bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak;
12. bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
13. bijgebouw:  
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
14. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
15. bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak;
16. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, met inbegrip van de bestemming 'Tuin', waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
17. bouwperceelgrens:  
een grens van een bouwperceel;
18. bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten;
19. bouwwerk:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

20. **bouwwerk, geen gebouw zijnde:**  
ieder bouwwerk dat niet kan worden aangemerkt als gebouw;
21. **centrum voor kunst en cultuur:**  
een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:
- museale tentoonstellingen;
  - podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;
  - educatie gerelateerd aan kunst;
  - ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);
  - vergaderingen;
  - trouwceremonies;
  - atelier;
22. **dakkapel:**  
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
23. **dakopbouw:**  
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst;
24. **dakoverstek:**  
de breedte van de dakrand (inclusief de goot) welke zich buiten de verticale projectie van de gevel bevindt;
25. **detailhandel:**  
het ter plaatse bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
26. **erf:**  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van dat gebouw en voor zover de regels deze inrichting niet verbieden;
27. **gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

28. **gevelopbouw:**  
elke verhoging van de gevel boven de maximaal toelaatbare goothoogte;
29. **hoofdgebouw:**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
30. **horeca:**  
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
31. **kantoor:**  
voorzieningen gericht op het verlenen van diensten, al dan niet met ondergeschikte baliefunctie, op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;
32. **kap:**  
een constructie van dakvlakken met een helling van meer dan 30 en minder dan 65 graden;
33. **landschapswaarde:**  
de in een gebied aanwezige waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende natuur, levende natuur en cultuur;
34. **monument:**  
een rijksmonument zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
35. **natuur- en landschapsdeskundige:**  
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur en landschap;
36. **natuurwaarde:**  
de in een gebied aanwezige waarden in verband met de aanwezige flora en fauna;
37. **nutsvoorzieningen:**  
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
38. **overkapping:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

39. platte afdekking:  
een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw;
40. voorgevel:  
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
41. voorgevelrooilijn:  
de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw alsmede de (denkbeeldige) lijn in het verlengde van de andere naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel;
42. zijerf:  
de gronden, niet zijnde gronden met de bestemming 'Tuin', die behoren bij het hoofdgebouw en de gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen van het verlengde van de voor- en achtergevel.

## **Artikel 2**

### **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot- c.q. druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:  
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;
7. afstanden:  
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;
8. dakoverstek:  
tussen de verticale projectie van de buitenzijde van de gevel en de buitenzijde van de dakoverstek.



# H o o f d s t u k 2

## B e s t e m m i n g s r e g e l s



## **Artikel 3**

### **Cultuur en ontspanning**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "museum" zijn bestemd voor:

- a. een centrum voor kunst en cultuur;
- b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater,

met dien verstande dat:

- c. dienstwoningen niet zijn toegestaan;
- d. kantoren en detailhandel uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze deel uitmaken van en ondergeschikt zijn aan de functie van centrum voor kunst en cultuur;
- e. horeca en podiumactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze deel uitmaken van en ondergeschikt zijn aan de functie van centrum voor kunst en cultuur, en een maximale oppervlakte van respectievelijk 260 m<sup>2</sup> en 350 m<sup>2</sup> hebben.

#### **3.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  1. gebouwen;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de aanduidingen op de plankaart, de bepalingen in hoofdstuk 3 en de volgende regels:
  1. hoofdgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
  2. de goot- en bouwhoogte van het monument mogen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen;
  3. de goot- en bouwhoogte van overige gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte;
  4. de goothoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
  5. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 5 m bedragen.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de aanduidingen op de plankaart, de bepalingen in hoofdstuk 3 en de volgende regels:
1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak niet meer dan 2 m bedragen en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m bedragen;
  2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

## **Artikel 4**

### **Tuin**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "natuur- en landschapswaarden" zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen;
- b. natuur- en landschapswaarden;
- c. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging, sierwater en infiltratievoorzieningen, met dien verstande dat binnen de bestemming uit het oogpunt van waterberging ten minste 192 m<sup>3</sup> aan water of infiltratievoorzieningen moet worden gerealiseerd;
- d. ontsluitingswegen, met dien verstande dat ten behoeve van de auto-ontsluiting ten hoogste 1 toerit wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- e. groenvoorzieningen, met dien verstande dat in ieder geval op de overgang naar het perceel Renbaanlaan 8 een afschermende en opgaande groenvoorziening wordt gerealiseerd, zodanig dat het zicht op het terrein vanaf dit perceel permanent onttrokken wordt;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat binnen de bestemming uitsluitend parkeervoorzieningen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' waarbij in een minimum van 26 parkeerplaatsen wordt voorzien.

#### **4.2 Bouwregels**

1. Op de gronden zijn, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.
2. Voor het bouwen gelden de bepalingen in hoofdstuk 3 en de volgende regels:
  1. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m, danwel de bestaande hoogte indien deze meer is;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de hoogte van erf- en perceelafscheidings op zijerven grenzend aan wegen ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
    - de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
    - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceels-

- grens minder dan 5 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m moet bedragen;
  - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens tussen de 5 en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
  - indien de afstand tussen de voorgevelrooilijn die is gelegen in het verlengde van de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen.
3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

### 4.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van bijgebouwen en overkappingen met dien verstande dat:
1. het een bijgebouw of overkapping betreft ten behoeve van fietsen- en of materialenberging ten behoeve van de bestemming Cultuur en ontspanning;
  2. de totale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 3 m, respectievelijk 5 m mag bedragen;
  4. bijgebouwen, indien niet gekozen wordt voor een platte afdekking, worden voorzien van een kap zoals bedoeld in artikel 1;
  5. het straat- en bebouwingsbeeld, de waarde van het monument, de cultuurhistorische waarde van de tuin en de waarde van de in de tuin voorkomende volgroeide bomen niet onevenredig mogen worden aangetast door het verlenen van de ontheffing.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van toegangspoorten voor de voorgevelrooilijn met een hoogte van ten hoogste 2 m, met dien verstande dat:
1. de afstand tussen de toegangspoort en de straat voldoende dient te zijn voor het veilig opstellen van een auto;
  2. de volgende criteria worden afgewogen bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid:
    - de breedte van de weg (inclusief voet- en fietspaden en bermen) waarop de toegangspoort invloed heeft;
    - de breedte van de toegangspoort;
    - de mate van transparantie boven een hoogte van 1 m;
    - de mate waarin sprake is van een zorgvuldige vormgeving;

- de mate waarin de toegangspoort wordt afgeschermd door groen, dan wel de mate waarin groen rondom de toegangspoort wordt toegepast.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden om gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor toegangspaden en hellingsbanen naar ondergrondse ruimten met een breedte van meer dan 3,5 m.

#### **4.5 Aanlegvergunning**

- a. Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding "natuur- en landschapswaarden" zonder schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het rooien en/of vellen van houtgewassen met een grotere hoogte dan 3 m en/of een oppervlakte van meer dan 5 m<sup>2</sup>;
  - 2. het aanbrengen van verhardingen met een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. het ophogen en/of afgraven van gronden.
- b. Het gestelde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
  - 1. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
  - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- c. Een aanlegvergunning zoals bedoeld in sub a wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van de deskundige op het gebied van natuur en landschap blijkt dat de natuur- en landschapswaarden ter plaatse niet onevenredig worden aangetast.





# H o o f d s t u k 3

## A l g e m e n e r e g e l s



## **Artikel 5**

### **Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 6**

### **Algemene ontheffingsregels**

#### **Ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 ter zake reeds ontheffing kan worden verleend - ontheffing te verlenen van de bepalingen in het plan voor:
  1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
  2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. Ontheffing wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 7**

### **Algemene wijzigingsregels**

#### **Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, waaronder de mogelijkheid tot isoleren van gebouwen, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## **Artikel 8**

### **Algemene procedurebepalingen**

- a. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan is de in de Wro genoemde procedure van toepassing.
  
- b. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
  - 1. het ontwerpbesluit tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
  - 2. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
  - 3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
  - 4. gedurende de onder 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

## **Artikel 9**

### **Overige regels**

#### **9.1 Bestaande afstanden en andere maten**

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de overschrijding als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking, als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. Ingeval van herbouw is het bepaalde in de sub a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

#### **9.2 Hoogteaanduidingen**

- a. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de op de kaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.
- b. Voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven dienen de hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoningen) met een kap te worden afgedekt. Voor zover op de plankaart uitsluitend een bouwhoogte is aangegeven mogen de hoofdgebouwen worden voorzien van een platte afdekking. Indien op de plankaart geen goot- of bouwhoogte is aangegeven, mogen de hoofdgebouwen zowel met kap als plat worden afgedekt.

#### **9.3 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk 2 worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup>;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

#### **9.4 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.



# H o o f d s t u k 4

## O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s



## **Artikel 10**

### **Overgangsrecht**

#### **10.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde in dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **10.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde in dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11**

### **Titel**

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Bergen Nieuw-Kranenburg".

# Colofon

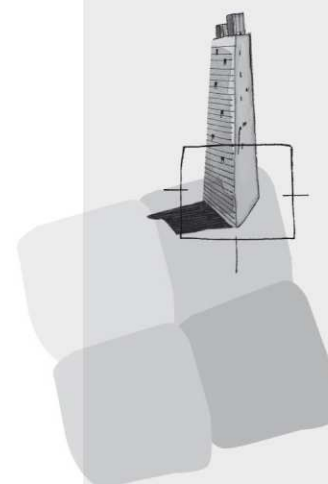
Opdrachtgever  
Gemeente Bergen

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Supervisie  
BügelHajema Adviseurs b.v.  
ir. M. Teensma

Projectnummer  
022.00.02.33.04



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort