

GEMEENTE .9wD9b

9°ΨŮΩŚ łłΩ ŚŚΩ I ŮŞŮ ³ŞoPŞΩ°ŚŞ ħłΩŚXŞ° wΦW

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

blz

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1

1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

4

2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

9

3.1	Het plangebied	9
3.2	Nieuwe situatie	11
3.3	Beeldkwaliteitsplan	14

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

17

4.1	Bedrijven en milieuhinder	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem	19
4.6	Waterhuishouding	19
4.7	Ecologische waarden	20
4.8	Archeologische en cultuurhistorische waarden	20
4.9	Duurzaamheid	22
4.10	Kabels en leidingen	22

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

23

5.1	Algemeen	23
5.2	Toelichting op de bestemmingen	23

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

25

6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2	Economische uitvoerbaarheid	25

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Advies MRA
Bijlage 2	Stappenplan familie Hopman Egmond aan den Hoef
Bijlage 3	Watertoets

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 27

Artikel 1	Begrippen	27
Artikel 2	Wijze van meten	33

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 34

Artikel 3	Agrarisch - Bollenconcentratiegebied	34
Artikel 4	Tuin	36
Artikel 5	Wonen	38
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 3	42

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 45

Artikel 7	Antidubbelregel	45
Artikel 8	Algemene bouwregels	46
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	48
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	49
Artikel 11	Overige regels	50

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 51

Artikel 12	Overgangsrecht	51
Artikel 13	Slotregel	52

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers hebben aan de Verlengde Zandweg 1 te Egmond aan den Hoef (hierna: het plangebied) gronden in gebruik met daarop een agrarische bedrijfsbestemming (bloembollenbedrijf). Daarbij staan onder andere een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken waaronder kassen. Een duurzame voortzetting van de agrarische functie is niet realistisch. De functie (bloembollenbedrijf) is al langere tijd gestaakt en een verdere grondpositie (productiegronden) ontbreekt.

De initiatiefnemers willen op basis van het provinciale Ruimte voor Ruimtebeleid (RvR) het oorspronkelijke bedrijf planologisch beëindigen en omvormen tot een woonlocatie. De bestaande in onbruik geraakte bouwwerken worden verwijderd. Om dit project van sloop en sanering te kunnen financieren wordt op basis van het RvR beleid een aantal (compensatie) woonkavels gerealiseerd.

De initiatiefnemers willen met dit plan een kwaliteitsslag maken die anders niet realiseerbaar is. Vanaf 2008 is ingezet op dit voornemen en is met de gemeente overleg gaande inzake een haalbaar plan.

Na goed overleg heeft de gemeente in principe ingestemd met de ontwikkeling en aangegeven welk traject doorlopen moet worden. De gemeente heeft in het voortraject ook het advies gevraagd van de MRA (Milieudienst) dat in bijlage 1 is opgenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het bedrijf ligt ten noorden van de kern Egmond aan den Hoef, aan de noord- en westzijde aansluitend aan een recreatiepark met recreatiewoningen, aan de oostzijde aansluitend aan het agrarische gebied (zie volgende afbeelding). Aan de straatzijde ligt de locatie aansluitend aan lintbebouwing met gemengde functies.



Ligging plangebied

De Verlengde Zandweg heeft ter hoogte van de locatie geen doorgaande verkeersfunctie en is op dat deel onverhard. De weg sluit aan op de Herenweg (N511), deze is deel van de regionale kustweg tussen Castricum en Bergen.

1.3 Geldende bestemmingsplan

De bestaande (bedrijf)locatie is geregeld in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Zuid" (vastgesteld 2 juli 2013). Op 1 oktober 2014 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid. In de uitspraak zijn een aantal bestemmingen vernietigd en uit het plan gehaald.

Dat geldt ook voor de bestemming "Agrarisch - Bollenconcentratiegebied". Daarmee zijn ook de dubbelbestemmingen die op die gronden van toepassing zijn, komen te vervallen. Het voorheen geldende bestemmingsplan (Landelijk Gebied 1998) is hier wederom van toepassing. De gronden in dat bestemmingsplan hebben de bestemming 'Open agrarisch gebied'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is allereerst het ruimtelijke beleidskader van het rijk, de provincie en de gemeente opgenomen. Dit beleid vormt immers een belangrijk kader voor de inhoud van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zijn per relevant thema een beknopte analyse en de uitgangspunten voor het bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 vindt de toetsing aan de sectorale omgevingsaspecten plaats (verkeer, milieu, ecologie, enzovoorts). Vervolgens is in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opbouw van de planregels, de verschillende bestemmingen en de relatie met de verbeelding. Tot slot is in Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt alleen ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld op het vlak van bouwmogelijkheden bij de woningen en mogelijkheden voor functies en functiemenging.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen. Nabij het plangebied ligt het aangeduide gebied van het kustfundament over de duinen. De ontwikkeling in het plangebied heeft hierop geen negatieve invloed. De ontwikkeling in het plangebied is kleinschalig van aard. Het rijksbeleid doet over dergelijke ontwikkelingen geen uitspraken.

Over het plangebied ligt een radarverstoringgebied. Dit heeft ter plaatse van het plangebied een hoogte van 128 m (+NAP), wat betekent dat hierboven geen obstakels aanwezig mogen zijn. De nieuwbouw in het plangebied komt hier echter niet boven, het betreft grondgebonden woningen.

2.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de *Ladder voor duurzame verstedelijking* gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro).

De conclusie is dat niet getoetst hoeft te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking. In dit geval is er geen sprake van verstedelijking. Het bestaande bebouwde gebied neemt door de sanering van het agrarische bedrijf af. Een forse hoeveelheid bebouwing wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats worden in totaal 2 nieuwe woningen terug gebouwd. De hoeveelheid bebouwing neemt hierdoor ten opzichte van de huidige situatie af. Daarom is er geen sprake van verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale ruimtelijke verordening

In de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV, vastgesteld door Provinciale Staten op 3 februari 2014) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval.

Ruimte voor ruimte regeling

Aan het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden (artikel 16 PRV). Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen niet meer compensatiewoningen mogelijk worden gemaakt dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. In hoofdstuk 3 van deze toelichting staat aangegeven hoe voldaan wordt aan deze voorwaarden.

Ruimtelijke kwaliteitseis

In Artikel 15 van de PRV wordt de ruimtelijke kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied nader omschreven:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:
 - a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
 - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
 - c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
 - d. de historische structuurlijnen;
 - e. cultuurhistorische objecten.
2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
 - a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - b. de ordeningsprincipes van het landschap;
 - c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Voor een verwerking hiervan in het plan wordt verwezen naar paragrafen 3.2 en 3.3. Met betrekking tot de bebouwing en de inpassing daarvan wordt ook verwezen naar de paragraaf 2.3.4.

Uitvoeringsregel Ruimte voor Ruimte

Een verdere concretisering van deze regels vindt plaats in de Uitvoeringsregel Ruimte voor Ruimte van de provincie. De voorwaarden daaruit zijn:

- niet meer woningen worden terug gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving.
- Voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven beperkt.

De initiatiefnemer heeft, voor de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling, een stappenplan op laten stellen (zie bijlage 2). Dit stappenplan geeft onder meer aan waarom sprake is van een storende situatie en wat de (financiële) noodzaak van het aantal woningen in het plangebied is. Daarnaast geeft het aan hoe de andere punten verantwoord worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in het kader van de ruimte voor ruimteregeling. Dit is een provinciale regeling. Op gemeentelijk niveau zijn geen aanvullende beleidsregels van toepassing.

2.3.1 Structuurvisie Landelijk Gebied 2010-2020

De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van het landelijk gebied. De visie is een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst. Naast de beschrijving van wat de gemeente wil bereiken, beschrijft de visie ook hoe de gemeente dit wil bereiken en met wie.

In de structuurvisie worden de doelstellingen voor het landschap aangeven:

- behouden waardevol agrarisch cultuur landschap;
- opheffen en tegengaan verrommeling;
- cultuurhistorisch erfgoed beschermen en zichtbaar en beleefbaar maken.

Voor het wonen is een visie op hoofdlijnen opgenomen:

- woningbouw vindt primair plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding vindt slechts plaats buiten de kern, indien de noodzaak hiervoor kan worden aangetoond;
- een landschappelijke afronding van Egmond aan den Hoef en Egmond Binnen biedt in dat geval mogelijkheden;
- vrijkomende agrarische bebouwing biedt onder voorwaarden ruimte aan realisatie van nieuwe woningen.

Vooraf het laatste punt is van belang voor het project van dit bestemmingsplan. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen dat nader uitgewerkt wordt in het Landschapsonwikkelingsplan (LOP). De structuurvisie gaat niet specifiek in op Ruimte voor Ruimte vraagstukken, anders dan een vermelding dat het provinciale beleid daar ruimte

voor maakt.

2.3.2 *Landschapsontwikkelingsplan Bergen (2011)*

Het belangrijkste doel van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en samenhang van het buitengebied van de gemeente Bergen. Hierbij vormen de verschillen tussen de duinen, de binnenduinrandzone en de polder een belangrijk uitgangspunt. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Het LOP sluit aan op de Structuurvisie Landelijk Gebied.

Het LOP omvat een onderdeel landschappelijke identiteit waarin de kernwaarden van de historische erven in het binnenduinrandgebied en in het poldergebied zijn verwoord. Daarnaast geeft het de historische ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van onder meer het dorp Egmond aan den Hoef weer.

Bij de planontwikkeling is zo veel mogelijk rekening gehouden met de doelstellingen en kaders die vanuit het LOP gelden. De inrichting en inpassing van het plan zijn beschreven in hoofdstuk 3.

2.3.3 *Cultuurhistorische Nota Bergen 2009-2018*

De nota beoogt richtinggevend te zijn voor het beleid op het gebied van de nog aanwezige, tastbare cultuurhistorische waarden in het landschap en in de dorpen. Het beleid heeft betrekking op de drie pijlers van de cultuurhistorie: archeologie, landschap en bebouwing. De hoofduitgangspunten van de gemeente zijn:

- naarmate de ontwikkelingslocatie een grotere cultuurhistorische waarde heeft, wordt de cultuurhistorie eerder in de besluitvorming betrokken; alle betrokkenen weten van te voren waar ze aan toe zijn;
- bij ruimtelijke ingrepen wordt niet alleen onderzocht welke archeologische, maar ook welke andere cultuurhistorische waarden in het geding zijn;
- Bergen is rijk aan cultuurhistorie. De cultuurhistorie is belangrijk voor de identiteit binnen de gemeente. Behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van de gemeente Bergen zijn de hoofduitgangspunten in het cultuurhistorische beleid;
- cultuurhistorie betreft een zaak van de hele samenleving; toegankelijkheid en ontsluiting van de cultuurhistorie is voor bewoners en bezoekers;
- cultuurhistorie betreft het object in zijn omgeving, maar ook de omgeving als zodanig;
- de diverse kernen van Bergen hebben elk een eigen karakter of identiteit. De kernen staan niet los van het landschap, maar zijn daarin opgenomen. Het landschap heeft ook een identiteit. Tezamen vormen deze componenten de identiteit van Bergen. In de doelstelling en ambitie wordt geen hiërarchie van de componenten aangebracht, maar een gericht beleid op maat aangehouden.

Het plangebied maakt deel uit van de binnenduinrand en ligt daarmee in het overgangsgebied van de duinrand naar de polders. Deze overgangsgebieden gelden als uitermate bijzonder. Het beleid is gericht op behoud van het contrast tussen het open landschap en de meer besloten duinrand en het respecteren, behouden en versterken

van de historische structuren (dijken, infrastructuur, verkaveling) en de positionering van de oorspronkelijke agrarische bebouwing. Hoewel het plangebied zelf geen cultuur-historische waarde heeft, is bij de planontwikkeling zo nodig en mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten vanuit deze nota.

2.3.4 *Welstandnota*

De gemeenteraad heeft een Welstandnota opgesteld van waaruit de "adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit" het college adviseert over de vraag of een bouwplan "voldoet aan redelijke eisen van welstand".

Het beoogde project valt onder de gebiedsaanduiding J2, "Landelijk gebied, Bebouwing in de polder". De gebiedsbeschrijving, waardebepaling en beleid en het bijzonder welstandsniveau zijn in criteria verwoord. Bij de planvorming van de nieuw te bouwen woningen dient aansluiting gezocht te worden bij de bestaande welstandscriteria. Omdat hier sprake is van particulier opdrachtgeverschap is een nader aanduiding van de beoogde beeldkwaliteit naast de welstandsnota (bijlage C) en -toets niet mogelijk. De daadwerkelijke uitvoering van de woningen wordt pas bekend als de kavels verkocht zijn. Bij indiening van de benodigde omgevingsvergunning wordt een welstandstoets uitgevoerd.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling.

3.1 Het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan betreft de locatie aan de Verlengde Zandweg 1 te Egmond aan den Hoef (zie figuur hieronder). De voormalige agrarische bebouwing is tegenwoordig hoofdzakelijk in gebruik voor opslag en stallingdoeleinden. De kwaliteit van het complex is matig tot slecht, met uitzondering van de loods op het achterterrein. Het geheel heeft een vrij rommelig karakter, waardoor sprake is van een storende situatie in een inmiddels overwegende woonomgeving.



Overzicht huidige situatie en omgeving

Het voorterrein ligt deels braak en het geheel toont een verdergaande vorm van verloedering. Het gaat hier om voormalige agrarische bouwwerken zoals schuren en kassen. De boogkas ligt opgeslagen. Een deel van de gronden is nog hobbymatig in gebruik voor de teelt van agrarische producten. Een groot deel van de locatie is verhard met betonplaten. Daarnaast staan er op het terrein een tweetal losse opslagruimtes. Een beeldimpressie van de huidige situatie is hieronder weergegeven.



Beeldimpressie huidige situatie

3.2 Nieuwe situatie

In navolging op de beëindiging van de agrarische activiteiten is het initiatief opgevat om naast de bestaande voormalige bedrijfswoning op het erf twee extra woningen te bouwen. De regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Holland en de gemeente Bergen biedt hiervoor mogelijkheden. Hierna volgt een beschrijving van de het voor-nemen.

Verwijderen bebouwing

Voorwaarde voor de Ruimte voor Ruimte regeling is het verminderen van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing. Het initiatief omvat het verwijderen van de storende bebouwing. Het grootste gedeelte van de (agrarische) bebouwing wordt gesloopt. Het gaat hierbij om 1.805 m². Daarnaast is er nog sprake van het ver-wijderen van circa 1.000 m² aan verharding in de vorm van betonverharding en beton-platen. De bedrijfswoning blijft in de nieuwe situatie behouden. De te slopen bebouwing en erfverharding is weergegeven in de figuur hieronder. De volgende bouwwerken wor-den hierbij gesloopt:

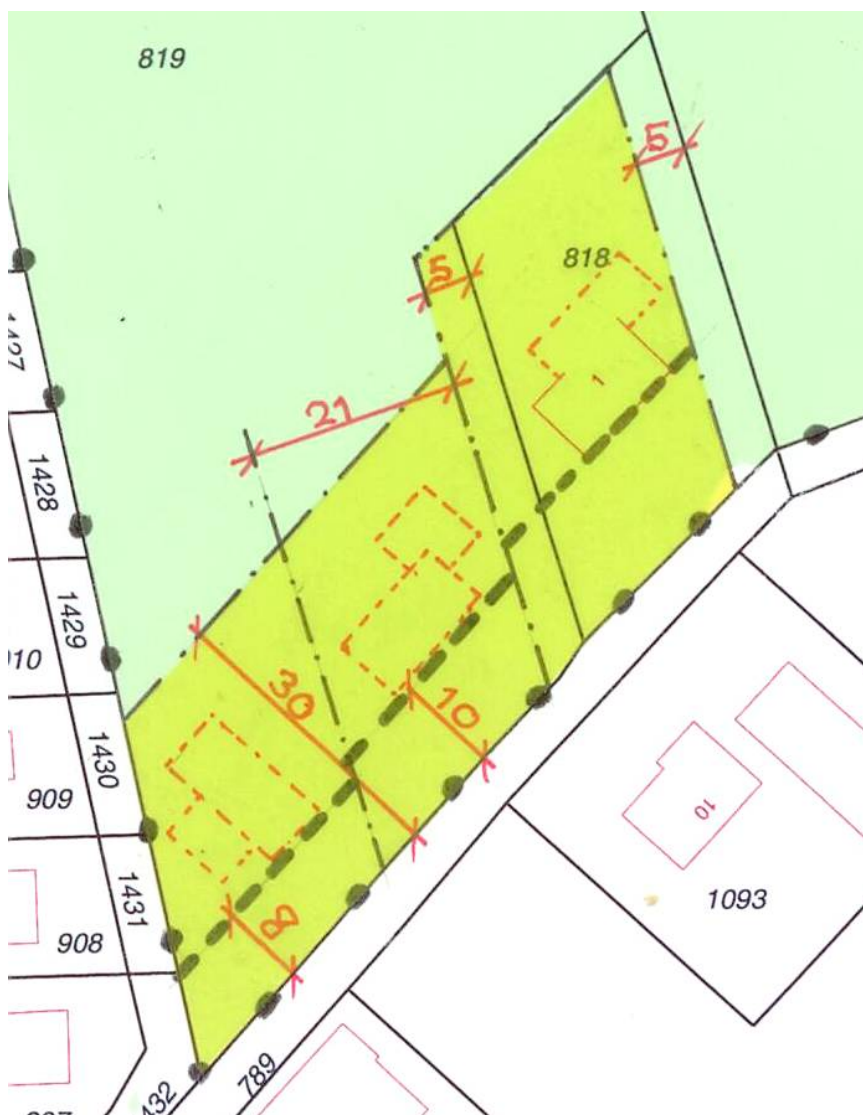
• schuurruimte	(1973)	circa 400 m ² ;
• aangebouwd schuurruimte	(1973)	circa 150 m ² ;
• schuurkas	(1975)	circa 615 m ² ;
• loods	(1996)	circa 300 m ² ;
• garageboxen		circa 75 m ² ;
• tunnelkas		<u>circa 265 m²;</u>
		1.805 m ²



Te verwijderen erfverharding (gearceerd) en bouwwerken

Bebouwing

In ruil voor sloop wordt bij de bestaande bebouwing een tweetal compensatie woningen (600 m³ per woning) en bijgebouwen (50 m²) gebouwd. De locatie (kavels) van de te bouwen woningen is weergegeven in de figuur hieronder.



Aan de oostzijde van de kavel nr. 1 (de huidige bedrijfswoning) komt een agrarische ontsluiting van 5 meter breed. Hierdoor blijft het achterliggende land bereikbaar voor agrarisch verkeer. De tuin wordt aan de westzijde met 5 meter vergroot. Daarmee behoudt het perceel nagenoeg de huidige oppervlakte. De huidige kadastrale achtergrens vormt de grens van dit woonperceel.

De nieuwe woningen worden op een zodanige manier gebouwd, dat er een vervolg op het bestaande lint van de Zandweg ontstaat. Hierop wordt in paragraaf 3.3 verder ingegaan.

De kavels worden aan particulieren verkocht. Het is aan de kopers van de percelen om te bepalen wat voor woningen gerealiseerd worden. De bestaande woning ligt met de voorgevel op circa 13 meter afstand van de weg, waardoor een forse voortuin is ontstaan. De nieuwe woningen worden in dezelfde hoofdrichting gebouwd als de overige

gebouwen in dit deel van de Verlengde Zandweg (evenwijdig of haaks op de weg). De afstand tot de weg kan aflopend gerealiseerd worden (van 13 meter, naar 10 meter en 8 meter) zodat er ook een goede aansluiting ontstaat met de bebouwing in/op het recreatiepark. Elke woning mag een maximale inhoud van 600 m³ en een maximale oppervlakte van 120 m² hebben.

Verkeer en parkeren

De beoogde woningbouwlocatie ligt op aangeven van de gemeente Bergen direct aansluitend aan het onverharde deel van de Verlengde Zandweg. Het parkeren voor de woningen vindt plaats op het erf bij de nieuwe woningen. Het erf bij de bestaande woning heeft in de bestaande situatie voldoende ruimte voor parkeren.

3.3 Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteit heeft te maken met vormgeving in relatie met zijn omgeving dat binnen het Noord-Hollandse heel divers kan zijn. Beeldkwaliteit omvat in hoofdlijnen het behoud van de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteit. Het begrip beeldkwaliteit is naast vormgeving (smaak) vooral ook een persoonlijke beleving van het object in relatie met overige aansprekende elementen zoals de bestaande karakteristiek, historie, identiteit, functie en landschap. Beeldkwaliteit kan gezien worden als "welstand" op een groter schaalniveau, dat een ieder op een toch eigen wijze "beleeft".

Het hoofddoel van een beeldkwaliteitsplan is om te voorkomen dat bij substantiële nieuwe uitbreidingen, in de vorm van woonwijken en bedrijfsterreinen, er een beeld ontstaat die het aanzien en de beleving schaden. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook expliciet en zorgvuldig ingepast worden ten opzichte van de bestaande kwaliteiten. Dan wel dat er een te grote aanslag wordt gepleegd op de karakteristieke identiteit. In deze situatie is daar geen sprake van. In overleg met de gemeente is besloten aan te sluiten bij de omliggende linttypering. Het project doet daarbij geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

In onderhavige situatie is er sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie in het (agrarische) buitengebied (binnenduinrandgebied) waar de beeldkwaliteit in hoge mate werd bepaald door de "beperkte" openheid en de afwezigheid (over het algemeen) van vooral bebouwing en bestaande groenstructuren.

Vandaag de dag is er van enige openheid juist bij dit plan geen sprake meer door de toevoeging van het groen omsloten recreatiecomplex. Het beoogde woningbouwproject ligt aan de achterzijde in de spreekwoordelijke "oksel" (of knieholte) van dit recreatiecomplex.

Daarnaast zijn in het gebied de structuurlijnen zoals sloten (greppels) en wegen aanwezig afwisselend met en zonder laanbeplanting, alsmede deels door groen omzoomde bebouwingseclaves van solitaire bouwwerken en buurtschappen. Deze elementen worden niet gewijzigd noch substantieel aangetast omdat de nieuwe woningen worden gesitueerd op het voormalige agrarische bedrijfserf dat deels al is omgeven door de groenstructuur van het recreatiecomplex.

De identiteit van het gebied is een half open poldergebied met een onregelmatige blok-verkaveling, aansluitend aan het Noord-Hollandse duingebied en ingericht voor de teelt van voornamelijk bloembollen met daarnaast ook weidegronden en akkerbouw. Dit gebied heeft daarmee in de verschillende delen van het jaar een veranderende en vooral kleurrijke identiteit.

Brochure beeldkwaliteitsplan Noord-Holland Noord

De provincie heeft een brochure uitgebracht waarbij wordt aangegeven wat een beeldkwaliteitsplan is. Daarbij wordt opgemerkt dat expliciet aandacht wordt gegeven aan de relatie tussen een ruimtelijke ontwikkeling en de bestaande karakteristieken van een gebied.

Het beeldkwaliteitsplan is dus vooral in het leven geroepen om uitbreidingen van dorpen met bedrijfsterreinen, woonwijken en recreatie beter af te stemmen op de situatie. Omdat de provincie van mening is dat ook dit soort uitbreidingen in het buitengebied mogelijk moeten zijn, zonder de waarden aan te tasten. De inhoud van een beeldkwaliteitsplan bestaat uit de ruimtelijke kwaliteitseis zoals benoemd in artikel 15 van de Provinciale verordening. Voor een deel van de elementen wordt verwezen naar het gemeentelijke Landschapontwikkelingsplan. Anderzijds is er in deze toelichting reeds ingegaan op verschillende aspecten met betrekking tot de kwaliteit. In het kort wordt ingegaan op de vragen en elementen vanuit de provinciale brochure.

Kan de nieuwe bebouwing aansluiten op het bestaande kavelpatroon?

Het bestaand lintkavelpatroon omvat in principe een variatie in breedte- en dieptemaat. Ten aanzien van de breedte wordt daar op ingespeeld. Er is geen bezwaar dat de twee kavels nagenoeg gelijk zijn, ook dit komt voor in een linttypering. De kavelrichting en de vorm is gelijk aan de naastgelegen woning op nr. 1 en heeft de vorm van een parallelogram. Het hoofdgebouw dient evenwijdig of haaks op de weg gebouwd te worden. De kavelbreedte van 21 meter laat dat toe.

Hoe wordt de "verfoeide" witte schimmel aan uitbreidingswijken voorkomen?

Hier is geen sprake van een uitbreidingswijk en ook geen sprake van een bouwproject. Hier is sprake van individuele woningbouw en een particulier opdrachtgeverschap. Uitgangspunt bij de individuele (bouw)planvorming is streekeigen bouwen. De welstand heeft hier een taak waarbij ook de onderlinge relatie betrokken kan worden. Het beoogde beeld richt zich hoofdzakelijk op het aansluiten op bestaande kleurstellingen, daarmee ontstaat er een samenhangend geheel.

Welke maatregelen zijn er nodig voor een geslaagde inpassing?

De beschikbare situatie is bepalend en dwingend zodat er weinig of geen speelruimte is voor een niet verantwoorde inpassing. Het op te leggen planologisch regiem is de juiste maatregel.

Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis.

De ontwikkelingsgeschiedenis is verwoord in dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt verwezen naar de gemeentelijke en het landschapontwikkelingsplan.

Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap.

De ordeningsprincipes worden niet aangetast met dit project.

Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte).

De toe te voegen woningen vallen onder de typering "lintbebouwing", daarmee wordt aangesloten op de karakteristiek van het lintdorp Egmond aan den Hoef. De stedenbouwkundige buitenruimte is niet aan wijzigingen onderhevig.

Inpassing van het plangebied in de wijdere omgeving (grotere landschapseenheid).

Dit bestemmingsplan omvat een RvR ontwikkeling waarbij twee compensatiewoningen worden gerealiseerd op een voormalige bedrijfserf dat wordt ontdaan van overtollige en storende bouwwerken. De ontwikkeling past goed in de toekomstige visie op dit gebied wat zich richt op een landschappelijke afronding van Egmond aan den Hoef.

Aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteit op te heffen.

De bestaande kwaliteit op perceelsniveau heeft een negatieve kwaliteit, die wordt opgeheven. De kwaliteit op gebiedsniveau wordt met dit project sterk verbeterd, waarbij sprake is van een zeer kleinschalig project dat zich voegt in het lint.

Conclusie

Zowel de beeldkwaliteit, het cultuurhistorisch aspect en de landschappelijke inpassing is goed gewaarborgd. Het beoogde beeld richt zich hoofdzakelijk op het aansluiten op bestaande kleurstellingen, daarmee ontstaat er een samenhangend geheel. De nieuwe bouwvorm in een linttypering sluit aan op de bestaande bebouwing, dit om de huidige beeldkwaliteit niet te verstoren. Door het verwijderen van niet langer functionele bouwwerken en gebruik ontstaat er een substantiële kwaliteitsverbetering. Daarnaast ligt het project nagenoeg geheel niet zichtbaar in het landschap zodat de landschappelijke effecten ondergeschikt zijn. Gelet op vorenstaande overwegingen, de ingezette beeldkwaliteit en de nog te voeren welstandstoets bij de beoogde nieuwbouw, is de beeldkwaliteit ruim voldoende gegarandeerd.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Bedrijven en milieuhinder

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet aangegeven worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In het plangebied wordt de agrarische functie omgezet in een woonbestemming, waardoor de milieusituatie ter plaatse verbetert voor de omgeving waarin hoofdzakelijk (recreatie) woningen aanwezig zijn.

Milieugevoelige functies worden toegevoegd, omdat sprake is van de bouw van woningen. De toevoeging van woningen kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor de nieuw te bouwen woningen. Ook hebben de woningen een minimaal effect naar de omgeving. Er is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering, waardoor de ontwikkeling milieutechnisch inpasbaar is op de locatie.

4.2 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï mogelijk van toepassing, omdat in de omgeving geen geluidgezoneerde bedrijven(terreinen), spoorwegen, waterwegen en vliegvelden aanwezig zijn.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied is aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Door de ligging in een recreatiegebied is sprake van een relatief rustige weg met een lage verkeersintensiteit. Door de beperkte breedte van de weg en functie als recreatiegebied, zijn de snelheden relatief laag. De nabij gelegen Verlengde Zandweg is een onverharde weg zonder een doorgaande functie. De verwachting is dan ook dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de woningen wordt voldaan. De Wet geluidhinder geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Het bestemmingsplan maakt enkele nieuwe woningen mogelijk. Een dergelijk project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit en heeft voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.

4.4 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen - en/of transportroutes - en/of leidingen voor gevaarlijke stoffen voor.

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.5 Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het plangebied worden gevoelige functies (woningen) gerealiseerd. In 2010 is er een grondonderzoek gedaan (Eindsituatie Bodemonderzoek) in verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het bloembollenbedrijf. Het doel van dat onderzoek was om te kijken of er verontreinigingen van de bodem aanwezig waren als gevolg van de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten. Het onderzoek heeft geconcludeerd dat er sprake was van enige verontreiniging (lichte verhogingen aan drins en chloordaan). In het kader van het beoogde woningbouwplan is er aanvullend verkennend onderzoek gedaan op dat deel van het terrein dat voor woondoeleinden in gebruik wordt genomen. Dit onderzoek heeft aangetoond dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning bestaan. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. In het kader van het aspect bodem bestaan dus geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Door de ontwikkeling ontstaan geen risico's voor de volksgezondheid. Het voornemen is vanuit het aspect bodem uitvoerbaar.

4.6 Waterhuishouding

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een wateradvies gegeven voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied. In het plangebied wordt de situatie verbeterd met betrekking tot de waterhuishouding. Op deze locatie wordt een 'vervuilend' bedrijf omgezet naar een woonfunctie en neemt de oppervlakte verharding en bebouwing af. Het advies van het HHNK is opgenomen in bijlage 3.

Uit het advies van het HHNK blijkt dat er geen sprake is van toename verhard oppervlak en dat er dus geen compensatie nodig is.

Met betrekking tot de waterkwaliteit en de riolering van de nieuwe woningen adviseert het HHNK het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zo veel mogelijk te voorkomen. Andere materialen zorgen voor een betere kwaliteit van afstromend regenwater.

4.7 Ecologische waarden

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, beleid) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied (Natuurbeschermingswet).

Het plangebied ligt op circa 550 meter afstand van het EHS (binnenduinrand) gebied. De locatie valt niet onder het weidevogelleefgebied en het Binnenduinrandgebied is niet aangewezen als Natura 2000 gebied (Noord-Hollandsduinreservaat). De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op beschermde natuurwaarden in de omgeving.

4.7.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de in de wet aangewezen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

In het plangebied gaat het om de wijziging van een intensief gebruikt agrarisch perceel naar woonpercelen. Er is sprake van sloop van bestaande bebouwing. Het is daarom niet uitgesloten dat het plangebied geschikt is als biotoop voor beschermde dier- en plantsoorten. Hiervoor is een quick scan uitgevoerd.

Het onderzoek concludeert dat er een kleine kans is op het voorkomen van de rugstreeppad. Sommige delen van het plangebied zijn geschikt als winterbiotoop. Om het gebied ongeschikt te maken voor de rugstreeppad is in september 2012 het plangebied afgeschermd middels een amfibieënscherm. Dit ter voorkoming van het intrekken van de rugstreeppad in het plangebied. Daarnaast zijn alle materialen verwijderd, dat als schuilplaats kan dienen.

Er zijn verder geen aanwijzingen gevonden voor vogels of vleermuizen met een vaste verblijfsplaats. Ook zijn er geen beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten. Een ontheffing ex artikel 75 Flora- en Faunawet, is niet noodzakelijk.

4.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie mee te wegen. In het geval van dit bestemmingsplan is het aspect archeologie zeker van belang, het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan immers de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" (onderzoeksplicht vanaf 100 m²)

4.8.1 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat eventuele archeologische waarden vanaf een diepte van 1 m onder maaiveld (ca. 1,5 m -NAP) niet uit te sluiten zijn. Voor het plangebied is daarom een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Tijdens dat onderzoek zijn enkele boringen. Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem geen archeologische waarden aangetroffen. Het advies is om bij grond roeringen dieper dan 95 cm onder het maaiveld nader veldonderzoek uit te voeren. Bij de ontwikkeling wordt niet dieper gegraven dan 95 cm -mv waardoor het plangebied vrijgegeven kan worden. Nader onderzoek is niet van toepassing. Wanneer tijdens werkzaamheden in de bodem archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, moet dit gemeld worden bij de gemeente Bergen.

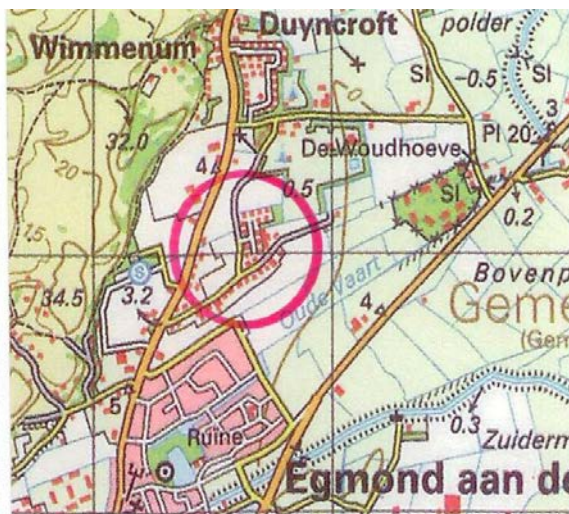
4.8.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel kan de omgeving van het plangebied als cultuurhistorisch waardevol gezien worden. Rond 1900 bestond het gebied achter de duinen uit een onregelmatige blokverkaveling, ontstaan op oude strandwallen, met solitaire en incidentele (lint)bebouwing. Dit beeld van openheid is vooral door het toevoegen van het recreatiecomplexen grotendeels verloren gegaan. De cultuurhistorische aspecten, vooral gericht op de openheid en doorzichten op het achterliggende polderlandschap in het gebied, is in algemeenheid gebaat bij het verwijderen van de schuren van dit bedrijf en overige bedrijvigheid in het gebied. Daar kan echter geen sprake van zijn gelet op de feitelijke situatie wat als uitgangspunt gehanteerd dient te worden.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt de Zandweg gezien als een weg waarlangs lintbebouwing is ontwikkeld (zie ook de afbeelding hieronder). Het omvormen van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie, aansluitend op de reeds ingezette linttypering (periode 1900-1950) sluit dan ook aan vanuit cultuurhistorisch oogpunt.



Omstreeks het jaar 1950



Omstreeks het jaar 2000

4.9 Duurzaamheid

De gemeente Bergen voert sinds het midden van de jaren negentig een actief energie-beleid. In het Klimaatbeleids- en uitvoeringsplan van Bergen wordt uiteengezet welke ambities de gemeente heeft met betrekking tot klimaatbeleid, welke activiteiten 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 energie-prestatie (EPC) van gebouwen door middel van voorlichting en communicatie aan bouwpartijen. Vooral 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 lagetemperatuurverwarming, zonnecellen, zonneboilers en warmtepompen

4.10 Kabels en leidingen

De huidige situatie van het bedrijf en bedrijfswoning zijn door middel van kabels en leidingen aangesloten op de nutsvoorzieningen die op en langs het perceel liggen. Het bouwplan voorziet niet in een wijziging dan wel aanvulling daarin. Bij de uitvoering zal d.m.v. een klic-melding inzicht ontstaan in de juiste ligging van de betrokken voorzieningen. Verder liggen rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de uitvoering van de plannen en/of moeten worden voorzien van een planologische regeling. Dit aspect geeft geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In het plangebied is sprake van meerdere bestemmingen, waaronder "Wonen", "Agrarisch - Bollenconcentratie gebied" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Voor de bestemmingen geldt dat de regeling is gebaseerd op de regelingen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid van 2013. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke standaard. Een nadere toelichting op de regeling staat in deze paragraaf.

5.2.1 Wonen

Voor de (nieuwe) compensatiewoningen is de bestemming Wonen opgenomen. De regeling is gebaseerd op het bestemmingsplan Landelijk Gebied zuid. Uitgangspunt van de gemeente Bergen was om de woningen te situeren direct aansluitend aan het onverharde deel van de Verlengde Zandweg. Aan dit uitgangspunt is toepassing gegeven door het bestemmingsvlak van het geldend bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming zijn drie verschillende bouwvlakken opgenomen.

5.2.2 Agrarisch - Bollenconcentratie gebied

De bestemming ligt op de gronden achter de nieuwe woonpercelen. De bestemming geeft een regeling waarbij de uitoefening van agrarische activiteiten mogelijk wordt gemaakt. De bebouwing van de gronden is niet meer toegestaan, er is geen sprake van een bouwvlak. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om hekwerken. De hoogte hiervan is beperkt.

5.2.3 Tuin

Om bebouwing aan de voorgevels van de woningen te voorkomen is op de gronden voor de grens van de bouwvlakken de bestemming 'tuin' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen.

5.2.4 Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied zuid, blijven op de gronden van toepassing. De bestemming geeft een beschermende regeling voor de mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden. Dit betekent onder meer dat, wanneer voor werken en werkzaamheden met een bepaalde omvang een vergunning nodig is, door middel van onderzoek wordt aangetoond dat de vergunning verleenbaar is.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Overleg

Met het expertteam Ruimte voor Ruimte van de provincie heeft een vooroverleg plaatsgevonden. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een stappenplan doorlopen waarbij de voorwaarden voor de Ruimte voor Ruimte doorlopen zijn. Ook heeft de initiatiefnemer een exploitatieopzet gemaakt. Beide stukken zijn reeds door de gemeente akkoord bevonden.

Het bestemmingsplan wordt, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De gemeente reageert op de eventueel ingekomen reacties en geeft aan of deze gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Wanneer nodig wordt het bestemmingsplan hierop aangepast.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting. Wanneer dit nodig is, wordt het bestemmingsplan hierop aangepast.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Grondexploitatieregeling

De grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing, omdat bij recht een bouwplan (nieuwe woningen) mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat een exploitatieplan bij het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, om zo het kostenverhaal van de gemeente vast te leggen. In dit geval is daarvan echter geen sprake, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. Met deze overeenkomst wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd, net als een planschaderegeling en de sloopverplichting.

Financiële haalbaarheid

Bij dit bestemmingsplan gaat het om een initiatief van een particuliere partij. De initiatiefnemer financiert de ontwikkeling en alle werkzaamheden die daarbij van toepassing zijn. Daarbij horen onder meer ook de plankosten. Voor de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling is een exploitatieopzet gemaakt. Deze voldoet aan de uitgangspunten van de regeling. Het bestemmingsplan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

BIJLAGE 1



Postadres
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

Telefoon
072-548 87 57

Fax
072-548 85 79

Memo

Aan : Bart Limmen / Monique Klaver-Blankendaal
Van : Sietske Felix
Doorkiesnummer : 072-548 9335
Onderwerp : Omzetten agrarische bestemming naar woonbestemming
Datum : 22 december 2011
Bijlage : -
Afschrift aan : -

Inleiding

Op het perceel Verlengde Zandweg 8 in Egmond aan den Hoef zit volgens het bestemmingsplan een agrarisch bedrijf. Het bedrijf is echter al jaren niet meer in werking. De huidige eigenaar heeft een aanvraag ingediend om de voormalige schuren te slopen in ruil voor een woning. Dit verzoek is afgewezen omdat niet voldaan wordt aan de ruimte voor ruimte regeling. De gemeente Bergen is net begonnen met het bestemmingsplan buitengebied (Landelijk gebied zuid). De verwachting is dat het voormalige agrarische bedrijf op nummer 8/8a conform de feitelijke situatie bestemd zal worden als woning.

Aan de overkant van de weg (Verlengde Zandweg 1) gaat de gemeente wel gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling. De opstallen van het agrarisch bedrijf zullen worden gesloopt in ruil voor enkele woningen. Hierbij moet gekeken worden naar de (agrarische) bedrijven in de omgeving. Volgens het bestemmingsplan zit er planologisch gezien nog een agrarisch bedrijf op nummer 8/8a.

Moet de gemeente wachten totdat de bestemming van het voormalige agrarische bedrijf is gewijzigd voordat de nieuwe woningen kunnen worden toegestaan?

Situatie:

Alvorens de ruimte voor ruimte regeling voor het perceel Verlengde Zandweg 1 kan worden doorgevoerd dient inderdaad de situatie in de omgeving in kaart te worden gebracht. Onderstaande gegevens zijn bij de MRA bekend over de omgeving.

Aan de Zandweg zijn geen (agrarische) bedrijven bekend. Op het perceel Zandweg 20 is een vakantiepark gevestigd. Aan de Verlengde Zandweg bevinden zich op nummer 6/6A (voorheen een akkerbouwbedrijf) een kleine camping en een aannemersbedrijf(je). Op nummer 10 is (volgens google) een huifkarverhuurbedrijf gevestigd.

Uit het gesprek met Bart Limmen blijkt dat de bestemming agrarisch breed uitgelegd kan worden. Het kan hier zowel gaan om het houden van dieren als om het uitoefenen van een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf. De afstanden tot de dichtstbijzijnde woningen van derden bedragen nu:

- 17 meter tot de vakantiewoning,
- 34 meter tot de woningen nummer 6 en 10
- 63 meter tot de woning op nummer 1.

Uitgangspunt is dat woning nummer 8 een bedrijfswoning betreft.

Afstanden vanwege geur

De richtafstand voor het houden van dieren bedraagt 50 tot 100 meter vanwege geur. Het dichtstbijzijnde geur gevoelige object is de vakantie woning. Gezien de omgeving is het houden van dieren op deze locatie niet (meer) mogelijk.

Afstanden vanwege geluid

De richtafstand voor een akkerbouw of tuinbouwbedrijf bedraagt 30 meter vanwege geluid. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemming zijn de woningen op nummer 6 en 10. Een vakantiewoning is geen geluidgevoelige bestemming. Wanneer de bedrijfswoning onderdeel blijft uitmaken van de inrichting kan op deze locatie zich een nieuw akkerbouw- of tuinbouwbedrijf vestigen.

Veel activiteiten vallen van rechtswege onder het Activiteitenbesluit en kunnen zich vestigen, zonder tussenkomst van de gemeente. Het realiseren van een bedrijf op het perceel Verlengde Zandweg 8 en het realiseren van nieuwe woningen op het perceel Verlengde Zandweg 1 zullen elkaar belemmeren.

Kortom de huidige bestemming agrarisch voor het perceel Verlengde Zandweg 8 is maatgevend en kan de plannen op Verlengde Zandweg 1 belemmeren.

Advies:

Het advies is om de functiewijziging van beide percelen in samenhang te behandelen. Anders zal gewacht moeten worden op het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

BIJLAGE 2

Inhoudsopgave

1.	Inleiding		2
2.	Aanleiding		3
3.	De ruimtelijke onderbouwing		3
4.	Ruimte voor Ruimte		4
5.	De betrokken locatie en gemeentelijk beleid	6	
5.1	Kadastrale situatie		7
5.2	Vigerende planologisch aspecten	7	
5.3	Structuurvisie Landelijk Gebied		9
5.4	Landschapsontwikkelingsplan		9
5.5	Welstandsnota	13	
6.	Stappenplan (initiatieffase)		13
6.1	Huidige situatie	13	
6.2	Storende situatie	13	
6.3	Cultuurhistorische aspecten		15
6.4	Te handhaven bouwwerken		18
6.5	Te amoveren bouwwerken		19
6.6	Provinciaal beleid	21	
6.7	Ecologische aspecten	22	
6.8	Archeologische aspecten	23	
6.9	Milieu en overige aspecten		24
6.9.1	Bodemkwaliteit	24	
6.9.2	Asbest aspecten	25	
6.9.3	Geluid (Wgh)	25	
6.9.4	Luchtkwaliteit en externe veiligheid	26	
6.9.5	Afstand tot milieugevoelige functies	26	
6.9.6	Leidingen		26
7.	Conclusie: Stap 1 van het stappenplan		27
8.	Gemeentelijke beoordeling		28
9.	Overige relevante aspecten		28
9.1	Watertoets	28	
10.	Stappenplan (ontwerpfase)		30
11.	Bij planologische wijziging betrokken locatie	30	
11.1	Omzetten agrarische bestemming naar woonbestemming		30
11.2	Ontwerpmogelijkheden (uitgangspunten) van de locatie		31
11.3	Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en cultuurhistorie		33
12.	Rekenblad Ruimte voor Ruimte		36
12.1	Rekenmodule	36	
13.	Conclusie: Stap 2 van het stappenplan		37
14.	Beoordeling (gemeente Bergen)		
14.1	Beoordeling provincie	38	
15.	Stappenplan (uitwerking)		38
16.	Stappenplan (realisatie)	38	
16.1	Planologische verankering	38	
In een aparte bijlage opgenomen:			
Bijlage A	:	Gemeentelijke besluitvorming voortraject	
Bijlage B	:	Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (relevante deel)	
Bijlage C	:	Welstandsnota	
Bijlage D	:	Taxatierapport	

Bijlage E	:	Ecologische quick scan
Bijlage F:		Archeologisch onderzoek
Bijlage G	:	Bodemonderzoek
Bijlage H	:	Asbestonderzoek

Opstellers:

H.Jan Buitenweg, ruimtelijk adviseur en projectbegeleider
Bureau Buitenweg, KvK 37128335 / BTW 064438812B01
Verantwoordelijk voor de ruimtelijke aspecten
Zesstedenweg 3, 1473 BD Warder
Bereikbaar onder tel.: 06 51575736, fax: 0299 4040790, E-mail: veenweide@xs4all.nl,

en

M.A.G. Bink makelaar / taxateur

Klaver Makelaardij, KvK 36049346 / BTW NL 805700924B01
Verantwoordelijk voor de financiële en verkooptechnische aspecten
Trambaan 12, 1733 AX Nieuwe Niedorp
Bereikbaar onder tel.: 0226 414998, fax: 0226 414009, E-mai: m.bink@klavermakelaardij.nl

1. Inleiding

De initiatiefnemers, de familie Hopman, hebben aan de Verlengde Zandweg 1, 1934 BK te Egmond aan den Hoef in de gemeente Bergen, gronden in gebruik met daarop een agrarische bedrijfsbestemming (bloembollenbedrijf) met onder andere een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken w.o. kassen.



Topografisch kaartbeeld met de ligging van de locatie

Het bedrijf ligt ten noorden van de kern Egmond aan den Hoef, aan de noord- en westzijde aansluitend aan een recreatiepark met recreatiewoningen, aan de oostzijde aansluitend aan het agrarische gebied. Aan de straatzijde ligt de locatie aansluitend aan lintbebouwing met verschillende lintfuncties.

De Verlengde Zandweg heeft ter hoogte van de locatie geen doorgaande verkeersfunctie en is op dat deel onverhard.

De Verlengde Zandweg sluit aan op de Herenweg N - 511, onderdeel van de regionale kustweg tussen Castricum en Bergen.

De familie wil op basis van het provinciale Ruimte voor Ruimte beleid (RvR) het oorspronkelijke bedrijf planologisch beëindigen en omvormen tot een woonlocatie. Daarnaast het amoveren van in onbruik geraakte bouwwerken en het realiseren van enkele woonkavels.

Om dit project van sloop en sanering te kunnen financieren wordt op basis van het RvR beleid een aantal (compensatie) woonkavels gerealiseerd.



2. Aanleiding

Een duurzame voortzetting van de agrarische functie is niet realistisch. De functie (bloembollenbedrijf) is reeds langere tijd gestaakt en een verdere grondpositie (productiegronden) ontbreekt.

De voormalige agrarische bebouwing is vandaag de dag hoofdzakelijk in gebruik voor opslag en stallingdoeleinden. De kwaliteit van het complex is matig tot slecht, met uitzondering van de loods op het achterterrein. Het geheel heeft een vrij rommelig karakter. Er is sprake van een storende situatie. Het beoogde doel is in elk geval een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De initiatiefnemers willen met dit plan een kwaliteitslag maken die anders niet realiseerbaar is. Vanaf 2008 is ingezet op dit voornemen en is met de gemeente overleg gaande inzake een haalbaar plan.

Na goed overleg heeft de gemeente in principe ingestemd met het project (onder het gebruikelijke voorbehoud van goedkeuring) en aangegeven welk traject doorlopen dient te worden. Deze brief van de gemeente d.d. 28 juni 2011 nr. 1101510 is als Bijlage A is aan de stukken toegevoegd. De gemeente heeft in dit voortraject tevens het advies gevraagd van de MRA (Milieudienst) dat eveneens in Bijlage A is opgenomen.

Door het tijdsverloop is er enig verschil ontstaan in de planologische situatie. Was bij aanvang van het project het bestemmingsplan uit 1998 vigerend. Inmiddels heeft de gemeente een nieuw bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid vastgesteld.

3. De ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd vanuit de Handreiking Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Holland. Daarbij wordt naast de in- en aanleiding, ingegaan op de algemene kenmerken van het betrokken project en de kenmerken, welke noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling.

Door middel van een stappenplan wordt ingezoomd op de verschillende onderdelen die betrokken zijn bij het project. Het stappenplan is hierna verder uitgewerkt.

4. Ruimte voor Ruimte

Door de provincie is een Ruimte voor Ruimte beleid opgesteld dat door de gemeente Bergen als beleidsstuk is overgenomen. Ruimte voor Ruimte is volgens de provincie en de gemeente bij uitstek een goede werkwijze om ongewenste bebouwing of storende functies uit het landelijk gebied te kunnen verwijderen.

Uitgangspunt daarbij is, naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin, het tegengaan van verrommeling van het buitengebied.



In dat kader wordt het project in een zogenaamd stappenplan verder en nader uitgewerkt, waarbij alle van belang zijnde aspecten de revue passeren.

In vogelvlucht is, zonder in details te treden, het stappenplan hierna weergegeven:

Stap 1, initiatieffase:

Beoordeling huidige situatie, storende situatie in relatie met cultuurhistorie, landschap, beleid en functionaliteit.

Conclusie: RvR verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Beslis(moment): toetsing door gemeente

Stap 2, tekenen en rekenen

Compensatielocatie verklaren en analyse van stap 1, ontwerpschetsplan, (sloop/sanering)offertes, waardebeoordeling.

1^e opzet exploitatie berekening (zie RvR rekenblad).

Advies(moment) gemeente

Stap 3, uitwerking/detaillering

Beeldkwaliteitsplan, definitieve exploitatie opzet.

Beslis(moment): toetsing door gemeente

Stap 4, realisatie

Juridische en planologische verankering, vergunningen, verkoop.

Op 22 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke (Verordening) Structuurvisie vastgesteld.

Artikel 16 van de PRVS regelt de Ruimte voor Ruimte regeling:

Artikel 16 De Ruimte voor Ruimte- regeling

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Deze regels voorzien in ieder geval in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

Lid 2

Een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op

- a. Ecologische Hoofdstructuur, als bedoeld in artikel 19,
 - b. Nationale landschappen, als bedoeld in artikel 20,
 - c. Rijksbufferzones, als bedoeld in artikel 24,
 - d. Weidevogelleefgebieden, als bedoeld in artikel 25, en
 - e. Recreatie om de Stad-gebieden voor zover niet vallende onder de gebieden als bedoeld onder a t/m d en aangegeven op kaart 5 en op de digitale verbeelding ervan.
- voorziet in een regeling, als bedoeld in artikel 16 eerste lid.

Lid 3

Gedeputeerde staten kunnen nadere regels geven ten aanzien van de eisen waaraan de regeling, als bedoeld in het eerste lid moet voldoen in de gebieden als bedoeld in het tweede lid.

Deze regels betreffen in ieder geval:

- a. de wijze van de kostenverdeling terzake van de compensatie en welke kosten in aanmerking komen;
- b. de wijze van zekerheidsstelling als bedoeld in het eerste lid onder b;
- c. de locatie van de compenserende woningbouw;
- d. het gebruik van de regeling ten behoeve van verplaatsing van (agrarische) bedrijfsbebouwing en;
- e. door de nieuw te bouwen woning(en) mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet worden beperkt.

Lid 4

Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Toelichting artikel 16

De Ruimte voor Ruimte – regeling bouwt voort op het geldende beleid dat in september 2007 door gedeputeerde staten is vastgesteld en ook in de geldende verordening een grondslag heeft. Aan de hand van een plaatsgehad hebbende evaluatie van de regeling wordt een aanpassing van de regeling voorbereid. Dit wordt meegenomen in de regels als bedoeld in het derde lid. Onveranderd blijft dat het gaat om een door de gemeente op vrijwillige basis toe te passen regeling met uitzondering van de gebieden, zoals genoemd in het tweede lid. In deze gebieden dient het bestemmingsplan de toepassing van Ruimte voor Ruimte, bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsverplichting, mogelijk te maken.

Het gestelde in het derde lid onder a heeft betrekking op de exploitatieopzet waaruit blijkt hoeveel compensatiewoningen nodig zijn ten opzichte van de te saneren bebouwing.

Nadien, op 31 mei 2011, is de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (verordening) vastgesteld.

De provinciale inzet is een kwaliteitsverbetering van het buitengebied:

Ruimte voor Ruimte betekent winst voor zowel eigenaren van te slopen bedrijven, voor gemeente en provincie en voor burgers. Het motto is 'Winst voor allen'. Onderstaand is dit tot uitdrukking gebracht.

Ruimte voor Ruimte - Winst voor Allen

Gemeenten

- Kwaliteitsverbetering buitengebied zonder financiële bijdrage
- Mogelijkheid om – door het inzetten van eigen bouwgrond – de verliezen op de eigen grondrekening te beperken
- Behoud bedrijvigheid in de gemeente
- Behoud inwoneraantal in krimpgebieden

Initiatiefnemer

- Een goede prijs voor grond en oude gebouwen en opstallen
- Terugverdienen sloopkosten
- Tegemoetkoming in kosten bij verplaatsing naar uitbreidingslocatie

Provincie

- Kwaliteitsverbetering buitengebied zonder financiële bijdrage
- Een bedrijfseconomisch gezonde agrarische sector

Burgers

- Een visueel aantrekkelijker buitengebied
- Mogelijkheid om in het buitengebied een woning te kopen of bouwen zonder ontheffing van GS

Het relevante deel van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is als bijlage B onverkort opgenomen. De volledige tekst is beschikbaar op de website van de provincie Noord-Holland.



5. De betrokken locatie en gemeentelijk beleid

Voor een goed beeld aangaande de bij de "wijziging" betrokken gronden (huidige situatie) wordt nader ingezoomd op de locatie.

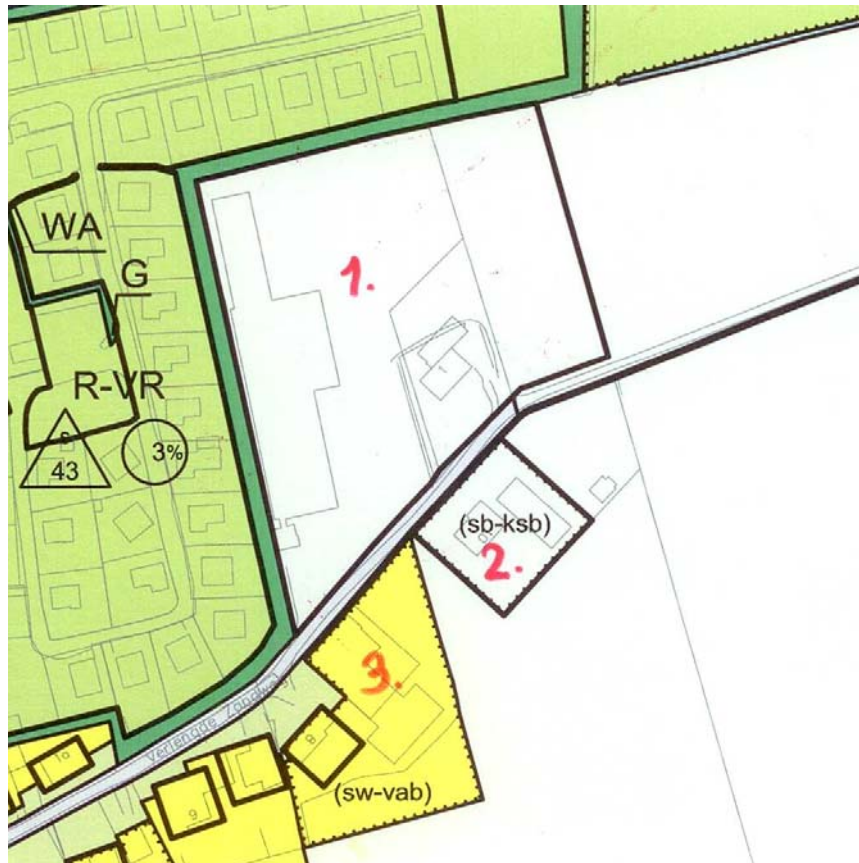
5.1 Kadastrale situatie

Het RvR project omvat een tweetal kadastrale kavels, de betrokken kadastrale kavels zijn bekend onder Kadastrale gemeente Egmond-Binnen, sectie E, perceel 818 en 819 (deels).



5.2 Vigerende planologische aspecten

De bestaande (bedrijf)locatie is geregeld in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Zuid" (vastgesteld 2 juli 2013).



Beoogd bestemmingsplan van 2013

In het **bestemmingsplan** is het bouwvlak (1) uit 1998 opnieuw ingetekend.

De zuidelijk gelegen gronden (Verlengde Zandweg 10) hebben een agrarische bestemming met bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – koetsiersbedrijf”. De omvang van deze bestemming is tevens afgestemd op de feitelijke situatie. Deze bestemming omvat geen (milieu) belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de overzijde.

Het perceel Verlengde Zandweg nr. 8 (nr. 3) heeft de bestemming “Wonen” met aanduiding “specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfsbebouwing”. Deze bestemming omvat geen (milieu) belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de overzijde.

5.3 Structuurvisie Landelijk Gebied

In de structuurvisie worden de doelstellingen voor het landschap aangegeven:

- behouden waardevol agrarisch cultuur landschap;
- opheffen en tegengaan verrommeling;
- cultuurhistorisch erfgoed beschermen en zichtbaar en beleefbaar maken.

Ten aanzien van het Wonen is een visie op hoofdlijnen opgenomen.

Hoofdlijnen visie wonen
- Woningbouw vindt primair plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding vindt slechts plaats buiten de kern, indien de noodzaak hiervoor kan worden aangetoond
- Een landschappelijke afronding van Egmond aan den Hoef en Egmond Binnen biedt in dat geval mogelijkheden.
- Vrijkomende agrarische bebouwing en sloop van landschapontsierende bebouwing biedt ruimte aan realisatie van nieuwe woningen

Met name het laatste aandachtsreepje is van belang voor het RvR project. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen dat nader uitgewerkt wordt in een Landschapsontwikkelingsplan (LOP). De structuurvisie gaat niet in op Ruimte voor Ruimte vraagstukken, anders dan een vermelding dat het provinciale beleid daar ruimte voor maakt.

5.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het LOP heeft als doel het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en samenhang van het buitengebied. Waarbij met name de verschillen tussen de duinen, de binnenduinrandzone en de polders een belangrijk uitgangspunt is.

Het LOP omvat een onderdeel landschappelijke identiteit waarin de kernwaarden van de historische erven in het Binnenduinrandgebied en in het poldergebied zijn verwoord.

2 Landschappelijke identiteit Bergen

Kernwaarden historische erven binnenduinrand:

1. De erven zijn voornamelijk rechthoekig van vorm.
2. Het erf is meestal aan meerdere zijden omgrensd door sloten.
3. Het hoofdgebouw stond meestal voor op het erf. Bijgebouwen zijn meestal achter het hoofdgebouw geplaatst, maar niet altijd.
4. Van oudsher waren diverse randen beplant met een windsingel of bomenrijen. De wegkant bleef vaak open.
5. Streekeigen beplanting bestond uit windsingels, bomenrijen, solitaire bomen, hagen, knotlinden en een boomgaardje.



Huidige erven buitengebied Bergen

De reeks luchtfoto's en foto's laat de huidige situatie van de erven zien op diverse plekken in de gemeente Bergen. Er is een grote variatie in de erfinrichting te zien.

Erven in de binnenduinrand

- De stolpboerderijen zijn vanaf de binnenduinrand gesticht. Zij vormen fraaie herkenbare en streekeigen bouwwerken in het landschap en mogen gezien worden. Rondom deze stolpen in de binnenduinrand is vaak enige fraaie erfbeplanting aanwezig van karakteristieke bomen en of hagen. Er ontstaat een probleem met de beeldkwaliteit als er te veel bijgebouwen vlak op de stolp komen te staan en / of als de bijgebouwen sterk afwijken in hun architectuur.
- De woonbebouwing in de binnenduinrandzones is vaak op de erven omgeven met beplanting. De beplanting vormt een bindende factor voor de vele bouwstijlen. Indien deze beplanting ontbreekt ontstaat er vaak een probleem met de beeldkwaliteit.

Erven in het polderlandschap

- Ook in het open polderlandschap treffen we bebouwing op erven aan. De oudere erven met woonbebouwing hebben vaak een groen karakter. De woonhuizen zijn relatief gering van omvang, zeker in relatie tot het bijbehorende groen op het erf. De erven manifesteren zich als groene oases in het open landschap.
- In de weidegebieden treffen we moderne agrarische bedrijven aan. Hier is het woonhuis gering in omvang ten opzichte van de grote stallen. Deze moderne boerderijen staan vaak zonder veel erfbeplanting in het open landschap. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de situering, architectuur en kleur van de stallen.
- In de bollengebieden is sprake van zowel oude als moderne bollenschuren. Op de erven is vaak weinig beplanting aanwezig, de beeldkwaliteit wordt bepaald door de situering, architectuur en kleur van de hollenschuren en bijgebouwen.

Aandachtspunten

- Er spelen vele ontwikkelingen op de erven, zoals de functieverandering van agrarische bebouwing naar burgerwoningen, de overgang naar een ander gebruik van het agrarisch bedrijf of de schuren of juist schaalvergroting van agrarische bedrijven. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Veranderingen in het gebruik van de bebouwing of de erven leidt regelmatig tot verrommeling en doet afbreuk aan de beeldkwaliteit.
- Verrommeling treedt bijvoorbeeld op als er diverse bouwstijlen vlak bij elkaar worden gehanteerd zonder beplanting of als er veel bijgebouwen op korte afstand van het hoofdgebouw staan.

Vervolgens is de historische ontwikkeling alsmede de ruimtelijke kwaliteit van onder meer het **lintdorp** Egmond aan den Hoef weergegeven:

Landschapsontwikkelingsplan Bergen

BINNENDUINRAND ZUID

Historische ontwikkeling

Binnenduinrand: Ontstaan op oude strandwallen, reliëf helt flauw af richting de polders. Deze zone met de Herenweg vormt de ruggengraat van landschap. De meeste functies zijn binnen deze zone gebundeld.

Geestgronden: Gezamenlijk ontgohnen hoger gelegen akkergronden (lang en ovaal), voorbeeld bij Wimmenum.

Duinrellen: Aanwezige stroompjes, vergraven tot waterlopen, voeren kwelwater af, in verleden vestigingsplaats voor papiermolens en wasserijen, water werd gebruikt door bierbrouwerijen in Alkmaar.

Buurtschappen: Het Woud, Wimmenum en Rinnegom zijn ontstaan rond geestgronden.

Wimmemum: In de 16e eeuw van belang voor de schelpenvisserij. Dit buurtschap had een eigen schulpstet aan de Schulpvaart.

Lintdorpen: Egmond aan den Hoef en Egmond-Binnen ontstonden als lintdorpen op de strandwal.

Abdij: In de 10e eeuw gesticht als centrum van graafschap Holland, in 1573 verwoest. Vanuit de abdij werden vanaf de 12e eeuw de dijken aangelegd. De Zanddijk ten zuiden van Egmond-Binnen was de eerste, later volgde de Hoge Dijk, Kromme Hoge Dijk en de Kromme Dijk.

Ruimtelijke kwaliteit

Net als de noordelijke binnenduinrand ligt de zuidelijke binnenduinrand op oude strandwallen en vormt ze de overgangszone tussen de jonge duinen en het polderlandschap. De zone is uitgegroeid tot de ruggengraat van het Bergense landschap, met de Heereweg als ontginningsas. De dorskernen, buurtschappen en bijbehorende geestgronden zijn nog steeds ruimtelijk van elkaar gescheiden door de grote doorzichten op het polderlandschap. Deze doorzichten staan onder druk door ontwikkelingen als woningbouw en recreatie. De ruimtelijke kwaliteit van de zuidelijke binnenduinrand is op te delen in drie gebieden.

1. Het eerste deel, tussen de Fransman en Wimmenum langs de Herenweg kent een sterk contrast tussen de vrij besloten duinen en de grote doorzichten naar de flauw aflopende open binnenduinrand die



AKKERS EN WEILANDEN MET LINTBEBOUWING



VERKAVELING SCHUIN OP ONTSLUITINGSWEG



DIVERSE BEBOUWING LANGS LINT



DUINRELLEN VOEREN KWEL AF



GROTE ONBEPLANTE BOLLenschUREN, UITGEVOERD IN BAKSTEEN, VAAK ZONDER BEPLANTING

uiteindelijk overgaat in het open polderlandschap.

2. Vanaf Wimmenum is het karakter van de binnenduinrand te typeren als afwisselend. De Herenweg doorkruist diverse bollengebieden en biedt zicht op zowel de duinen met natuurontwikkeling als het polderlandschap, de verblijfsrecreatieterreinen en woonbebouwing.
3. Tussen Rinnegom en Egmond Binnen is de structuur langs de Herenweg nog steeds vrij open, maar rommelig door de verschillende bebouwing van bollenschuren, woonbebouwing en recreatie functies (o.a. maneges). De structuur van de Herenweg wordt op enkele punten doorsneden door landgoedbossen.

Binnen de zuidelijke binnenduinrand liggen de duinrellen vrij verborgen maar dragen bij aan de ruimtelijke, natuurlijke en landschappelijke kwaliteit. In de zuidelijke binnenduinrand liggen veel bollengronden. Er liggen veel (oudere) bollenschuren, meestal zonder beplanting.

Aandachtspunten

- harde stedelijke randen oostzijde Egmond aan den Hoef, niet aansluitend bij de opgebouwde ruimtelijke kwaliteiten
- plaatselijk inpassen verblijfsrecreatie
- rommelig karakter langs Herenweg door grote diversiteit aan functies van de bebouwing
- opgaven voor natuurontwikkeling



Ten slotte zijn de doelstellingen geformuleerd:

5.3 DOELSTELLINGEN LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het LOP geeft een visie op de gewenste landschapsontwikkeling van het buitengebied voor de komende 10 jaar. Daarbij staat de sterke identiteit van het Bergense landschap centraal, met haar herkenbare indeling in de duinen, de binnenduinrand en het open polderlandschap.

Het LOP kent de volgende doelstellingen:

1. Het gaat in op het behoud en herstel van bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.
2. Ze geeft aan welke ontwikkelingen in het landschap vanuit een samenhangende landschapsstructuur gewenst zijn. Denk bijvoorbeeld aan een herkenbare inrichting van de Herenweg, het plaatselijk versterken van de groenstructuur en het behouden van contrasten in de beleving van het landschap.
3. Het LOP geeft een visie op ruimtelijke kwaliteit en stelt daarbij richtlijnen op voor verblijfsrecreatie, agrarische erven, kamperen bij de boer, paard en landschap, dorpsranden, e.d.
4. Voor de opgaven van natuurontwikkeling en waterberging geeft het LOP randvoorwaarden ten aanzien van hun bijdrage aan de gewenste landschappelijke identiteit van de deelgebieden.
5. Er wordt een visie gegeven op de gewenste recreatieve structuur en potenties van de gemeente, met name voor kanoën en paardrijden. Plannen voor wandelen en fietsen worden los van het LOP opgesteld en worden daarom in het LOP slechts globaal meegenomen.

Conclusie is dat het RvR project in overeenstemming is met zowel de structuurvisie als het landschapsontwikkelingsplan.

5.5 Welstandnota

De gemeenteraad heeft een Welstandnota opgesteld van waaruit de “adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit” het college adviseert over de vraag of een bouwplan “voldoet aan redelijke eisen van welstand”.

Het beoogde project valt onder de gebiedsaanduiding J2, Landelijk gebied, Bebouwing in de polder. De gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling en beleid en het bijzonder welstandsniveau zijn in criteria verwoord. Deze informatie is als Bijlage C aan de stukken toegevoegd.

6. Stappenplan (initiatieffase)

Stap 1, initiatieffase:

Beoordeling huidige situatie, storende situatie in relatie met cultuurhistorie, landschap, beleid en functionaliteit. Conclusie: RvR verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Beslis(moment): toetsing door gemeente.

6.1 Huidige situatie

In aansluiting op wat is opgemerkt in het eerste deel van deze onderbouwing wordt de huidige situatie verder inzichtelijk gemaakt, met onder meer inzicht in de mate van storendheid en de cultuur historische aspecten.

6.2 Storende situatie

De centrale vraag uit het RvR beleid in stap 1 omvat: is het gebouw, de gebouwen en/of de functie in kwestie storend?

Bij dit project is er in de huidige situatie, waarbij de omgeving zich meer en meer wijzigt, sprake van een kleinschalig agrarisch binnenduinrandgebied dat zich geleidelijk omvormt naar een meer en meer “woon/recreatiegebied”. Daardoor is er inmiddels sprake van “storende bebouwing” ook sprake van een storende (niet meer in gebruik zijnde) bestemmingsregeling.

De agrarische bestemming op deze locatie is niet langer functioneel, het gebruik omvat vandaag de dag in hoofdzaak opslag van recreatiemiddelen (waaronder voertuigen) en overige voertuigen. Het voorterrein ligt deels braak en het geheel toont een verdergaande vorm van verloedering. Het gaat hier om voormalige agrarische bouwwerken zoals schuren en kassen. De boogkas ligt opgeslagen.

Een deel van de gronden is nog hobbymatig in gebruik voor de teelt van agrarische producten. Een groot deel van de locatie is verhard met betonplaten en dergelijke. Daarnaast staan er op het terrein een tweetal losse opslagruimten.

In Bijlage D is een taxatierapport van Klaver Agrarisch (Nieuwe Niedorp) opgenomen met daarin een omschrijving van het registergoed. Daarmee ontstaat er een goed inzicht in de huidige situatie.

Beeldimpressie huidige situatie





Situatie in 2013

Het amoveren van deze bouwwerken is een forse kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige (desolate) situatie.

6.3 Cultuurhistorische aspecten

Rond 1900 bestond het gebied achter de duinen uit een onregelmatige blokverkaveling, ontstaan op oude strandwallen, met solitaire en incidentele (lint)bebouwing. Dit beeld van openheid is met name door het toevoegen van het recreatiecomplexen grotendeels verloren gegaan.

De cultuurhistorische aspecten, met name gericht op de openheid en doorzichten op het achterliggende polderlandschap in het gebied, is in algemeenheid gebaat bij een verwijderen van de schuren van dit bedrijf en overige bedrijvigheid in het gebied.

Daar kan echter geen sprake van zijn gelet op de feitelijke situatie wat als uitgangspunt gehanteerd dient te worden.

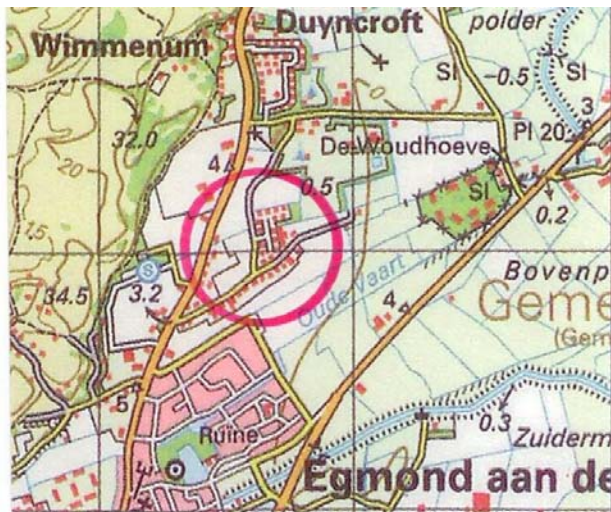


Gebied rond 1900

Uit de topografische beelden (1: 50.000) van omstreeks 1950 en 2000 blijkt dat het gebied na 1950 ingrijpend is veranderd met name door realisatie van het recreatiecomplex. Was in 1950 het gehele Zandpad nog een onverharde weg, in 2012 is slechts het deel nabij deze locatie (nog) onverhard. Wel wordt duidelijk dat al voor 1950 het Zandpad als lintbebouwing verder is ontwikkeld.



Omstreeks het jaar 1950



Omstreeks het jaar 2000

Het topografisch beeld van heden (schaalomvang 1:25000, zie hierna) wijkt niet substantieel af van het beeld (1:50.000) uit het jaar 2000, maar geeft een meer gedetailleerd inzicht in aanwezige bebouwing en grondgebruik.



Omstreeks 2012

Hoewel de agrarische bebouwing op de locatie is ontstaan vanuit een agrarische ontwikkeling en daarmee als gebiedseigen beschouwd moet worden, is de huidige context, de relatie met het recreatiecomplex, een lastige en zeker agrarisch gezien niet langer meer duurzaam. Het toevoegen van een recreatiecomplex heeft het gebied in een richting geduwd die toch voor een duurzame landbouw beperkingen met zich meebrengt.

Het verwijderen van nu voormalige agrarische bouwwerken sluit aan op het ingezette beleid uit de jaren daarvoor van de gemeentelijke (ondersteund door de provinciale) overheid.

Het bedrijf ligt achter het recreatiecomplex en is daardoor vanaf de west- en noordkant beperkt zichtbaar. Vanuit het oosten is er sprake van inmiddels zeer storende bebouwing.

De mate van storendheid is ook niet zozeer gelegen in het gegeven van aanwezigheid maar meer omdat er sprake is geworden van een hinderlijke functie (bestemming) en het feitelijke gebruik in relatie met de veranderde omgeving.

Het feitelijke agrarische gebruik is sinds 2008 al reeds definitief beëindigd en een duurzame voortzetting is niet meer aan de orde. In dat beeld is een functiewijziging een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarvoor (ook) het RvR beleid van toepassing is.

Het omvormen van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie, aansluitend op de reeds ingezette linttypering (periode 1900-1950) dient als cultuurhistorisch uitgangspunt gekozen te worden.

Overige cultuurhistorische aspecten spelen hier geen bepalende rol.

6.4 Te handhaven bouwwerken

Door de functiewijziging komt ook de huidige agrarische bedrijfswoning in aanmerking voor een ander gebruik. Het meest doelmatige gebruik van de bedrijfswoning is woondoeleinden waarbij ondergeschikte bedrijvigheid aan huis niet uitgesloten moet worden.

Het gaat hier om een vrij eenvoudige woning (1981) zoals in die periode gebruikelijk voor een agrarische bedrijfswoning (bungalowtype) met aangebouwd bijgebouw (1993). De woning heeft een (vandaag de dag) beperkte inhoud van circa 430 m³, het aangebouwde bijgebouw omvat een oppervlakte van circa 200 m². Het grootste deel van het bijgebouw is inmiddels voor woondoeleinden in gebruik. Amovering van dit aangebouwde bijgebouw is niet aan de orde.

Inzet van verdere planontwikkeling is dat de woning en het aangebouwde bijgebouw geheel voor woondoeleinden wordt bestemd en dat daarnaast de gebruikelijke gemeentelijke bijgebouwenregeling van toepassing wordt. Dit is noodzakelijk omdat er door amovering van bedrijfsgebouwen zoals voorzien, er bijgebouwen bij de bedrijfswoning ontbreekt. Opslag (tuinmeubelen e.d.) en stalling (auto's) was voorzien in de schuurruimte van het bedrijf.



Voorzijde van de woning



Achterzijde van de woning met aanbouw uit 1993



Overzijde van de locatie (huis van de burenr.10)



Zicht op overzijde (nr.8) en de ontsluiting

6.5 Te amoveren bouwwerken

Het grootste deel van de (agrarische) bebouwing is niet verder noodzakelijk voor het te wijzigen gebruik en dient verwijderd te worden.

Daarvoor komt ondermeer de volgende bouwwerken in aanmerking:

-	schuurruimte	(1973)	circa	400 m ² ;
-	aangebouwd schuurruimte	(1973)	circa	150 m ² ;
-	schuurkas	(1975)	circa	615 m ² ;
-	loods	(1996)	circa	300 m ² ;
-	garageboxen		circa	75 m ² ;
-	tunnelkas		circa	265 m ² ;

In totaal gaat het hier om circa **1800 m²** aan bouwwerken welke worden gesloopt dan wel niet meer wordt opgebouwd.

Daarnaast is er nog sprake van circa 1000 m² aan erfverharding in de vorm van betonverharding en betonplaten wat wordt verwijderd. Het aspect van "verharding" komt bij de watertoets eveneens aan de orde.

Impressie van de te amoveren bouwwerken





Te verwijderen erfverharding (gearceerd) en bouwwerken

6.6 Provinciaal beleid

Onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing en dus ook van een RvR project is het beleid van de (hogere) overheid. In dat kader is met name het provinciale beleid ten aanzien van de cultuurhistorie, de structuurvisie en verordening aan de orde.

T.a.v. de beoogde ontwikkeling wordt in de provinciale stukken aangegeven dat het gebied is aangeduid voor gecombineerde landbouw en bollenconcentratiegebied. Feitelijk in gebruik zijnde bollengronden worden met dit project niet aangetast. Beide aanduidingen leggen geen beperkingen op ten aanzien van het RvR project.

Daarnaast valt een groot deel van de locatie onder de aanduiding **Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)**.



Omdat het hier een RvR project betreft heeft de aanduiding BBG geen directe invloed op het project.

Conclusie is dat het beoogde RvR project overeenkomstig het provinciale beleid is en dat er geen belemmeringen zijn.

Binnen dat beleidskader zijn de cultuurhistorische aspecten gewaarborgd.

In het planologisch kader wordt nader ingezoomd op het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden.

Relatie bestaand bebouwd oppervlak

In art. 16 lid 1a (bijlage B) van PVRs staat dat er sprake moet zijn van:

“een vermindering van het bebouwd oppervlak door een netto afname van bebouwing”.

Voor een goed beeld wordt ingezoomd op stap 2 van het project waaruit blijkt wat er op de locatie teruggebouwd wordt om het project tot een goed resultaat te kunnen komen.

Uit de berekening en de conclusies blijkt dat er 2 kavels noodzakelijk zijn waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

Er is dus sprake van een toename van 2 woningen met bijgebouw ($2 \times \{\text{circa } 120 \text{ m}^2 + \text{max. } 60 \text{ m}^2\} = \text{circa } 360 \text{ m}^2$). Er wordt circa 1800 m² geamoveerd. Dat wil zeggen dat maximaal 30% wordt teruggebouwd. Dit houdt een netto vermindering van 70% in. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het gestelde in art. 16 van de PVRs.

6.7 Ecologische aspecten

De locatie ligt op circa 550m afstand van het EHS (binnenduinrand) gebied. De locatie valt niet onder het weidevogelleefgebied en het Binnenduinrandgebied is niet aangewezen als Natura 2000 gebied (Noord-Hollandsduinreservaat). Ten aanzien van de natuuraspecten is een quick scan uitgevoerd welke als Bijlage E aan de stukken is toegevoegd.

De conclusie van deze rapportage is hierna weergegeven waarbij geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde project. Dat alleen voorzorgsmaatregelen nodig zijn.

Conclusie en advies

Het voornemen is om de bestaande bebouwing – aan de Verlengde Zandweg 1 te Egmond aan de Hoef – (grotendeels) te slopen zodat er ruimte kan worden gemaakt voor nieuwbouw. Voor de ontwikkelingen is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Om een goed oordeel te kunnen geven is op 23 januari 2012 een bezoek gebracht aan het plangebied.

Er is een kleine kans op het voorkomen van de rugstreeppad op het plangebied. Sommige delen van het plangebied zijn geschikt als winterbiotoop. Als voorzorgsmaatregel dient het werkterrein te worden afgeschermd middels een amfibieënscherm. Het amfibieënscherm dient in september 2012 – voor de trek naar de overwinteringsplekken – te worden geplaatst. Het werkterrein dient zo onaantrekkelijk mogelijk te worden gemaakt. Er mag geen materiaal blijven liggen dat als schuilplaats kan dienen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor vogels met een vaste verblijfplaats in de bebouwing. Tevens is de bebouwing nauwkeurig onderzocht op potentiële invliegopeningen en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Geconcludeerd is dat de bebouwing geen geschikte in- en uitvliegmogelijkheden biedt voor vleermuizen. Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten. Een ontheffing ex artikel 75 Flora- en Faunawet, is niet noodzakelijk.

6.8 Archeologische aspecten

Ten aanzien van de archeologische aspecten dient nader onderzoek verricht te worden. Daarbij wordt ingezoomd op de locatie waarbij met name op de gronden waar gebouwd gaat worden gekeken dient te worden naar de aanwezigheid van archeologische resten.

Het rapport is als Bijlage F aan de stukken toegevoegd. De samenvatting is hierna onverkort weergegeven, de stukken liggen bij de gemeente ter beoordeling.

Samenvatting

Ten behoeve van de bouw van drie woningen heeft ADC ArcheoProjecten een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie Verlengde Zandweg 1 in Egmond aan den Hoef (gemeente Bergen). Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek en is uitgevoerd in februari en maart 2012.

Het plangebied bevindt zich in het westelijk deel van het bestemmingsplangebied 'Landelijk gebied Zuid' van de gemeente Bergen. Hiervoor is door een specifieke archeologische verwachting opgesteld.

"De geomorfologische kaart wijst uit dat het westelijk deel van het bestemmingsplangebied, de binnenduintrand, gelegen is op de strandwal van Egmond. Deze was goed bruikbaar voor bewoning, zowel op de hogere delen als op de overgang naar het lager gelegen gebied. Er bestaat dan ook in het gehele gebied de kans dat er archeologische sporen worden aangetroffen. Omdat de strandwal en de Oude Duinen in de 12^e eeuw zijn overstoven door de Jonge Duinen kunnen de archeologische sporen van vóór die tijd (prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen) zich op meer dan 1 m onder maaiveld bevinden. De laatmiddeleeuwse sporen van bewoning en landbouw bevinden zich dicht aan het oppervlak. In het gehele binnenduintrandgebied kunnen archeologische waarden zijn aangetast door afgraving of egalisering van duinen. De positie van de te verwachten resten is van tevoren niet of moeilijk in te schatten."

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ondergrond van het plangebied uit kustduinafzettingen bestaat. In deze afzettingen is in de boringen 2, 3 en 4, respectievelijk tussen 150 en 180 cm –mv, 160 en 200 cm –mv en 95 tot 140 cm –mv, een overstoven bodem aangetroffen. Dit wordt beschouwd als een potentieel archeologisch niveau.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit humusloos, zwak siltig zandpakket. De korrels zijn redelijk tot goed gesorteerd. De mediaan van de korrelgrootte is zeer fijn (105-150 µm). De kleur van het pakket varieert van egaal licht geelgrijs tot licht geel met roestvlekken. Het sediment is in de boringen 1, 3 en 4 kalkloos. In boring 2 is het materiaal daarentegen kalkrijk en bevat het schelpgruis.

In de boringen 2, 3 en 4 komt binnen dit pakket, respectievelijk tussen 150 en 180 cm –mv, 160 en 200 cm –mv en 95 tot 140 cm –mv, een 30 tot 45 cm dikke matig humeuze, matig siltige zandlaag voor. Dit niveau bevat plantenresten en heeft een donkergrijze tot bruine kleur. Archeologische indicatoren zijn in dit pakket niet aangetroffen.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

Indien echter niet dieper dan 95 cm –mv zal het potentieel archeologisch niveau niet worden aangetast. Onder deze voorwaarde adviseert ADC ArcheoProjecten om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.

Bij dit project wordt niet dieper gegraven dan 95cm –mv waardoor het terrein vrijgegeven kan worden. Nader onderzoek is niet van toepassing.

6.9 Milieu en overige aspecten

6.9.1 Bodemkwaliteit

In 2010 is er een grondonderzoek gedaan (Eindsituatie Bodemonderzoek) i.v.m. beëindiging bedrijfsactiviteiten van het bloembollenbedrijf. Het doel van dat onderzoek was of er verontreinigingen van de bodem aanwezig is als gevolg van de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten.

De conclusie van dat geaccordeerde rapport van Grondslag, projectnr.15376 d.d. 21- 01- 2010 is hierna weergegeven.

Het volledige rapport is niet direct meer relevant maar zo nodig beschikbaar bij de gemeente en de milieudienst.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De eindsituatie ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Verlengde Zandweg 1 te Egmond aan de Hoef is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de voormalige bovengrondse opslagtank verhogingen aan minerale olie kunnen worden verwacht is niet bevestigd. Er zijn zowel in het grondwater als in de grond geen verhogingen aangetoond.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de bestijdings-/ontsmettingsmiddelen opslag verhogingen aan OCB's, organotin (7), MCPA, Atrazine, Carbaryl, Carbofuran, Maneb en Azinfosmethyl kunnen worden verwacht is bevestigd. Er zijn in de bovengrond lichte verhogingen aan drins en chloordaan aangetoond.

Aanbevolen wordt om de onderzoeksresultaten te overleggen aan het bevoegd gezag Wet Milieubeheer, de MRA.

In het kader van het beoogde woningbouwplan is er aanvullend verkennend onderzoek gedaan op dat deel van het terrein dat voor woondoeleinden in gebruik wordt genomen.

De conclusie van dat rapport van Grondslag, projectnr. 15376 d.d. 14 maart 2012 is hierna weergegeven.

Het volledige rapport is als Bijlage G, m.u.v. de rapportbijlagen II, III, IV en V aan de stukken toegevoegd.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Verlengde Zandweg 1 te Egmond aan den Hoef is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie hooguit lichte verontreiniging wordt verwacht, is bevestigd. Er zijn in grond lichte verhogingen aangetoond aan kwik en lood. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw). De afgifte van de omgevingsvergunning (bouw) blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

6.9.2 Asbest aspecten

In het kader van de milieuwetgeving is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest.

Dit mede naar aanleiding van de beoogde sloop en sanering van de locatie.

Het advies uit dat rapport van Checkpoint nr. CMC-1202-275 is hierna weergegeven. Het volledige rapport is (m.u.v. de rapportbijlagen) als Bijlage H opgenomen.

5.3 Advies

Naar aanleiding van onze bevindingen en analyseresultaten doen wij de volgende saneringsadviezen met betrekking tot de aangetroffen asbest toepassingen.

Locatie	Materiaal	Binnensanering	Buitensanering
Schuur	AC golfplaten	---	Risicoklasse 2
In schuur tegen de betonnen elementen	Kit	Risicoklasse 2	Risicoklasse 2*
Buitenzijde schuur tegen de betonnen elementen	Kit	---	Risicoklasse 2
Ketelruimte schuur	Deur met asbesthoudende beplating	Risicoklasse 1	---
schuur	Kit	Risicoklasse 1	---
ketelruimte schuur	Pakkingen	Risicoklasse 1	---

*bij totaalsloop kan het in risicoklasse 2 buitensanering

Conclusie:

Er wordt niet verwacht dat er asbest aanwezig is dat tijdens het onderzoek niet waarneembaar was.

Een aanvullend onderzoek (Type B) hoeft niet plaats te vinden.

• Advies, omgaan met het asbestbevattende materiaal

Wij adviseren u om de bezoekers van het pand op de hoogte te stellen van de bevindingen van dit onderzoek en het rapport zodanig te archiveren, dat tijdens de sloop het rapport als naslagwerk kan worden gebruikt.

Om onbedachtzaam/onbevoegd bewerken (o.a. boren, schroeven en/of verwijderen) van het asbest bevattende materialen tegen te gaan, adviseren wij, daar waar mogelijk, het asbest bevattende materialen in ieder geval te voorzien van een "asbestgevaar-sticker", conform het productenbesluit asbest.

Eventueel kunnen wij deze werkzaamheden op basis van regie voor u uitvoeren.

Alle bewerkingen, waaronder ook wordt verstaan verwijderen en fixeren, dienen te worden uitgevoerd door een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van het procescertificaat SC-530.

6.9.3 Geluid (Wgh)

Geluidsaspecten veroorzaakt door het wegverkeer kunnen een rol spelen ten aanzien van de aan te houden afstand van de beoogde woningen tot de bestaande weg. Ook kunnen bouwtechnische maatregelen nodig blijken te zijn indien de z.g. voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De nabij gelegen Verlengde Zandweg is een onverharde weg zonder een doorgaande functie.

De woning nr. 1 van initiatiefnemer is de laatste woning op dit (verder) agrarische ontsluitingspad.

De conclusie is dat er geen geluidprobleem is van het verkeer vanaf deze weg. Nader onderzoek is niet aan de orde.

6.9.4 Luchtkwaliteit en externe veiligheid

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Voor de ruimtelijke ordeningspraktijk zijn met name de grenswaarde voor fijnstof en stikstofdioxide van belang.

Het gaat hier om een wijziging van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden. Projecten die niet of slechts in zeer geringe mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit "niet in betekenende mate" (NIBM), vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm.

Dit project heeft per saldo vermindering agrarisch bedrijfsverkeer versus toename woonverkeer en daardoor is er geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip dat gebruikt wordt om de veiligheid rond bijvoorbeeld productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen zoals LPG en chloor aan te geven. Hierbij gaat het om veiligheid voor de omwonenden of de mensen die zich voor langere tijd in de buurt bevinden.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de beheersing van risico's. De normen die de overheid opgesteld heeft om risico's zo klein mogelijk te houden, hebben gevolgen voor de activiteiten zelf maar ook voor de omgeving; de ruimtelijke ordening.

Onderzocht is door middel van een visuele controle almede raadpleging van de Risicokaart van Noord-Holland in hoeverre er in de nabijheid van het project risicovolle objecten of routes gesitueerd zijn.

Op circa 1500m ligt een LPG- installatie (brandstoffenstation) en op circa 1600m ligt aan gastransportleiding.

Risicovolle objecten liggen niet in de nabijheid van de locatie.

Voor het object is de externe veiligheid gewaarborgd.

6.9.5 Afstand tot milieugevoelige functies

Het RvR project omvat het toevoegen van woningen aan het gebied van de Verlengde Zandweg.

In het kader van de Wet milieubeheer dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen (bestaande) agrarische functies en woningen van derden.

Het gaat hier om een akker/tuinbouwbedrijf op nr. 8. Het bedrijf is reeds langere tijd feitelijk niet meer in functie. Het nieuwe bestemmingsplan gaat niet langer uit van een bedrijfsbestemming maar van een woonbestemming daardoor is er geen belemmering meer ten aanzien van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten.

6.9.6 Leidingen

De huidige situatie van het bedrijf en woning zijn door middel van kabels en leidingen aangesloten op de nutsvoorzieningen die op en langs het perceel liggen.

Het bouwplan voorziet niet in een wijziging dan wel aanvulling daarin.

Nader onderzoek wordt niet doelmatig geacht. Bij de uitvoering zal d.m.v. een klic-melding inzicht ontstaan in de juiste ligging van de betrokken voorzieningen.

7. Conclusie: Stap 1 van het stappenplan

Het RvR project omvat het planologisch realiseren van een woonfunctie op een agrarische bedrijfslocatie welke reeds in 2008 is beëindigd.

Door het verwijderen (amoveren) van in onbruik geraakte agrarische bouwwerken en het daarmee voorkomen van mogelijk ongewenste ontwikkelingen ontstaat er een kwaliteitsverbetering voor de directe omgeving die verder met name gericht is op verblijfsrecreatie en wonen.

Op de locatie wordt circa 1800 m² aan oppervlakte bouwwerken gesloopt en daarvoor in de plaats komt een 2-tal vrijstaande woningen met een totale oppervlakte van circa 360 m². De voorwaarde van een netto vermindering wordt ruimschoots behaald.

Daarnaast wordt er een substantieel oppervlak aan erfverharding (overige verstening) verwijderd.

Het project heeft geen beperkingen vanuit de **natuurwetgeving** en er zijn geen beperkingen vanuit de bodemkwaliteit. Daarnaast is er een archeologisch advies gegeven waarover het bevoegd gezag nader moet oordelen.

Met zowel de gemeente (als indirect met de provincie) heeft overleg plaatsgevonden ten aanzien van het project. Met de gemeente is **overleg gevoerd** ten aanzien van de invulling van het compensatiewoningbouwplan, met name de eis van een maximaal aantal toe te voegen woningen en de linttypering. Dat is mede gedaan op basis van landschappelijke aspecten. De cultuurhistorische aspecten zijn daarmee reeds grotendeels ingevuld. Dit onderdeel komt bij de ontwerpfase nader aan de orde.

In het stappenplan van de provincie is een opgave van de te onderzoeken onderdelen opgenomen welke hierna, voor zover relevant, aan de orde komen met een beoordeling.

Initiatieffase

Storendheid vanuit cultuurhistorie: De agrarische bebouwing welke na 1950 is toegevoegd is in principe storend t.a.v. de oorspronkelijke beeldkwaliteit.

Beoordeling: Deze bebouwing wordt geamoveerd waardoor er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

Storendheid vanuit het gebouwde beeld: De bouwwerken zijn agrarisch functioneel, bij beëindiging van de functie wordt het bouwwerk storend in de relatie met het gebruik.

Beoordeling: De schuren en kassen zijn mede door de kwaliteit storend.

Toekomstige situatie en de mate van storendheid: Het gebruik wordt gewijzigd in woondoeleinden met eventueel ondergeschikte bedrijvigheid.

Beoordeling: De nieuwe functie is aansluitend en niet storend in de oorspronkelijke lintbebouwing van dit deel van de Zandweg/Verlengde Zandweg.
De beoogde ontwikkeling, functiewijziging van nr. 1 en twee nieuwe woonkavels is niet in strijd met het gemeentelijke en provinciale beleid.

De conclusie van het project in de 1e fase is dat er een storendheid wordt bevestigd. Dat daarnaast wordt voorkomen dat er zich een ongewenste functie ontwikkelt. Dat daarmee voor de om- en aanwonenden en dan met name ook t.b.v. het recreatiecomplex een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook in directe zin omdat alle agrarische bouwwerken worden geamoveerd en er substantieel minder overlast, (w.o. bedrijfslawaaï) ontstaat.

Dit project komt in aanmerking voor Ruimte voor Ruimte.

8. Gemeentelijke beoordeling

Op basis van vorenstaand overzicht aangaande feitelijke aspecten, de huidige situatie, het perspectief van de huidige agrarische functie en de cultuurhistorische aspecten is de gemeente Bergen tot een oordeel te komen dat dit project in aanmerking komt voor stap 2 in de regeling Ruimte voor Ruimte welke ook al deels is ingezet en uitgewerkt.

De conclusie van de gemeente is dat de locatie in aanmerking komt voor Ruimte voor Ruimte.
Deze onderbouwing **bevestigt dat**.

Opgemerkt moet worden dat uit de volgende fase moet blijken hoe de compensatie financieel onderbouwd kan worden.

9. Overige (relevante) aspecten

Naast de elementen zoals verwoord in Stap 1 van het stappenplan zijn er nog overige relevante aspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke onderbouwing die niet genoemd zijn in het stappenplan. Deels zijn deze verwoord onder **6.9 Milieu en overige aspecten**.

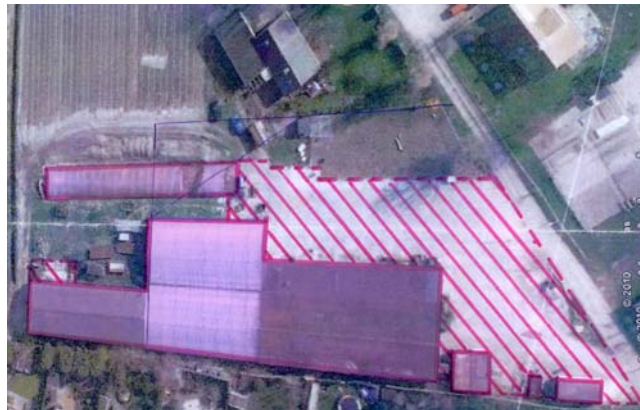
Voordat Stap 2 wordt uitgewerkt is het van belang om inzicht te hebben aangaande realisatie vanuit het aspect van de watertoets.

9.1 Watertoets

Het waterschap HHNK wordt op enig moment in het voortraject betrokken bij de onder haar verantwoordelijkheid liggende aspecten. Dat gaat dan over de watertoets voor het totale plan waarbij de relatie van toename van verhard oppervlak in het kader van de waterberging aan de orde is alsmede de wijze van afvoer van hemelwater op het oppervlaktewater.

Indien extra waterberging wordt geadviseerd, wordt dat in overleg met de HHNK uitgewerkt door b.v. verbreding van bestaande waterlopen in hetzelfde peilgebied.

Het waterschap adviseert onder meer over de onderdelen waterkwantiteit en waterkwaliteit.



Op de locatie wordt “verharding” verwijderd. Verharding omvat zowel gebouwen als de betonnen erfverharding zoals hiervoor in kleur (paars/rood) is aangegeven.

Het gaat daarbij om de volgende verharding (zie ook bijlage C):

-	schuurruimte	circa	400 m ² ;
-	aangebouwd schuurruimte	circa	150 m ² ;
-	schuurkas	circa	615 m ² ;
-	loods	circa	300 m ² ;
-	garageboxen	circa	75 m ² ;
-	tunnelkas	circa	265 m ² ;
-	betonverharding	circa	1000 m ² .

In totaal gaat het hier om circa 2800m² aan bouwwerken en erfverharding welke wordt verwijderd.

Uit het beoogde beeld met een 2-tal kavels voor vrijstaande woningen blijkt dat daarvoor in de plaats “verharding” wordt gerealiseerd omvattende: 2 woningen en erfverharding met bijbehorend bijgebouw. In die situatie spreken we over een toename van circa 360 m² (2 x {circa 120m² + max. 60m²}).

Conclusie is dat er sprake is van een substantiële vermindering van verharding.

Waterkwantiteit

Uit voorgaande rekensom blijkt dat de realisatie van het plan een substantiële afname van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. De waterhuishoudkundige situatie wordt hierdoor sterk verbeterd.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert, en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater dient om te gaan. Indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten) (bijvoorbeeld als gevolg van het gebruik van uitlogende bouwmetalen of door verontreinigende activiteiten) of indien het hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater, enz.) dan moet de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap naar een doelmatige oplossing zoeken. Het aspect van lozing op kwetsbaar water is in dit plan niet aan de orde.

10. Stappenplan (ontwerpfase)

Stap 2, tekenen en rekenen

Compensatielocatie verklaren en analyse van stap 1, ontwerpschetsplan, (sloop/sanering)offertes, waardebeoordeling.

1^e opzet exploitatie berekening (zie RvR rekenblad).

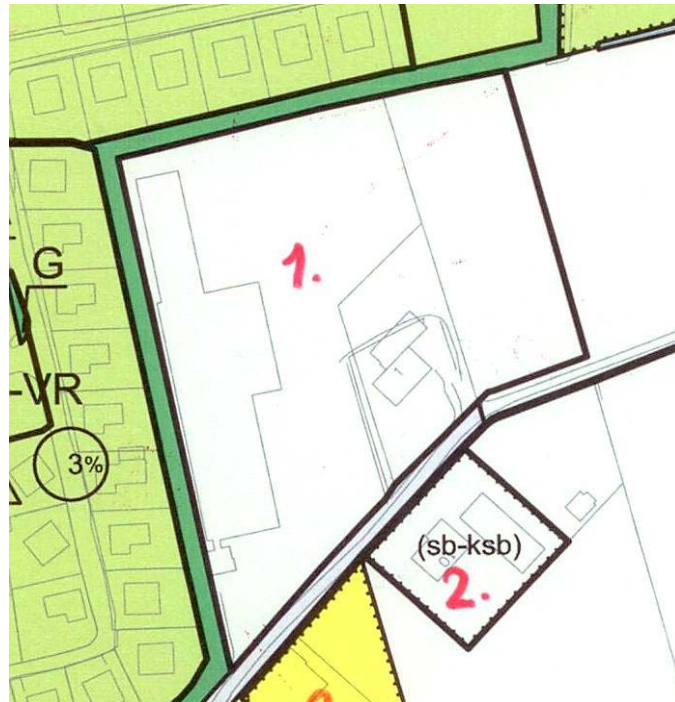
Aanvullend: de beoogde bedrijfslocatie.

Advies(moment) gemeente: volgt

11. Bij planologische wijziging betrokken locatie

11.1 Omzetten agrarische bestemming naar woonbestemming en agrarisch productiegebied

De gronden welke in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Zuid" zijn bestemd voor "Agrarisch – Bollenconcentratie gebied", het bouwvlak (1.) worden geheel bij de wijziging betrokken en bestemd voor woondoeleinden en "Agrarisch – Bollenconcentratie gebied" zonder bouwmogelijkheden. Daarmee wordt aangesloten bij de geldende regeling voor de omliggende (onbebouwde) agrarische gronden.



Detail bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid

11.2 Ontwerpmogelijkheden (uitgangspunten) van de locatie

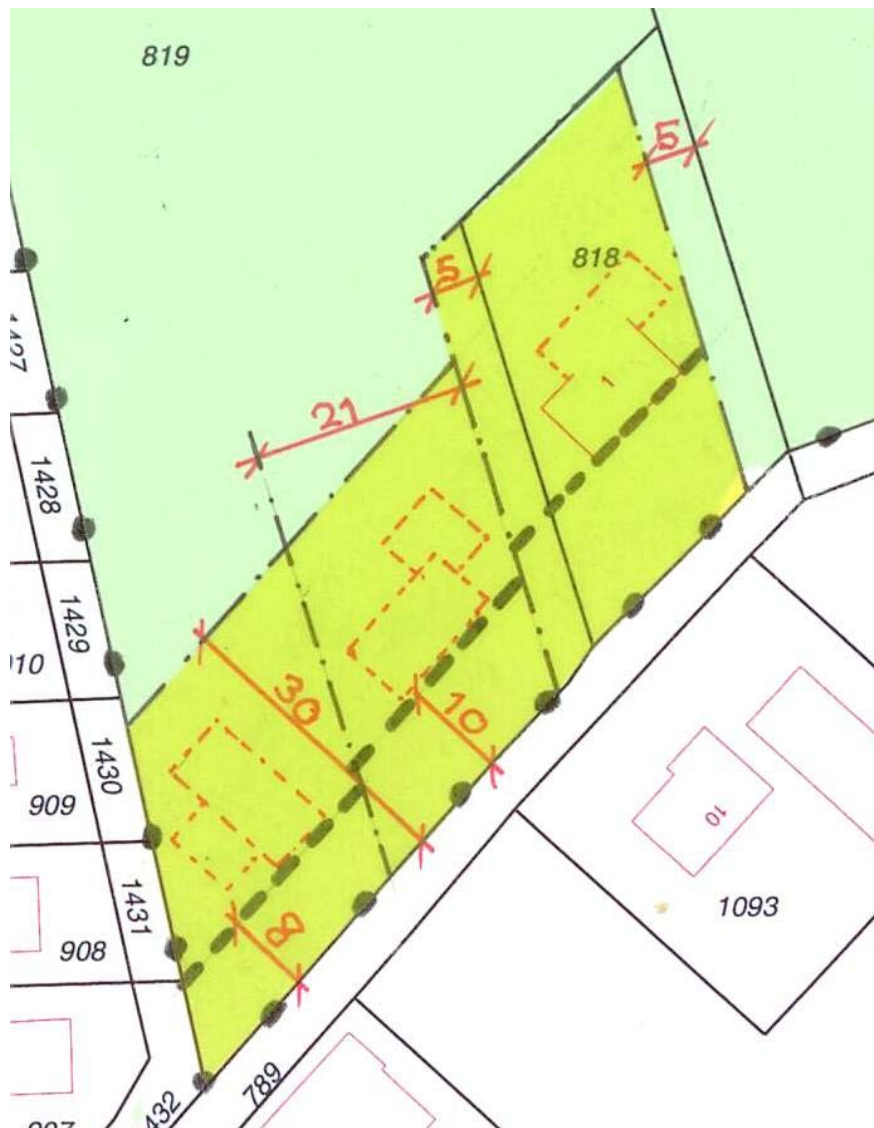
De beoogde woningbouwlocatie ligt op aangeven van de gemeente Bergen direct aansluitend aan het onverharde deel van de Verlengde Zandweg.





Op deze locatie dient de compensatie plaats te vinden. Uitgangspunt daarbij is dat er **maximaal** een tweetal kavels voor vrijstaande woningen noodzakelijk zijn voor een verantwoorde RvR regeling.

De strook grond aan de weg heeft een breedte van circa 56 m (gemeten aan de wegzijde). Omdat de kavelrichting wordt bepaald door de erfgrens met het recreatiecomplex en de tuin van woning nr. 1, is er ruimte voor twee kavels met een breedte van circa 21 m. De te realiseren kavels krijgen daarmee de vorm van een parallellogram. De beoogde nieuwe kavels hebben elk een oppervlakte van circa 600m².



Beoogd verkavelingsbeeld

Aan de oostzijde van de kavel nr. 1 (de huidige bedrijfswoning) komt een agrarische ontsluiting van 5 meter breed. Hierdoor blijft het achterliggende land bereikbaar voor agrarisch verkeer. De tuin wordt aan de westzijde met 5 meter vergroot. Daarmee behoudt het perceel nagenoeg de huidige oppervlakte. De huidige kadastrale achtergrens vormt de grens van dit woonperceel.

De bestaande woning ligt met de voorgevel op circa 13 meter afstand van de weg, waardoor een forse voortuin is ontstaan. De nieuwe woningen dienen in dezelfde hoofdrichting gebouwd te worden als de overige gebouwen in dit deel van de Verlengde Zandweg (evenwijdig of haaks op de weg).

De afstand tot de weg kan aflopend gerealiseerd worden (van 13 meter, naar 10 meter en 8 meter) zodat er ook een goede aansluiting ontstaat met de bebouwing in/op het recreatiepark. Ten aanzien van de overige maatvoering is het gemeentelijke beleid zoals neergelegd in haar bestemmingsplannen leidend. Dit houdt in dat elke woning een maximale inhoud van 600 m³ mag hebben.

11.3 Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en cultuurhistorie

Voornoemde aspecten liggen in het verlengde van elkaar en worden daardoor gezamenlijk benaderd.

Voor deze situatie wordt ingevolge de provinciale richtlijnen een beeldkwaliteitsplan voorgeschreven

Voor het project (nieuwe woningbouw) wordt geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld, volstaan wordt met onderhavig beeldkwaliteitsparagraaf.

Wat is beeldkwaliteit en wat is een beeldkwaliteitsplan? Beeldkwaliteit is een vrij abstract begrip.

Beeldkwaliteit heeft te maken met vormgeving in relatie met zijn omgeving dat binnen het Noord-Hollandse heel divers kan zijn. Beeldkwaliteit omvat in hoofdlijnen het behoud van de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteit.

Het begrip beeldkwaliteit is naast vormgeving (smaak) met name ook een persoonlijke beleving van het object in relatie met overige aansprekende elementen zoals de bestaande karakteristiek, historie, identiteit, functie en landschap. Beeldkwaliteit kan gezien worden als "welstand" op een groter schaalniveau, dat een ieder op een toch eigen wijze "beleeft".

Een beeldkwaliteitsplan heeft tot doel, dat nieuwe ontwikkelingen expliciet en zorgvuldig ingepast moeten worden ten opzichte van de bestaande kwaliteiten.

In onderhavige situatie is er sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie in het (agrarische) buitengebied (binnenduinrandgebied) waar de beeldkwaliteit in hoge mate werd bepaald door de "beperkte" openheid en de afwezigheid (over het algemeen) van met name bebouwing en bestaande groenstructuren.

Vandaag de dag is er van enige openheid juist bij dit project geen sprake meer door de toevoeging van het groen omsloten recreatiecomplex. Het beoogde woningbouwproject ligt aan de achterzijde in de spreekwoordelijke "oksel " (of knieholte) van dit recreatiecomplex.

Daarnaast zijn in het gebied de structuurlijnen zoals sloten (greppels) en wegen afwisselend met en zonder laanbeplanting alsmede deels door groen omzoomde bebouwingsenclaves van solitaire bouwwerken en buurtschappen.

Deze elementen worden niet gewijzigd noch substantieel aangetast omdat de nieuwe woningen worden gesitueerd op het voormalige agrarische bedrijfserf dat deels al is omgeven door de groenstructuur van het recreatiecomplex.

De identiteit van het gebied is een half open poldergebied met een onregelmatige blokverkaveling, aansluitend aan het Noord-Hollandse duingebied en ingericht voor de teelt van voornamelijk bloembollen met daarnaast ook weidegronden en akkerbouw. Dit gebied heeft daarmee in de verschillende delen van het jaar een veranderende en met name kleurrijke identiteit.

Het hoofddoel van een beeldkwaliteitsplan is om te voorkomen dat bij substantiële nieuwe uitbreidingen, in de vorm van woonwijken en bedrijfsterreinen, er een beeld ontstaat die het aanzien en de beleving schaden. Dan wel dat er een te grote aanslag wordt gepleegd op de karakteristieke identiteit. In deze situatie is daar geen sprake van. In overleg met de gemeente is besloten aan te sluiten bij de omliggende linttypering. Het project doet daarbij geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie heeft een brochure uitgebracht waarbij wordt aangegeven wat een beeldkwaliteitplan is. Daarbij wordt opgemerkt dat expliciet aandacht wordt gegeven aan de relatie tussen een ruimtelijke ontwikkeling en de bestaande karakteristieken van een gebied.

De vragen die gesteld worden bij een beeldkwaliteitsplan omvatten onder meer:

Hoe moet de nieuwe bebouwing aangepast worden aan de (lint)bebouwing?

Kan de nieuwe bebouwing aansluiten op het bestaande kavelpatroon?

Hoe wordt de "verfoeide" witte schimmel aan uitbreidingwijken voorkomen?

Welke maatregelen zijn er nodig voor een geslaagde inpassing?

Het beeldkwaliteitsplan is dus met name in het leven geroepen om uitbreidingen van dorpen met bedrijfsterreinen, woonwijken en recreatie beter af te stemmen op de situatie. Omdat de provincie van mening is dat ook dit soort uitbreidingen ook in het buitengebied mogelijk moeten zijn, zonder de waarden aan te tasten.

De inhoud van een beeldkwaliteitsplan bestaat uit een vijftal elementen:

1. *Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis.*
2. *Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap.*
3. *Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte).*
4. *Inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid).*
5. *Aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteit op te heffen.*

Voor een deel van de hiervoor aangegeven elementen wordt verwezen naar het gemeentelijke Landschapontwikkelingsplan. Anderzijds is er in deze onderbouwing reeds ingegaan op verschillende aspecten.

In het kort wordt ingegaan op de vragen en elementen vanuit de provinciale brochure.

Hoe moet de nieuwe bebouwing aangepast worden aan de (lint)bebouwing?

De toe te voegen woningen dienen architectonisch te verschillen om recht te kunnen doen aan de vereiste linttypering.

Kan de nieuwe bebouwing aansluiten op het bestaande kavelpatroon?

Het bestaand lintkavelpatroon omvat in principe een variatie in breedte- en dieptemaat.

Ten aanzien van de breedte wordt daar op ingespeeld. Er is geen bezwaar dat de twee kavels nagenoeg gelijk zijn, ook dit komt voor in een linttypering. De kavelrichting en de vorm is gelijk aan de naastgelegen woning op nr. 1 en heeft de vorm van een parallellogram. Het hoofdgebouw dient evenwijdig of haaks op de weg gebouwd te worden. De kavelbreedte van 21 meter laat dat toe.

Hoe wordt de “verfoeide” witte schimmel aan uitbreidingwijken voorkomen?

Hier is geen sprake van een uitbreidingswijk en ook geen sprake van een bouwproject. Hier is sprake van individuele woningbouw en een particulier opdrachtgeverschap.

Uitgangspunt bij de individuele (bouw)planvorming is streekeigen bouwen. De welstand heeft hier een taak waarbij ook de onderlinge relatie betrokken kan worden.

Welke maatregelen zijn er nodig voor een geslaagde inpassing?

De beschikbare situatie is bepalend en dwingend zodat er weinig of geen speelruimte is voor een niet verantwoorde inpassing. Het op te leggen planologisch regiem is de juiste maatregel.

Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis.

De ontwikkelingsgeschiedenis is verwoord in deze onderbouwing. Daarnaast wordt verwezen naar de gemeentelijke structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap.

De ordeningsprincipes worden niet aangetast met dit project.

Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte).

De toe te voegen woningen vallen onder de typering “lintbebouwing”, daarmee wordt aangesloten op de karakteristiek van het lintdorp Egmond aan den Hoef. De stedenbouwkundige buitenruimte is niet aan wijzigingen onderhevig.

Inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid).

Het project omvat een RvR project waarbij twee compensatiewoningen worden gerealiseerd op een voormalige bedrijfserf dat wordt ontdaan van “overtollige” en storende bouwwerken. Het project past goed in de toekomstige visie op dit gebied wat zich richt op een landschappelijke afronding van Egmond aan den Hoef.

Aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteit op te heffen.

De bestaande kwaliteit op perceelsniveau heeft een negatieve kwaliteit, die wordt opgeheven. De kwaliteit op gebiedsniveau wordt niet aangetast met dit project omdat het slechts een zeer kleinschalig project is dat zich voegt in het lint.

Conclusie

Zowel de beeldkwaliteit, het cultuurhistorisch aspect en de landschappelijke inpassing is goed gewaarborgd. Het beoogde beeld richt zich hoofdzakelijk op het aansluiten op bestaande kleurstellingen, daarmee ontstaat er een samenhangend geheel. De bouwvorm in een linttypering is eveneens aansluitend op de bestaande bebouwing, dit om de huidige beeldkwaliteit niet te verstoren. Door het verwijderen van niet langer functionele bouwwerken en gebruik ontstaat een substantiële kwaliteitsverbetering.

Daarnaast ligt het project nagenoeg geheel niet zichtbaar in het landschap zodat de landschappelijke effecten ondergeschikt zijn.

Gelet op vorenstaande overwegingen, de ingezette beeldkwaliteit en de nog te voeren welstandstoets bij de beoogde nieuwbouw is de beeldkwaliteit ruim voldoende gegarandeerd.

Omdat hier sprake is van particulier opdrachtgeverschap is een nader aanduiding van de beoogde beeldkwaliteit naast de welstandnota (bijlage C) en -toets niet mogelijk. De daadwerkelijke uitvoering van de woningen wordt pas bekend als de kavels verkocht zijn. Bij indiening van de benodigde omgevingsvergunning wordt een welstandstoets uitgevoerd.



De Verlengde (onverharde) Zandweg

12. Rekenblad Ruimte voor Ruimte (RvR)

De rekenmethode Ruimte voor Ruimte is leidend geweest voor de uitwerking van de (voorlopige) plannen. Op basis van het overleg met de gemeente zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de beeldkwaliteit, de aantallen en de globale inrichting (perceelsniveau).

Omdat de gemeente heeft geëist dat het project op basis van RvR wordt ingezet is de beschikbare rekenmodule RvR toegepast. Deze opzet is onlosmakelijk verbonden met de Bijlage D "Taxatierapport".

12.1 Rekenmodule

De rekenmodule is in een 1e fase nader uitgewerkt met een drietal compensatie kavels en vervolgens door de gemeente Bergen beoordeeld. De gemeente Bergen heeft aangegeven dat het aantal toe te voegen kavels **geen drie** mag bedragen. Mede op basis daarvan zijn de stukken aangepast. Om private redenen is deze rekenmodule niet langer opgenomen in dit stappenplan. De module welke door Klaver makelaardij is opgesteld, is als losse bijlage toegevoegd aan de stukken en wordt beperkt ter beschikking gesteld aan derden.

In het vervolg traject is een oordeel van de provincie Noord-Holland (Expertteam Ruimte voor Ruimte) aan de orde.

13. Conclusie: Stap 2 van het stappenplan

Het toepassen van het Ruimte voor Ruimte beleid geeft naast de aanleiding van een noodzakelijke opruiming van ongewenste bouwwerken, een substantiële verbetering van de ruimtelijke en woonkwaliteit van het wonen en het aansluitende recreatiecomplex

Het verwijderen van een dreigende verdere verpaupering met een mogelijk ongewenst gebruik is een forse kwaliteitsverbetering.

In het stappenplan van de provincie is een opgave van de te onderzoeken onderdelen opgenomen welke hierna, voor zover relevant, aan de orde komen met een beoordeling.

Ontwerpfase

Ontwerpmogelijkheden van de locatie:

De ontwerpmogelijkheden van de locatie zijn beperkt. Ingezet is op een vervolg op het bestaande lint van de Zandweg. Daarmee wordt de ingezette gebiedskarakteristiek voortgezet. Dit is ook als eis van de gemeente Bergen ingebracht.

Beoordeling:

Door de gekozen inrichting en kavelindeling ontstaat er een eenheid en aansluiting met/op de reeds bestaande lintsituatie van de Verlengde Zandweg.

Landschappelijke inpassing:

De bestaande situatie met betrekking tot inrichting en materiaal is niet langer functioneel en wordt als storend ervaren. De landschappelijke inpassing beperkt zich tot de voorgenomen linttypering. Eisen inzake handhaafbare erfbeplanting zijn niet mogelijk.

Beoordeling:

De landschappelijke inpassing wordt planologisch vastgelegd en daarmee gewaarborgd.

Kosten van de saneringslocatie:

De kosten van het project zijn in het werkblad verantwoord, dat kostenverhaal is gecontroleerd door de gemeente.

Beoordeling:

Het kostenverhaal is een realistisch benadering welke wordt ondersteund door relevante offertes voor zowel aanleg als sloopaspecten van de locaties.

Opbrengsten van de projecten:

De waardevermeerdering van de (bedrijf) woning is marktconform. De opbrengst van de nieuwe woningen is een reële inschatting. De huidige woningbouwmarkt is zeer onzeker.

Beoordeling:

Voor de opbrengst is een reëel marktconform uitgangspunt gehanteerd.

De conclusie is gerechtvaardigd dat het Ruimte voor Ruimteproject als totaal: stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, landschappelijk en financieel aanvaardbaar is.

14. Beoordeling (gemeente Bergen)

De gemeente heeft intern het rekenblad beoordeeld. Met de gemeente is afgesproken om de rekenmodule alsmede het RvR verhaal te laten toetsen door de provincie om daarmee groen licht te krijgen in dit project.

14.1 Beoordeling provincie

PM

15. Stappenplan (uitwerking)

PM

Stap 3, Uitwerking/detaillering

Definitieve exploitatie opzet.

Beslis(moment): toetsing door gemeente

16. Stappenplan

PM

Stap 4, realisatie

Juridische en planologische verankering, vergunningen, verkoop.

16.1 Planologische verankering

PM

Voor het realiseren van dit project dient een afzonderlijke planologische procedure gevoerd te worden. Ter ondersteuning van de onderbouwing wordt voorgesorteerd op de beoogde verbeelding, waarbij tevens de beoogde voorgevelijn is ingetekend. De bestemmingen worden op basis van de huidige gemeentelijke regeling nader ingevuld.



BIJLAGE 3

datum 24-4-2015
dossiercode 20150424-12-10840

Project: Bestemmingsplan Egmond aan den Hoef - Verlengde Zandweg 1
Gemeente: Bergen (NH)
Aanvrager: J. Posthumus
Organisatie: Rho Adviseurs voor de leefruimte

Geachte heer/mevrouw J. Posthumus,

Voor het plan *Bestemmingsplan Egmond aan den Hoef - Verlengde Zandweg 1* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de **korte procedure** worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt verwerken. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen met betrekking tot de watertoets. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Wij hebben uw aanvraag als een melding ontvangen en zullen deze archiveren. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap een controle doen of de conclusies ten aanzien van de wateraspecten kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Dit formulier en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD

T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Bestemmingsplan Egmond aan den Hoef - Verlengde Zandweg 1* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het

waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan een gescheiden riolering aan zal worden gelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Egmond aan den Hoef - Verlengde Zandweg 1 RvR NL.IMRO.0373.BPG09012VerZandw-BO01 van de provincie Bergen (NH.);

1.2 het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd (deel van het) gebouw dat 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.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, niet zijnde thuisprostitutie, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, niet zijnde gronden met de bestemming Tuin, en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

1.8 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf in hoofdzaak gericht op het door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die ter plaatse worden vervaardigd als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.9 archeologisch deskundige

een deskundige met opgravingbevoegdheid of met gekwalificeerde kennis op het gebied van de archeologie.

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen in de bodem en uit het verleden.

1.12 bed en breakfast

het verstrekken van logies met ontbijt binnen een gedeelte van de bestaande (bedrijfs)woning of het hoofdgebouw.

1.13 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bollenteelt:

- a. de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen;
- b. de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laag blijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten;
- c. de teelt van vollegronds laagblijvende tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt, niet zijnde sierteelt, boomkwekerij/-teelt, fruitteelt en bosbouw;

1.20 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 cultuurhistorische deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie.

1.28 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.29 dakkapel

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

1.30 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die 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) is (zijn) geplaatst.

1.31 dakoverstek

de breedte van de dakrand (inclusief de goot) welke zich buiten de verticale projectie van de gevel bevindt.

1.32 detailhandel

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

1.33 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.

1.34 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 gevelopbouw

elke verhoging van de gevel boven de maximaal toelaatbare goothoogte.

1.36 grondgebonden akkerbouw

het telen van gewassen (nagenoeg) geheel op open grond.

1.37 grondgebonden veehouderij:

het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond (waaronder ook paardenfokkerij verstaan wordt).

1.38 hobbyboer

een agrarische activiteit die niet de omvang heeft van een volledige arbeidskracht, maar waarbij wel sprake is van ten minste 1,5 ha grond en van 4 Nederlandse grootte eenheid (Nge).

1.39 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.40 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.41 hoofdverblijf

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokken(en) en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid en op grond van de Wet gemeentelijke basisgegevens moet worden gezien als het woonadres.

1.42 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.43 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, niet zijnde thuisprostitutie, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.44 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.45 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.46 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.47 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.48 paardenbak

een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, het uitoefenen van de paardensport dan wel het vrij laten loslopen van paarden, meestal als uitloop van een stal.

1.49 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.50 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.51 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.52 thuisprostitutie

het in de eigen woning bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander.

1.53 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.54 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.

1.55 zijerf

de gronden, niet zijnde gronden met de bestemming Tuin, die behoren bij het hoofdgebouw en 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:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 dakoverstek

tussen de verticale projectie van de buitenzijde van de gevel en de buitenzijde van de dakoverstek.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 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.

2.8 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Bollenconcentratiegebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenconcentratiegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bollenteelt, zoals bedoeld in 1.19;
- b. grondgebonden veehouderij en grondgebonden akkerbouw, zoals bedoeld in 1.37 en 1.36;
- c. behoud en herstel van de in het plangebied voorkomende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden, onder ander in de vorm van:
 1. landschappelijke openheid in de vorm van agrarisch gebruikte weidegronden en bloemrijke hooilanden;
 2. karakteristieke verkavelingspatronen;
 3. broed-, foerageer- en rustgebieden voor weidevogels;
 4. cultuurhistorisch van belang zijnde objecten, structuren en terreinen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen en (andere) hekwerken mag ten hoogste 1,2 m bedragen;
- b. paardenbakken en tredmolens zijn, behoudens wanneer deze ten dienste staan van een agrarisch bedrijf dan wel een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het niet is toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en tredmolens, behoudens wanneer deze ten dienste staan van een agrarisch bedrijf;
- b. gebouwen te gebruiken voor het stallen van paarden;
- c. gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken, al dan niet in de vorm van wisselteelt, voor de teelt van ruwvoeder (niet zijnde gras), tenzij er sprake is van bestaand gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van het plan en uitsluitend ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden (niet zijnde kavelpaden), banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten met houtgewassen van gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor agrarische functies;
- f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden aangelegd of uitgevoerd binnen bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.4.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische, landschappelijke- en natuurwaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden zoals bedoeld in lid 3.4.1 wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van de cultuurhistorische of natuur- en landschapsdeskundige blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.4.3.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin'aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met uitzondering van paardenbakken, bouwwerken ten behoeve van mestopslag, tredmolens, lichtmasten ten behoeve van paardenbakken en zwembaden;
- b. de hoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevellijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de hoogte van erf- en perceelafscheidings gelegen voor de voorgevellijn, voor zover de voorgevellijn is gelegen in het verlengde van een zijgevel van het hoofdgebouw, ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
 2. indien de afstand tussen de voorgevellijn en de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m moet bedragen;
 3. indien de afstand tussen de voorgevellijn en de zijdelingse perceelsgrens tussen de 5 m en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
 4. indien de afstand tussen de voorgevellijn en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

4.3 Afwijken en van de bouwregels

4.3.1 *Aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen bij vrijstaande woningen ten hoogste 1,5 m mag bedragen gemeten vanuit de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de diepte van aan- en uitbouwen bij niet vrijstaande woningen ten hoogste 1 m mag bedragen gemeten vanuit de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen ten hoogste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;

- d. de lengte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel bij vrijstaande woningen ten hoogste 50% mag bedragen van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast door het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.3.2 *Bouwen in de voortuin*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het realiseren van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de bestemming Tuin, met dien verstande dat:

- a. afwijken uitsluitend mogelijk is indien het realiseren van erfbebouwing achter de woning fysiek niet mogelijk is;
- b. afwijken mag geen onevenredige afbreuk doen aan de stedenbouwkundige situatie ter plaatse;
- c. er dient te worden voldaan aan de maximale oppervlakte uit artikel 5.2.3.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

Het is niet toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en mestopslag;
- b. gronden te gebruiken als erf.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van paardenbakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens en lichtmasten.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel mag bij vrijstaande woningen voor ten hoogste voor 35% bebouwd worden met gebouwen en overkappingen;
- b. voor zover dakoverstekken van gebouwen meer bedragen dan 1 m, wordt de ruimte onder de dakoverstek meegerekend in de ten hoogste toegestane oppervlakte en/of inhoud.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 hoofdgebouw met ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m en de bouwhoogte ten hoogste 8 m;
- d. voor bestaande woningen geldt dat vergroting en herbouw is toegestaan volgens onderstaande staffel:

categorie	inhoud bestaande woning	maximaal toegestane inhoud
I	minder dan 300 m ³	450 m ³
II	van 300 tot en met 400 m ³	500 m ³
III	meer dan 400 m ³	600 m ³

- e. de breedte van een hoofdgebouw, gemeten in het verlengde van de voorgevel tot het meest zijwaarts gelegen gedeelte van het hoofdgebouw, mag ten hoogste 12 m bedragen;
- f. nieuwe woningen op onbebouwde gronden mogen een inhoud hebben van ten hoogste 600 m³;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste

3 m te bedragen.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op gebouwen die reeds ten tijde van de inwerkingtreding van het plan voor (het verlengde van) de voorgevel op een kleinere afstand dan 3 m achter (het verlengde) van de voorgevel aanwezig zijn, voor zover de situering, oppervlakte en hoogten niet worden gewijzigd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen; vrijstaande bijgebouwen mogen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bouwpercelen met een oppervlakte:
 1. tussen de 500 m² en 600 m²: ten hoogste 55 m² bedragen;
 2. tussen de 600 m² en 700 m²: ten hoogste 60 m² bedragen;
 3. tussen de 700 m² en 800 m²: ten hoogste 65 m² bedragen;
 4. tussen de 800 m² en 900 m²: ten hoogste 70 m² bedragen;
 5. vanaf 900 m²: ten hoogste 75 m² bedragen;
- f. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- g. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- h. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw;
- i. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m;
- j. bij vrijstaande woningen mag de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- k. bij niet-vrijstaande woningen mag de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m bedragen;
- l. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;
- m. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten, zoals bepaald in sub k, l en m worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste 1/3 van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en perceelafscheidingen gelegen voor de voorgevellijn voor zover de voorgevellijn is gelegen in het verlengde van een zijgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van 2 m uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
 2. indien de afstand tussen de voorgevellijn en de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m moet bedragen;
 3. indien de afstand tussen de voorgevellijn en de zijdelingse perceelsgrens tussen de 5 m en 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 m moet bedragen;
 4. indien de afstand tussen de voorgevellijn en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 10 m bedraagt, de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen;
- c. zwembaden zijn niet toegestaan binnen bouwpercelen kleiner dan 700 m²;
- d. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 5 m tot de perceelsgrenzen te worden gesitueerd;
- e. zwembaden dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- f. de oppervlakte van een zwembad mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 m²;
- g. de bouwhoogte van zwembaden mag niet meer bedragen dan 50 cm;
- h. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

5.3.1 *Aan-huis-gebonden beroepen*

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;

- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is en gelieerd aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

5.3.2 Overig

Het is niet toegestaan om:

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en mestopslag;
- b. gebouwen te gebruiken voor het stallen van paarden;
- c. bijgebouwen te gebruiken voor bewoning.

5.3.3 Mestopslag

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.2 ten behoeve van het gebruik van gronden voor mestopslag, met dien verstande dat:

- a. de afstand van mestopslag tot woningen van derden ten minste 50 m bedraagt en tot de perceelsgrenzen ten minste 5 m;
- b. in afwijking van het onder a bepaalde mag de afstand tot woningen van derden ten minste 25 m bedragen indien de mest wordt opgeslagen in luchtdichte containers.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) geldt dat ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan:
 1. met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 2. met een oppervlakte van meer dan 500 m², waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 95 cm uitgevoerd hoeven te worden of waarvoor geen heiwerkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken met omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

6.3.2 Geen archeologische waarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.3.3 Overige voorwaarden

De omgevingsvergunning, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

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

6.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of werkzaamheden met een grotere omvang dan 500 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 95 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, is verleend;
- b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 6.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

Het verbod van 6.4.1 is evenmin van toepassing indien de grond aantoonbaar al dieper bewerkt is dan de diepte waarop de werken en werkzaamheden toezien.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

6.5.2 Wijzigen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Waarde - Archeologie - 3 wijzigen in een andere bestemming Waarde - Archeologie teneinde grotere of kleine oppervlaktes en/of dieptes toe te staan zoals genoemd in lid 6.2 en 6.4.1 teneinde de archeologische waarden op een andere wijze te beschermen en veiligstellen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse andere archeologische waarden aanwezig zijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Antidubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Nieuwe woningen

Ingeval van nieuwe woningen ingevolge planwijziging mag de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen ten gevolge van wegen niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, ten zij voldaan wordt aan een besluit hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, dakoverstekken, 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 m²;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

8.3 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. In afwijking van het hiervoor bepaalde onder a en b geldt dat de herbouw van gebouwen binnen de bestemming Wonen voor zover de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, recreatiewoningen en overkappingen, meer bedraagt dan in de bouwregels van de betreffende bestemming is voorgeschreven, uitsluitend is toegestaan indien:
 1. er sprake is van het slopen van bestaande gebouwen;
 2. niet meer dan 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd;
- e. voor windmolens, die beschermd zijn als Rijksmonument wordt de vlucht (dat is de hoogte van het wiekenkruis in verticale stand) als norm voor de hoogte van het bouwwerk genomen.

8.4 Kappen

8.4.1 Verplichte kappen

Voor zover een goothoogte is aangegeven dan wel in de regels is bepaald dienen de hoofdgebouwen met een kap te worden afgedekt. Voor zover uitsluitend een bouwhoogte is aangegeven dan wel in de regels is bepaald mogen de hoofdgebouwen worden voorzien van een platte afdekking.

8.4.2 Afwijken ten behoeve van andere kapvormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1 juncto 1.42 ten behoeve van het realiseren van andere kapvormen met dien verstande dat:

- a. de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- b. afwijking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- c. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

8.4.3 Afwijken ten behoeve van een gevelopbouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 8.4.1:

- a. de breedte van de gevelopbouw maximaal 20% van de gevelbreedte mag bedragen;
- b. de aangegeven maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- c. afwijking niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- d. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige percelen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 11 **Overige regels****11.1** **Werking wettelijke regelingen**

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. 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 overgangsbepaling van dat plan.

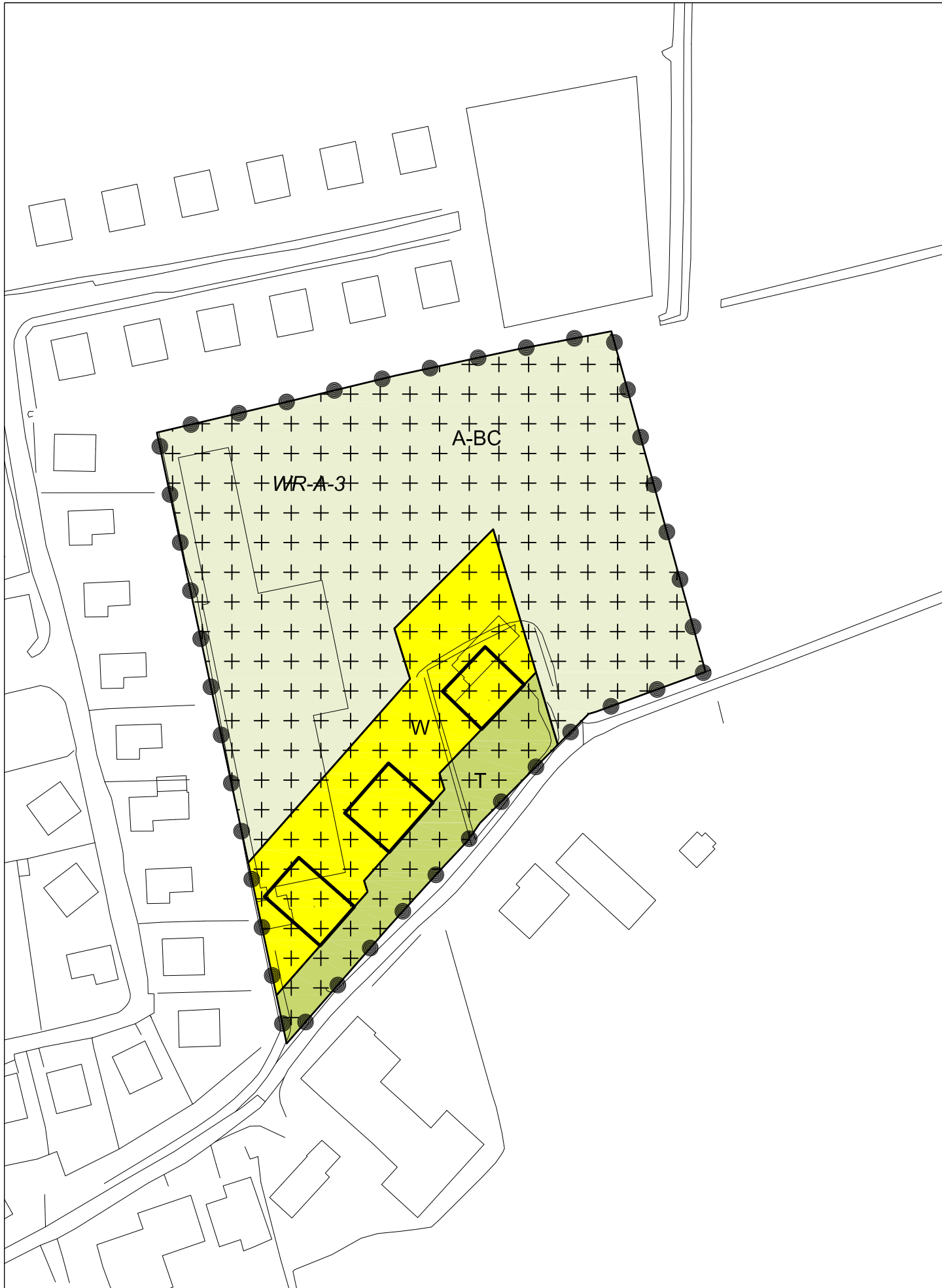
12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

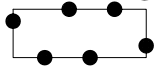
- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een 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 het tijdstip van 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. 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 13 **Slotregel**

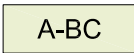
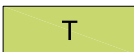
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Egmond aan den Hoef - Verlengde Zandweg 1 RvR.



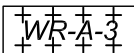
Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

-  A-BC Agrarisch - Bollenconcentratiegebied
-  T Tuin
-  W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-A-3 Waarde - Archeologie 3

Bouwvlakken

 bouwvlak

GEMEENTE BERGEN
EGMOND AAN DEN HOEF -
VERLENGDE ZANDWEG 1 RVR
BESTEMMINGSPLAN



project	2015-0199		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	02-10-2015
kaart	1/1	voorontwerp	23-07-2015
getekend	LW	concept	05-06-2015
idn	NL.IMRO.0373.BPG09012VerZandw-BO01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl