



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Landgoed 't Oude Hof, Bergen

Gemeente Bergen

Datum: 23 oktober 2018

Projectnummer: 180137

ID: NL.IMRO.0373.BPG01013oudehof-A001

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Het plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijke en functionele analyse huidige situatie	7
2.3	Het plan	9
3	Beleidskader	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Milieueffectrapportage	23
4.2	Bodem	25
4.3	Geluid	25
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	28
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Water	33
4.8	Natuur	37
4.9	Archeologie	39
4.10	Cultuurhistorie	40
4.11	Verkeer en parkeren	46
4.12	Kabels, leidingen	49
5	Economische haalbaarheid	50
6	Wijze van bestemmen	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Enkelbestemmingen	52
6.3	Dubbelbestemmingen	55

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1	Inspraak en vooroverleg	57
7.2	Zienswijzen	57

Bijlagen

1. Natuurtoets Oude Hof te Bergen, 16 juli 2018, Van der Goes en Groot
2. Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Eeuwigelaan 1 te Bergen, 17 juli 2018, Salisbury Archeologie
3. Berekening parkeerbehoefte 't Oude Hof, 2017-05-02

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

1.1.1 Aanleiding

Aan de Eeuwigelaan 1 te Bergen bevindt zich het landgoed 't Oude Hof. 't Oude Hof kent een lange en rijke geschiedenis die terugvoert tot de Middeleeuwen. Tussen 1643 en 1660 liet de toenmalige heer van Bergen Studler van Surck het Hof aanleggen zoals we dat nu kennen, alhoewel slechts de oostvleugel nog staat. Het landgoed is aangewezen als Rijksmonument. Naast een hoge cultuurhistorische waarde heeft het landgoed ook een belangrijke recreatieve functie.

De gemeente Bergen en de gebruikers van het landgoed hebben de afgelopen jaren, ook in overleg met andere belanghebbende partijen en een klankbordgroep gewerkt aan een totaalplan waarin zowel de kaders voor een toekomstbestendig gebruik van het landgoed zijn bepaald als het herstel- en beheerplan voor het landgoed vorm heeft gekregen. Het totaalplan bevat concreet de volgende vraagstukken:

- 1 Toekomstig gebruik van het landgoed;
- 2 De parkeeroplossing;
- 3 Herstel- en beheerplan;
- 4 Erfpachtovereenkomst;
- 5 Financiële gevolgen.

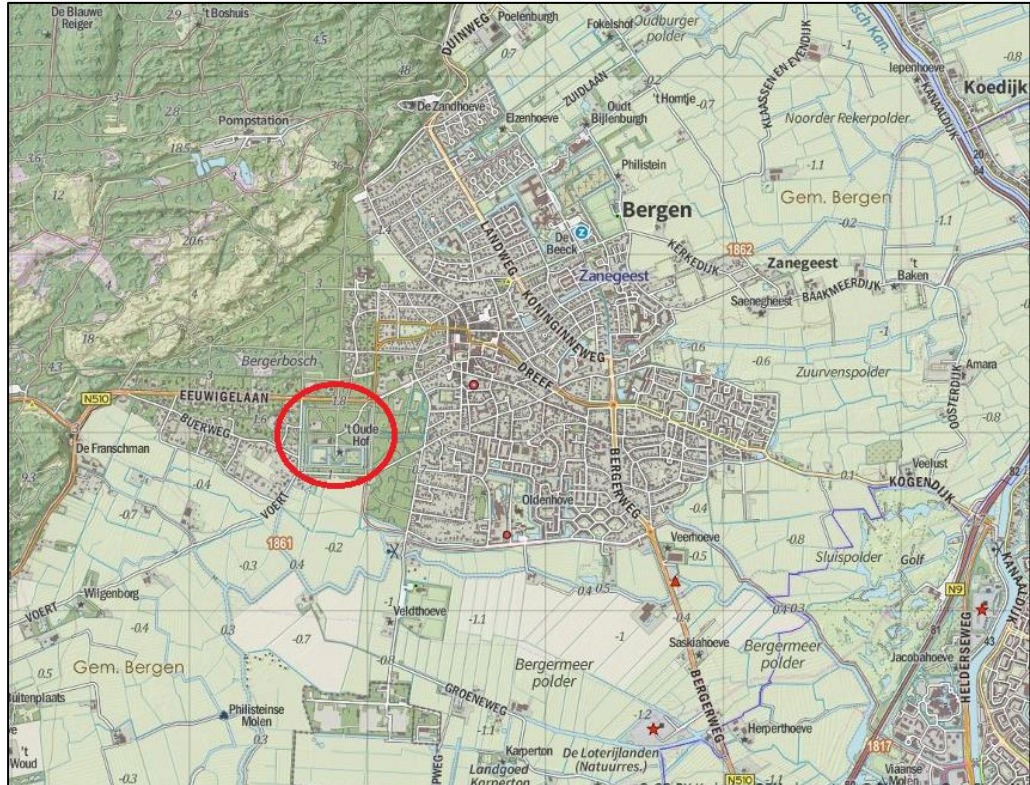
In het 'project 't Oude Hof' zijn vervolgens alle bovenstaande vraagstukken, zowel het herstel en beheer als het gebruik en de parkeerproblematiek bij elkaar gebracht. Enkele vraagstukken uit het totaalplan zijn ruimtelijk relevant, dat wil zeggen dat de uit de vraagstukken volgende ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Het gaat concreet om ontwikkelingen die onderdeel uit maken van de vraagstukken 1 t/m 3 (in hoofdstuk 2 zijn deze nader beschreven). Het geldende bestemmingsplan 'Bergen-Dorpskern Zuid' staat enkele van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen niet toe. Daarom moet het geldende bestemmingsplan worden herzien. Naast inpassing van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen bestaat de wens om de overige bestaande functies en bebouwing, waar geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, conserverend te bestemmen. Daarom dient er een nieuw bestemmingsplan voor het landgoed opgesteld te worden. Dit document (toelichting) –in combinatie met regels, verbeelding en bijlagen, voorziet daarin.

1.1.2 Doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regeling voor deze locatie uit het bestemmingsplan 'Bergen-Dorpskern Zuid'. Om op deze locatie de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken en de overige bestaande functies en bebouwing conserverend te bestemmen, dient een nieuw bestemmingsplan met een nieuw planologisch regime te worden opgesteld. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien.

1.2 Het plangebied

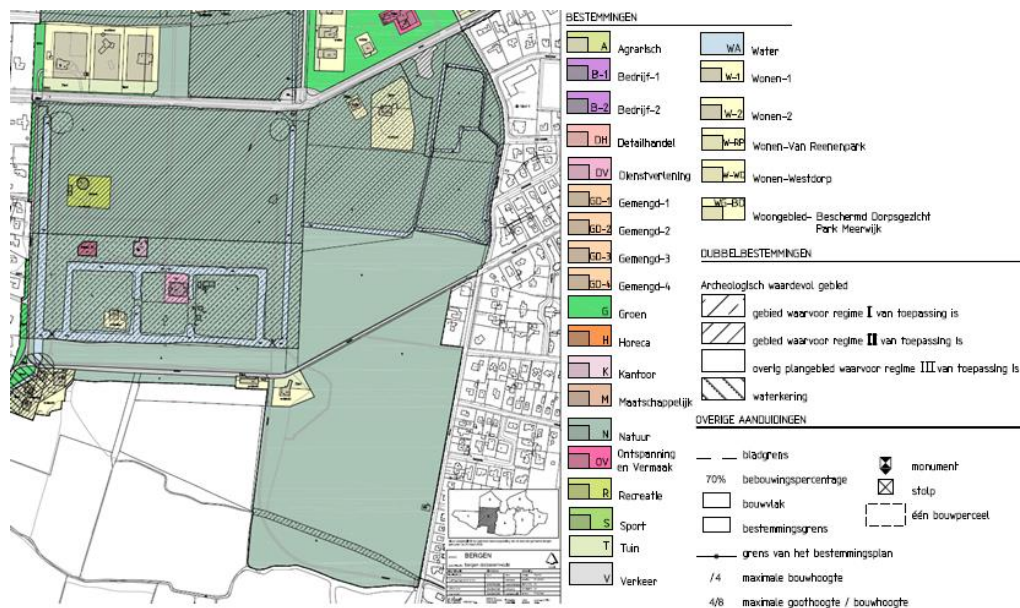
Het plangebied bevindt zich aan de Eeuwigelaan 1, ten westen van het centrum van Bergen. Op de navolgende topografische kaart is de ligging van het plangebied in Bergen globaal weergegeven.



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omcirkeld) bron: opentopo.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Bergen-Dorpskern Zuid' zoals vastgesteld op 24 maart 2009. Binnen het gebied zijn verschillende functies gevestigd. Deze zijn in het vigerende bestemmingsplan derhalve voorzien van verschillende bestemmingen. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. In deze paragraaf worden verder de geldende bestemmingen kort beschreven.



Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan 'Bergen-Dorpskern Zuid'

Dienstverlening

Het hoofdhuis (landhuis, hoofdgebouw van het landgoed) heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening'. De gronden mogen onder andere worden gebruikt voor dienstverlening in de vorm van congres- en conferentiecentra, alsmede voor horecavoorzieningen uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten.

Kantoren

Deze bestemming geldt voor de Boerderij. Ter plaatse is een gebruik voor kantoor-doeleinden toegestaan. Tevens zijn bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater toegestaan.

Natuur

Het plangebied is voornamelijk bestemd als 'Natuur'. Deze mogen gebruikt worden voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarden. Tevens is deze grond bestemd voor bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, fiets- en wandelpaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

Ontspanning en Vermaak

Filmhuis de Zwarte Schuur is bestemd als Ontspanning en Vermaak. Er zijn geen andere functies toegestaan. Tevens zijn bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater toegestaan.

Recreatie

Het gebied waar het scoutingsgebouw en de paardenbak van de Kennemer Ruiters zijn gevestigd, heeft de bestemming 'Recreatie'. Binnen deze bestemming gelden de aanduidingen 'manege' en 'scouting'. Tevens zijn bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater toegestaan.

Water

In het plangebied zijn verschillende oppervlaktewateren te vinden. Deze zijn in het bestemmingsplan met de bestemming 'Water' gemarkeerd.

Wonen-2

De bestaande woning is in het bestemmingsplan bestemd als Wonen-2. Hierbij gelden voor de woning tevens een aanduiding voor een maximum oppervlakte van 150 m² en natuur- en landschapswaarden.

Dubbelbestemming Archeologie

Voor het noordelijke deel van het plangebied is een dubbelbestemming Archeologische waardevol gebied, regime II van toepassing. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat bij grondroerende werkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm de aanvrager een Archeologisch rapport moet opstellen. Tot slot geldt voor een gebied in het zuiden van het plangebied een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied regime I'. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat bij grondroerende werkzaamheden altijd een Archeologisch rapport opgesteld dient te worden.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd:

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

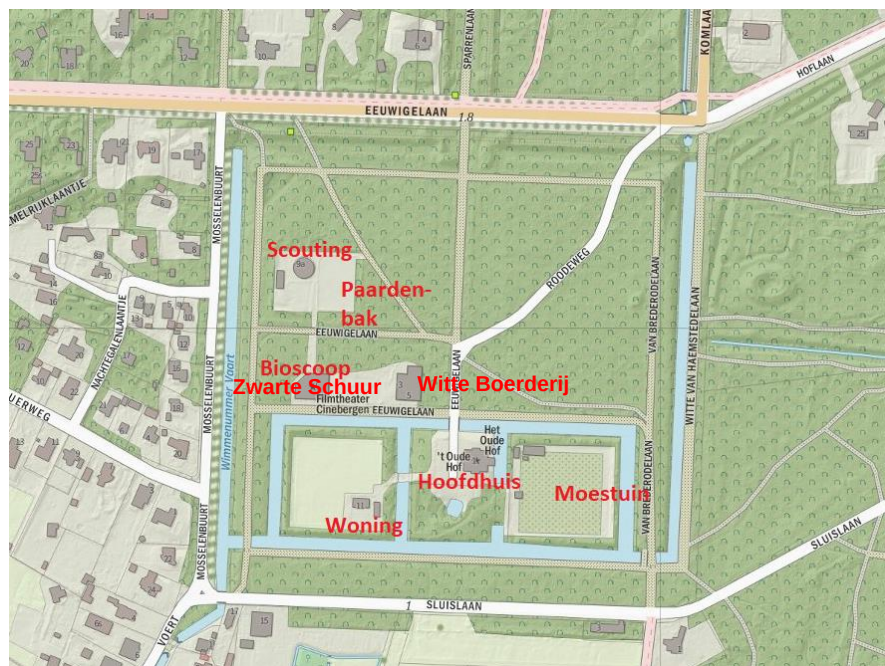
2.1 Inleiding

Het landgoed kent een interessante en rijke geschiedenis. In paragraaf 4.10 (cultuur-historie) wordt uitgebreid stil gestaan bij de ontstaansgeschiedenis van het landgoed en de belangrijkste cultuurhistorische waarden die vandaag de dag nog bijzondere waarde geven aan het landgoed.

Dit hoofdstuk beperkt zich tot een zakelijke en korte ruimtelijke en functionele analyse van de huidige situatie (paragraaf 2.2), waarna vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, waarbij tevens enkele ontwikkelingen worden beschreven die reeds op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen worden uitgevoerd.

2.2 Ruimtelijke en functionele analyse huidige situatie

Het landgoed bestaat uit geometrische lanen en gebouwen in de Hollands Classicistische stijl. Aan de zuidzijde liggen drie eilanden. Op het middelste is het hoofdhuis (landhuis) gebouwd. Op het voorplein voor het hoofdhuis staan twee lindebomen, daterend uit de beginfase van de aanleg. Op beide andere eilanden staan enkele gebouwen en waarvan op het westelijke één woonhuis. Op het oostelijke eiland ligt een moestuin met daarin een zeventiende-eeuwse slangenmuur. Ook staan er een achttiende-eeuwse voormalige tuinmanswoning en een negentiende-eeuwse kas. Naast de grachten rondom de eilanden liggen zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van het bos grachten. In de noordwest- en noordoosthoek van het plangebied zijn kunstmatige heuvels opgeworpen die dienden als panoramapunten 'kattebergen'. Deze zijn nu nog aanwezig.



Functionele indeling Landgoed

Tegenwoordig heeft 't Oude Hof naast hoge cultuurhistorische- en natuurwaarden ook een grote recreatieve functie. Daarnaast zijn er op de buitenplaats onder andere de Filmhuis (Zwarte schuur), Boerderij (kantoor), een paardenbak en een scouting gebouw gevestigd.



Hoofdhuis (bron: google.nl/maps)



Filmhuis Zwarte Schuur (bron: google.nl/maps)



Boerderij (bron: google.nl/maps)

2.3 Het plan

2.3.1 Inleiding

Het totaalplan voor 't Oude Hof bestaat uit verschillende losse onderdelen/vraagstukken. Er bestaat dus niet één document met het totaalplan. Het totaalplan bevat concreet de volgende vraagstukken:

- 1 Toekomstig gebruik van het landgoed;
- 2 De parkeeroplossing;
- 3 Herstel- en beheerplan;
- 4 Erfpachtovereenkomst;
- 5 Financiële gevolgen.

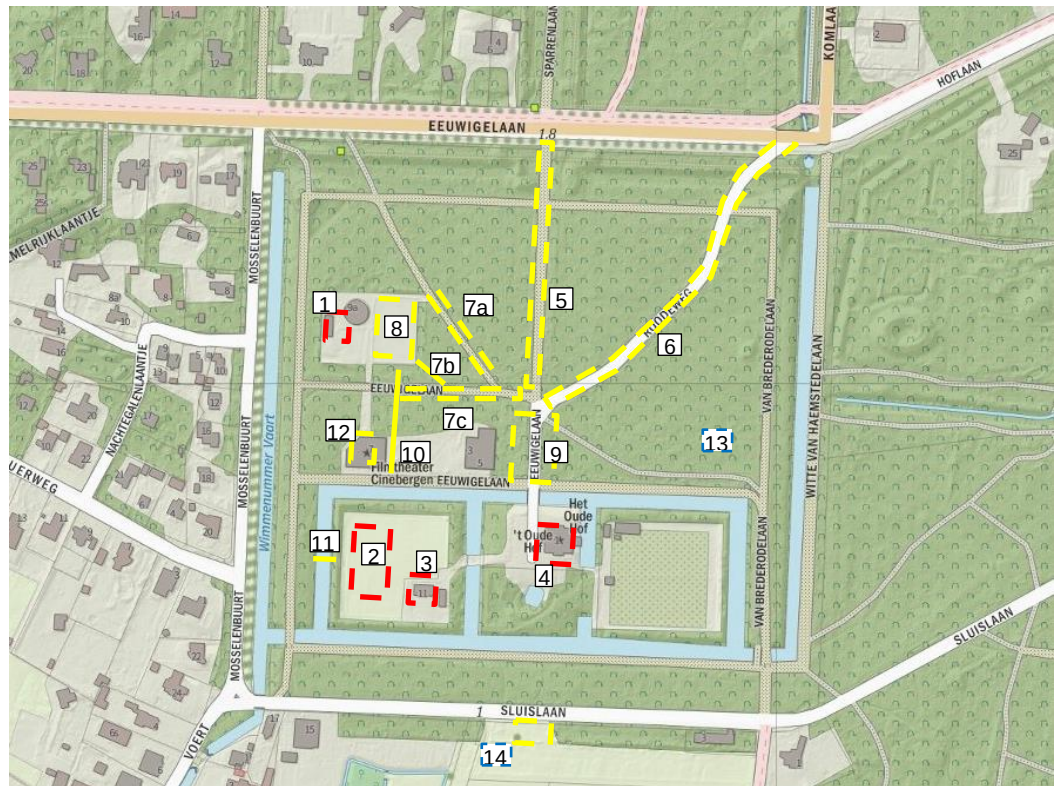
In het 'project 't Oude Hof' zijn alle bovenstaande vraagstukken bij elkaar gebracht. Enkele vraagstukken zijn ruimtelijk relevant, dat wil zeggen dat de uit de vraagstukken volgende ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Het gaat concreet om ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van de vraagstukken 1 t/m 3 (in hoofdstuk 2 zijn deze nader beschreven). Het geldende bestemmingsplan 'Bergen-Dorpskern Zuid' staat enkele van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen niet toe. Daarom moet het geldende bestemmingsplan op onderdelen worden herzien. De meeste ontwikkelingen zijn echter reeds toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan.

Na een korte samenvatting van het totaalplan in de volgende paragraaf, zijn in de daarop volgende paragrafen de ontwikkelingen kort beschreven.

2.3.2 Samenvatting planontwikkeling

Op het landgoed zijn onder andere de Filmhuis (Zwarte Schuur), een (voormalige) boerderij (Boerderij), een paardenbak van de Kennemer Ruiters, een woning en een scoutinggebouw aanwezig. Op het middeneiland staat het hoofdhuis. Met het oog op behoud en versterking van het cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied krijgt het landgoed op onderdelen een ander gebruik en een andere inrichting. Het voornemen bestaat om in het hoofdgebouw van het landgoed een (zelfstandige) restaurantfunctie, een kantoorruimte en een atelier te realiseren. Het scoutinggebouw in het plangebied wordt momenteel ook gebruikt door de Kennemer Ruiters en door de scouting. De Kennemer Ruiters zullen zich in de toekomst in de bestaande woning naast de nieuwe locatie van een te verplaatsen paardenbak vestigen. Hierbij komt een deel van het scoutinggebouw vrij waardoor het mede voor andere functies gebruikt kan worden (educatieve doeleinden). Tevens wordt er een brug gebouwd tussen de nieuwe paardenbak en het scoutinggebouw. De huidige ontsluiting van het perceel verloopt via de Roodeweg. In de nieuwe situatie zal deze via de Kijklaan verlopen.

De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met de bouw- en/of gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan en tevens een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen die niet in strijd zijn.



Genummerde locaties met belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen op het landgoed. De nummers corresponderen met de tabellen in de paragrafen 2.3.3, 2.3.4 en 0. De rode omlijning geeft een ontwikkeling aan die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en mogelijk wordt gemaakt met dit nieuwe bestemmingsplan. De gele omlijning geeft een ontwikkeling aan die niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan en ook niet met dit nieuwe bestemmingsplan. De blauwe omlijning (nummer 13 en 14) geeft ontwikkelingen aan die niet het niveau van één specifieke locatie in het plangebied betreffen, maar het niveau van (nagenoeg) het gehele plangebied betreffen.

2.3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen in strijd met het geldende bestemmingsplan

In het onderstaande overzicht zijn de met de bouwregels en/of gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan strijdige ontwikkelingen weergegeven. Hierbij is aangegeven welk belang de ontwikkeling heeft in het Totaalplan voor 't Oude Hof. De nummering van de ontwikkelingen verwijst naar de kaart in paragraaf 2.3.1. In het overzicht is de volgorde van de bestemmingen uit dit bestemmingsplan aangehouden.

Recreatie		
Activiteit	Strijd met geldend BP	Doel binnen Totaalplan
<i>1. Huidige schuur:</i>		
Uitbreiding aan westzijde (18 m ² met dezelfde goot- en bouwhoogte) + functieverbreding met educatie (maximaal 150 m ² bvo)	Strijd met bouwregels Recreatie vanwege ligging uitbreiding buiten het bouwvlak.	De uitbreiding dient als extra ruimte voor opslag.
<i>2. Paardenbak:</i>		
Aanleg paardenbak	In strijd met bouw- en gebruiksregels Natuur	Door de verplaatsing van de paardenbak ontstaat op de bestaande locatie de mogelijkheid voor één centrale parkeerplaats waarmee de parkeercapaciteit wordt vergroot. Tevens wordt het parkeren bij de Kijklaan beëindigd, waarmee de cultuurhistorische waarde van de laan wordt versterkt. Er is geen verlichting bij de paardenbak toegestaan.

Wonen-2		
Activiteit	Strijd met geldend BP	Doel binnen Totaalplan
3. <i>Functieverbreiding woning:</i>		
Clubgebouw Kennemer Ruiters in de woning (maximaal 150 m ² bvo)	Strijd met gebruiksregels Wonen	De Kennemer Ruiters maken momenteel gebruik van het scoutinggebouw. Door de verplaatsing van de paardenbak, moet nabij de nieuwe locatie ook ruimte worden geboden voor het clubgebouw. Deze ruimte is gevonden in de vrijstaande woning. Naast een mogelijkheid voor betere parkeervoorziening ontstaat door de verplaatsing van het clubgebouw ook een betere aansluiting op het reeds intensiever bebouwd en gebruikte zuidelijk deel van het landgoed.

Gemengd		
Activiteit	Strijd met geldend BP	Doel binnen Totaalplan
4. <i>Functieverbreiding hoofdhuis</i>		
Huidige kantoorfunctie moet worden verbreed t.b.v zelfstandig restaurant, kantoor, atelier. Vanwege de parkeerbalans en de ruimtelijke impact zijn maxima in bvo verbonden aan de toegestane functies: • ca. 346 m² (de zolderverdieping) als atelier • ca. 250 m² als kantoor (zonder baliefunctie) • ca. 543 m² als congres- / vergaderruimte / private dining • ca. 197 m² als restaurant / lunchroom	Restaurant, kantoor en atelier zijn in strijd met gebruiksregels bestemming Dienstverlening	Door de functieverbreiding worden de exploitatiemogelijkheden van het hoofdhuis vergroot. Dit draagt bij aan een goede exploitatie van het monument. Daarbij versterken de nieuwe functies de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied.

2.3.4 Ruimtelijke ontwikkelingen in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan

Bij de verdere ontwikkeling van het landgoed vinden in het kader van onder andere het herstel- en beheerplan enkele ruimtelijke ontwikkelingen plaats die op dit moment al kunnen worden uitgevoerd, omdat deze ontwikkelingen passen binnen het geldende bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn ook gewenst in dit nieuwe bestemmingsplan en worden daarin dus ook toegestaan. De belangrijkste te noemen ontwikkelingen zijn in de navolgende tabel benoemd en kort toegelicht.

Natuur	
Activiteit	Doel binnen Totaalplan
<i>5. Kijklaan:</i>	
Huidige onverharde laan wordt verhard en verbreed.	Betere verkeersafwikkeling autoverkeer, vanwege een ruimer profiel dan de Roodeweg en een betere aansluiting op de Eeuwigelaan. Hierbij blijft het laankarakter in stand en worden de landschaps- en natuurwaarden van de gronden niet onevenredig aangetast.
<i>6. Roodeweg:</i>	
Huidige verharde weg wordt onverhard	Deze ontwikkeling gaat samen met de ontwikkeling van de Kijklaan. Zie hiervoor de beschrijving bij de Kijklaan.
<i>7a.toegang P 7b en c uitrit P:</i>	
Huidige onverharde weg wordt verhard, maar niet verbreed.	Deze ontwikkeling gaat samen met de ontwikkeling van een nieuw parkeerterrein. Zie hiervoor de beschrijving bij het nieuwe parkeerterrein. De landschaps- en natuurwaarden van de gronden wordt niet onevenredig aangetast, mede omdat deels gebruikt wordt gemaakt van bestaande routes.
<i>8. Nieuw parkeerterrein:</i>	
Huidige onverharde paardenbak en omliggende gronden worden verhard t.b.v. 85 parkeerplaatsen	In de toekomstige situatie wordt een oplossing geboden door een parkeerterrein op één locatie (ter hoogte van de bestaande paardenbak op het scoutingterrein) te realiseren. Deze plek ligt landschappelijk afgeschermd van de Kijklaan en de andere zichtlijnen. Er hoeft geen ingrijpende inbreuk gemaakt te worden op het aanwezige groen. Er is sprake van een verbetering van het parkeeraanbod en een versterking van het cultuurhistorisch karakter en de landschappelijke waarde van de Kijklaan door het ter plaats opheffen van de parkeerplaatsen.
<i>9. Bestaand parkeerterrein:</i>	
Huidige verharding verdwijnt.	Deze ontwikkeling gaat samen met de ontwikkeling van een nieuw parkeerterrein. Zie hiervoor de beschrijving bij het nieuwe parkeerterrein.
Aanleg 2 invalide parkeerplaatsen	Beter toegankelijke parkeervoorzieningen voor minder validen nabij de Boerderij. Beide parkeerplaatsen worden aangelegd ter plaatse van de op te heffen huidige parkeerplaatsen langs de Kijklaan.

<i>10. Wandelroute:</i>	
Aanleg 1,5 m breed wandelpad	Ontsluiting van de nieuwe centrale parkeervoorzieningen in de richting van de zuidelijk daarvan gelegen bebouwde functies. Het pad wordt aangelegd zonder dat daarvoor bomen moeten worden gekapt. De inbreuk op het landschap en de natuurwaarden is daardoor beperkt.
<i>11. Nieuwe brug:</i>	
Nieuwe brug t.b.v. ruiterverkeer, ca 3 m breed	Ontsluiting van de nieuwe paardenbak voor ruiterverkeer door de aanleg van een brug.

Cultuur en ontspanning	
Activiteit	Doel binnen Totaalplan / Overig
<i>12. Filmhuis verbouwing</i>	
Betreft interne verbouwing	Verbetering van bestaande voorziening.

2.3.5 Overige ruimtelijke ontwikkelingen

Er zijn enkele ontwikkelingen die niet specifiek aan een locatie zijn te koppelen, maar op gebiedsniveau worden doorgevoerd in dit bestemmingsplan. Deze zijn in de navolgende tabel beschreven.

Overige ontwikkelingen (gebiedsniveau)	
Activiteit	Doel binnen Totaalplan
<i>13. Regulering parkeerlocaties en ontsluitingsverharding:</i>	
Parkeren en ontsluitingsverharding wordt niet meer overal toegestaan	In het voorheen geldende bestemmingsplan is het parkeren overal toegestaan binnen de bestemming Natuur. Dit geldt ook voor ontsluitingsverharding. Dit is ruimtelijk ongewenst, vanwege de impact die het parkeren geeft voor de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. In dit nieuwe bestemmingsplan is het parkeren binnen de bestemming Natuur alleen toegestaan daar waar aangeduid. Ontsluitingsverharding voor het gemotoriseerd verkeer is ook alleen nog maar toegestaan waar aangeduid.
<i>14. Bestaande parkeerplaatsen Sluislaan:</i>	
Inpassen bestaande parkeerplaatsen	Langs de Sluislaan zijn reeds 4 parkeerplaatsen aanwezig binnen de voorheen geldende bestemming Natuur. Deze zijn niet strijdig met het geldende plan, maar moeten in dit nieuwe bestemmingsplan specifiek worden bestemd, omdat binnen Natuur geen parkeerplaatsen meer zijn toegestaan (zie ontwikkeling 13). Dit geldt ook voor enkele parkeerplaatsen langs de Eeuwigelaan in het noorden van het plangebied en de invalideparkeerplaatsen nabij de Boerderij.

<i>Ongenummerd, laad- en losplaats:</i>	
Inpassen laad- en losplaats	In verband met de verkeerssituatie is het wenselijk om één laad- en losplaats aan te wijzen. Het geldende bestemmingsplan staat binnen de bestemming Natuur verharding voor een dergelijke voorziening reeds toe. Echter, de voorziening moet in dit nieuwe bestemmingsplan specifiek worden bestemd, omdat binnen Natuur geen verharding ten dienste van het parkeren, maar bijvoorbeeld ook deze functie meer is toegestaan (zie ontwikkeling 13).

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is wanneer getoetst wordt aan het relevante beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Beoordeling en conclusie

Het voorgenomen project raakt de regels vanuit het ruimtelijk beleid van het Rijk:

- Rarro: het plangebied ligt binnen een aangewezen radarverstoringsgebied (maximale bouwhoogte 128 m t.o.v. NAP). Er gelden nadere regels voor de maximale bouwhoogte en de bouw van windmolens. In dit bestemmingsplan wordt geen hogere bouwhoogte dan de bestaande bouwhoogte toegestaan. Deze bouwhoogte reikt niet boven de 128 m t.o.v. NAP. In dit bestemmingsplan worden geen windmolens toegestaan;
- Barro: artikel 2.10 schrijft voor dat bij provinciale verordening gebieden worden aangewezen die het NNN vormen. In paragraaf 4.8 is hieraan nader getoetst. Uit deze toets blijkt dat geen belemmeringen bestaan. Voor het overige zijn er ook geen belemmeringen vanwege het Barro.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een relevante uitbreiding van het ruimtebeslag. Er is sprake van een ondergeschikte uitbreiding van bebouwing (nieuwbouw van de schuur). Voor het overige is sprake van een verplaatsing van de locaties van bestaande functies (parkeren, paardenbak) en functieverbreiding van bestaande bebouwing. De functieverbreiding is beperkt in aard en omvang en als zodanig is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo wordt in totaal maximaal 250 m² bedrijfsvloeroppervlak aan kantoren toegevoegd (hoofdhuis 250 m²).

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid (2010)*

De structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn te onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Onder ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de Provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruikmaken van de beschikbare ruimte.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief draagt bij aan het behoud en de beleving van een cultuurhistorisch waardevol landgoed. Dit is in lijn met de structuurvisie van de provincie Noord-Holland. De provinciale belangen zijn veder juridisch vertaald in de omgevingsverordening. Hieraan is getoetst in de volgende paragraaf.

3.3.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010,2014-2017)*

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is gelijktijdig door Ge-deputeerde Staten vastgesteld met de structuurvisie. De verordening bevat algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het provinciale ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie. In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Hierbij worden de volgende hoofddoelstellingen in acht genomen:

- een samenhangend geheel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrond strandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling is getoetst aan enkele artikelen uit de verordening zoals die van kracht is in maart 2018. Per artikel is een conclusie getrokken. De eindconclusie is dat het initiatief voldoet aan de verordening.

De voor dit plan relevante artikelen uit de verordening zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Artikel	Onderwerp
Artikel 5a	Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Artikel 5c	Kleinschalige ontwikkeling
Artikel 32	Windturbines

3.3.2.1 Toetsing artikel 5a

Artikel 5a 'Nieuwe stedelijke ontwikkeling' luidt als volgt:

- 1 *Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
- 2 *Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling luidt als volgt:

1. *Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.*
2. *In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.*
3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.*

Stedelijke ontwikkeling

Volgens de verordening wordt met 'stedelijke ontwikkeling' en ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening bedoeld. Hiermee wordt een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen bedoeld. De functiewijzigingen en de uitbreiding van het scoutinggebouw zijn in beginsel te beschouwen als stedelijke ontwikkeling. Echter, in dit bestemmingsplan is geen sprake van een relevante uitbreiding van het ruimtebeslag door bebouwing. Het betreft een functieverandering die in beginsel als stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt.

Bestaand stedelijk gebied

Het zuidelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied waar sprake is van een bestaand, nabij het centrum gelegen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid of horeca, alsmede de daarbij behorende infrastructuur. Er is voor de toetsing, mede gezien het feit dat het gaat om functiewijziging zonder extra ruimtebeslag, uitgegaan van een bestaand stedelijk gebied. De functiewijzigingen betreffen hier naar aard en omvang geen stedelijke ontwikkeling, mede gezien de toegelaten functies.

Het noordelijk deel van het plangebied kent op het scoutingterrein na hoofdzakelijk een natuurfunctie en is niet te beschouwen als stedelijk gebied zoals bedoeld in de verordening. De ontwikkelingen die hier plaatsvinden betreffen de uitbreiding van het scoutinggebouw en het vervangen van de paardenbak door een parkeerterrein. Deze ontwikkelingen vinden hoofdzakelijk plaats binnen een voor recreatiedoeleinden bestemd terrein. De uitbreiding van het scoutinggebouw vindt plaats buiten het huidige bouwvlak, maar is omdat dat het bebouwde oppervlak met 18 m² wordt vergroot zeer beperkt van omvang.

3.3.2.2 Toetsing artikel 32

De voor dit plan relevante bepalingen uit artikel 32 'Windturbines' luiden als volgt:
Een bestemmingsplan voorziet niet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines mogelijk maken.

Voorliggend plan ziet toe op een landgoed waarop geen windturbines zijn toegestaan.

De provinciale ruimtelijke verordening legt verder geen beperkingen op aan het plan en het initiatief is van dien aard dat provinciale belangen niet worden geschaad. Het initiatief past hiermee de Verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regio Alkmaar: parel aan zee. Toeristische Visie 2025

Toerisme en recreatie is voor de Regio Alkmaar, waar Bergen deel van uitmaakt, een belangrijke economische sector. Deze sector levert een wezenlijke bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de leefomgeving en draagt economisch bij aan het versterken van de ontwikkeling van kust, stedelijk gebied en platteland. De hoofddoelstelling op het gebied van toerisme en recreatie is om meer toeristen en recreanten naar dit gebied te halen en hier langer te laten verblijven zodat de bestedingen in de regio toe-

nemen. De aantrekkelijkheid van de regio behouden en versterken is daarbij ook een belangrijke doelstelling binnen de toeristische cluster.

Door bestaande regionale routes op elkaar te laten aansluiten ontstaat een beter regionaal netwerk dat de aantrekkelijkheid van het toeristisch fietsen verbetert. Verder wordt ingezet op een betere promotie en marketing rondom routes (vooral digitaal) en het betrekken van ondernemers langs de routes om mogelijkheden voor samenwerking te onderzoeken.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief zorgt voor een betere inrichting van landgoed 't Oude Hof en een oplossing van het bestaande parkeerprobleem. Het parkeren is nu niet gefaciliteerd waardoor er her en der geparkeerd wordt, hetgeen een rommelige situatie geeft. Dit wordt opgelost door een centrale parkeervoorziening te realiseren. Er wordt een aantal functies verplaatst en het terrein wordt beter ingedeeld. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling van de regio.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Cultuurhistorische Nota Bergen 2009-2018*

In deze nota formuleert de raad een visie op de cultuurhistorische waarden van de gemeente: “in wisselwerking met de burgerij van de gemeente Bergen, de waarde van het gebouwde, archeologische en cultuurlandschappelijke erfgoed aangeven, beheeren, versterken en toegankelijk te maken. Door dit erfgoed te behouden en duurzaam te ontwikkelen wordt betekenis gegeven aan de leefomgeving. Dit uitgangspunt van behoud door ontwikkeling maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar wel vanuit de visie dat de historische identiteit de basis is voor het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving”.

De uitgangspunten die hierbij horen zijn:

1. Naarmate de ontwikkelingslocatie een grotere cultuurhistorische waarde heeft, wordt de cultuurhistorie eerder in de besluitvorming betrokken;
2. Bij ruimtelijke ingrepen wordt niet alleen onderzocht welke archeologische, maar ook welke andere cultuurhistorische waarden in het geding zijn;
3. 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;
4. Cultuurhistorie betreft een zaak van de hele samenleving; toegankelijkheid en ontsluiting van de cultuurhistorie is voor bewoners en bezoekers;
5. Cultuurhistorie betreft het object in zijn omgeving, maar ook de omgeving als zodanig;
6. 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.

De overgang tussen het lint en open landschap is waardevol. De relatie van het lint en het agrarische verleden moet behouden blijven (stolpen, bollenschuren etc.). Verdichting is mogelijk, maar passend binnen de korrel. De inrichting van de openbare ruimte wordt gekenmerkt door het vele groen en de afwezigheid van stoepen.

Beoordeling plan en conclusie

In paragraaf 4.10 (cultuurhistorie) wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, sterker nog deze worden benadrukt en geborgd in dit bestemmingsplan. Hiermee is het plan in overeenstemming met de nota opgesteld.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of de procedure voor een omgevingsvergunning milieu.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In volgorde van frequentie van voorkomen:

- 1 Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): toetsing of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
 - b het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
 - c het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 “gevallen”, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.- plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 “plannen” geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
 - d het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
 - e de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
- 2 In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig;
- 3 Toetsing aan de provinciale omgevingsverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die leiden tot m.e.r.-plicht.

4.1.2 Toetsing

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of de procedure voor een omgevingsvergunning milieu.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In volgorde van frequentie van voorkomen:

- a Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): toetsing of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
 - 1 het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
 - 2 het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 “gevallen”, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 “plannen” geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
 - 3 het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
 - 4 de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
- b In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig;
- c Toetsing aan de provinciale omgevingsverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die leiden tot m.e.r.-plicht.

Toetsing

Gezien de functiewijzigingen en de beperkte uitbreiding van het scoutinggebouw is het plan te beschouwen als stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen dan wel 100 hectare) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het Besluit mer is een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Dit is ook niet noodzakelijk vanwege de effecten op het Natura2000-gebied.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.2.2 Toetsing

Het toevoegen van een parkeerplaats, het uitbreiden van een schuur en verplaatsen van een paardenbak betreffen geen milieugevoelige bestemmingen.

Tevens houdt het plan enkele functiewijzigingen in naar milieugevoelige bestemmingen. Deze functiewijzigingen vinden plaats in panden waar reeds milieugevoelige bestemmingen gevestigd zijn en waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Hierdoor is het niet nodig een (verkenkend) bodemonderzoek uit te voeren.

4.2.3 Conclusie

Aangezien er geen milieugevoelige bestemmingen worden toegevoegd op nieuwe locaties, bestaat er geen aanleiding voor aanvullend of nader bodemonderzoek. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

4.3.2 Toetsing

Het plan betreft geen realisatie van geluidgevoelige functies, waardoor een onderzoek hiernaar achterwege kan blijven. Tevens worden in het plangebied enkele nieuwe wegen veranderd, aangelegd of verbeterd. Vanwege de verkeersintensiteit, gebruik en het snelheidsregime (30 km/uur of alleen toegankelijk voor voetgangers) is er formeel geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

De Wet milieubeheer bevat eisen en regels met betrekking tot luchtkwaliteit die mensen moeten beschermen tegen luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide). De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

4.4.2 Toetsing

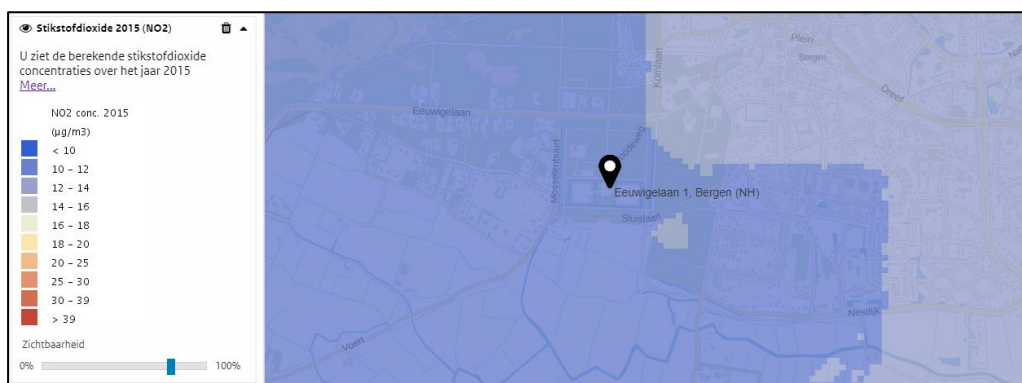
Het project betreft geen oprichting van een gevoelige bestemming zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen en geniet daardoor geen extra bescherming op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen".

NIBM

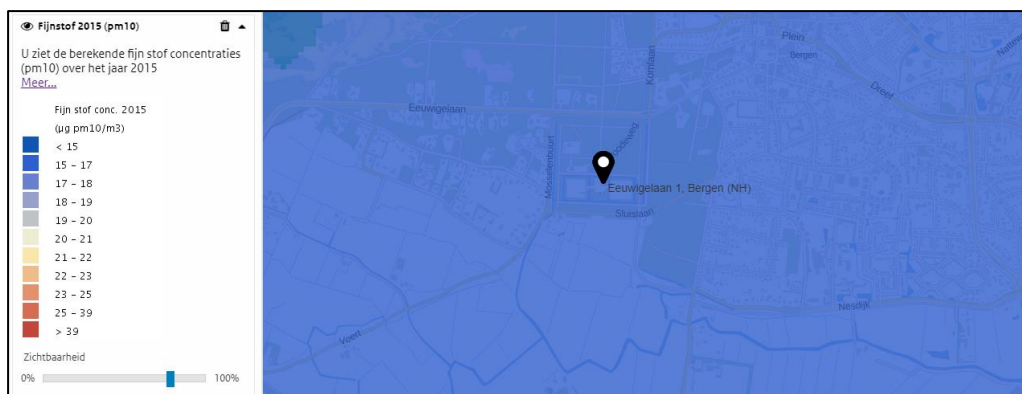
Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt onderhavig plan de functiewijziging van enkele niet milieuhindergevoelig functies mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk.

Blootstelling luchtverontreiniging

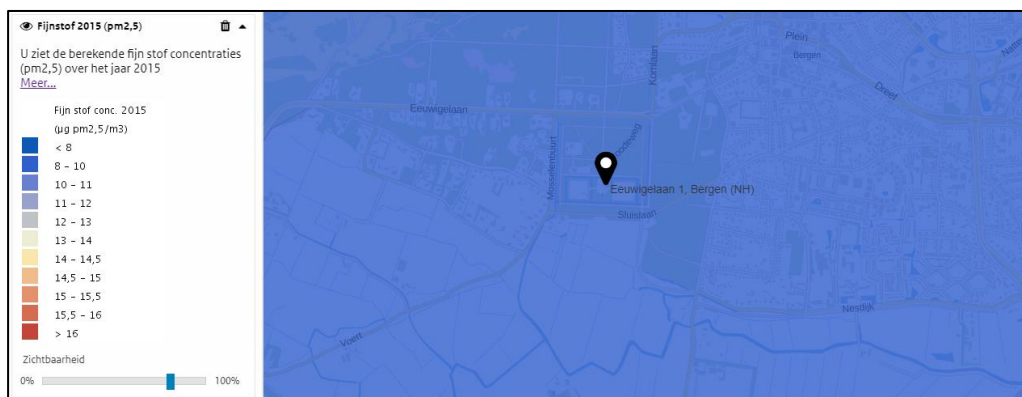
Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiervoor zijn de luchtkwaliteitsconcentraties in beeld gebracht zoals die gepresenteerd worden in de Atlas Leefomgeving. Zie onderstaande afbeeldingen.



Achtergrondconcentratie NO_2 met aanduiding plangebied (bron: Atlasleefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie PM_{10} met aanduiding plangebied (bron: Atlasleefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2.5}$ met aanduiding plangebied (bron: Atlasleefomgeving.nl)

Uit de kaartbeelden blijkt dat de achtergrondconcentratie van NO_2 circa $10\text{--}12\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ is en de achtergrondconcentraties van fijnstof circa $15\text{--}17\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $8\text{--}10\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\text{PM}_{2.5}$). Dit zijn de cijfers uit 2015, maar op de korte termijn (tot 2020) wordt een ver-

dere verbetering voorzien. De optredende jaargemiddelde concentraties blijven daarmee ruim onder de in de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) gestelde grenswaarden (die bedraagt 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bij PM10 en NO₂ en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bij PM_{2,5}), zodat gesteld kan worden dat in de directe omgeving van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Hinderaspecten VNG-brochure

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'¹ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden aanbevolen voor de hinderaspecten geluid, stof, geur en gevaar. Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap). Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

¹ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering 2009, ISBN 9789012130813.

Overige hinderaspecten

Bij 'overige hinderaspecten' wordt rekening gehouden met hinder die buiten de kaders van de VNG-brochure valt, zoals afstanden vanwege gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, lichthinder die aan de orde kan zijn bij paardenbakken, kassen en sportvelden, of geluidhinder als gevolg van menselijk stemgeluid.

4.5.2 Toetsing

Het plangebied is wat betreft omgevingskenmerk te onderscheiden in een rustig buitengebied (het noorden van het plangebied) en een gemengd gebied aan weerszijden van de Eeuwigelaan.

In het 'rustig buitengebied' is in de bestaande situatie hoofdzakelijk sprake van een natuurfunctie met extensieve dagrecreatie en is het scoutingterrein met de paardenbak gevestigd.

In het 'gemengd gebied' komen uiteenlopende op een relatief korte afstand tot elkaar functies voor. De gebruiksintensiteit in dit gebied is groter in vergelijking met het 'rustig buitengebied'. Niet alleen vanwege de aanwezige functies en bebouwing, maar ook vanwege de bezoekersaantrekkende werking daarvan.

4.5.2.1 Toetsing hindergevende functies in het plangebied

In het plangebied zijn al enkele hindergevende functies aanwezig. Het gaat om de Filmhuis, het terrein voor de scouting (met paardenbak voor de Kennemer Ruiters), kantoorfuncties in diverse gebouwen (waaronder de Boerderij) en de gemengde functies in het hoofdhuis. Deze functies komen ook terug in dit bestemmingsplan. Daarnaast is sprake van de volgende nieuwe functies en/of fysieke uitbreiding van bestaande functies (de nummering verwijst naar de kaart in paragraaf 2.3.2) met, indien van toepassing, de grootste aanbevolen richtafstand uit de VNG-brochure, uitgaande van een rustig buitengebied:

- 1. uitbreiding schuur scoutinggebouw en functieverbreding met educatie (buurt- en clubhuizen, 30 m);
- 2. aanleg paardenbak, zonder verlichting (geen specifiek richtafstand);
- 3. functieverbreding woning met clubgebouw (buurt- en clubhuizen, 30 m);
- 4. functieverbreding hoofdhuis met atelier, kantoor en horeca (restaurants etc, 10 m);
- 8. nieuw parkeerterrein. Parkeren was planologisch bij recht toegestaan in het voorheen geldende plan, maar gezien de mogelijke ruimtelijke impact van een parkeerterrein met een dergelijk omvang is de functie toch beschouwd (autoparkeerterreinen, 30 m).

Bij dit plan wordt ruimschoots voldaan aan de aanbevolen richtafstanden in een rustig buitengebied, tussen de functies en gevoelige functies in het plangebied of daarbuiten. Voor de nieuwe paardenbak en het clubgebouw in de woning vraagt dit om een nadere toelichting. Deze functies liggen in het gemengde gebied rond de Eeuwigelaan.

Paardenbak

De paardenbak en het clubgebouw in de woning staan ten dienste van de ruitersportvereniging Kennemer Ruiters. Er wordt uitgegaan van één inrichting die bestaat uit de paardenbak en het clubgebouw. De vrijstaande woning maakt geen onderdeel uit van de bedrijfsmatige inrichting en moet worden beschouwd als reguliere woning. Er is géén sprake van dierverblijven. Deze zijn ook niet toegestaan.

Voor deze specifieke situatie zijn geen richtafstanden in de VNG-brochure opgenomen. De situatie is niet vergelijkbaar met een paardenbak bij een woning in het buitengebied van Bergen, waar in het bestemmingsplan buitengebied een standaardafstand tussen de paardenbak en omliggende gevoelige functies is opgenomen. De paardenbak zal namelijk intensiever worden gebruikt. De situatie is wat betreft geurhinder niet vergelijkbaar met een manege, aangezien geen dierverblijven zijn toegestaan. Wat betreft hinder door stof en geluid is de situatie wel vergelijkbaar met een manege. Daarom zijn in beginsel de aanbevolen richtafstanden voor een manege aangehouden.

Voor geluid bestaat de hinder uit het gebruik van de paardenbak (stem- en diergeluid) en de merkbare aanwezigheid van mensen en dieren in de directe omgeving van het clubgebouw. Geluidhinder zal zich hoofdzakelijk beperken tot de dagperiode, omdat geen verlichting is toegestaan en ook door de ligging in het bos het gebruik in de avondperiode reeds beperkt zal zijn (vroeg intreding duisternis in vergelijking met een open en onbegroeid gebied). Parkeren vindt niet plaats nabij de paardenbak of het clubgebouw. De aanbevolen richtafstand in gemengd gebied bedraagt 10 m. Binnen deze afstand gemeten vanaf de paardenbak bevinden zich geen gevoelige objecten. Voor de activiteiten nabij het clubgebouw wordt gesteld dat deze weliswaar binnen een afstand van 10 m tot de woning plaatsvinden, maar dat deze activiteiten gering zijn in tijdsduur, aard en omvang. Het gebruik als terras ten dienste van het clubgebouw is expliciet uitgesloten vanwege de woonfunctie in het pand.

Voor stofhinder wordt gesteld dat aan de richtafstand wordt voldaan en hinder beperkt zal zijn doordat opwaaiend stof beperkt zal worden door de begroeiing rondom.

Clubgebouw in de woning

Door de verplaatsing van de paardenbak en het clubgebouw wordt bewust nagestreefd om de functies met veel aanloop en activiteiten nog meer te concentreren in het zuiden van het plangebied, waar reeds verschillende gemengde functies op een relatief korte afstand tot elkaar zijn gevestigd. De gebouwen in het gemengd gebied hebben allen het kenmerk van functiemenging, met uitzondering van het kantoor in de Boerderij en de vrijstaande woning. De vrijstaande woning wordt op basis van dit bestemmingsplan ook (bewust) voor gemengde functies gebruikt. Uitgaande van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging' uit de VNG-brochure wordt een clubgebouw ingedeeld in categorie B. Categorie B betreft activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Daarom is in de regels een dergelijke voorwaarde gekoppeld aan het gebruik van een deel van de woning als clubgebouw.

- 4.5.2.2 Toetsing hindergevende functies in de omgeving van het plangebied
Het plan maakt geen nieuwe hindergevoelige functies of een wezenlijke uitbreiding daarvan mogelijk.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

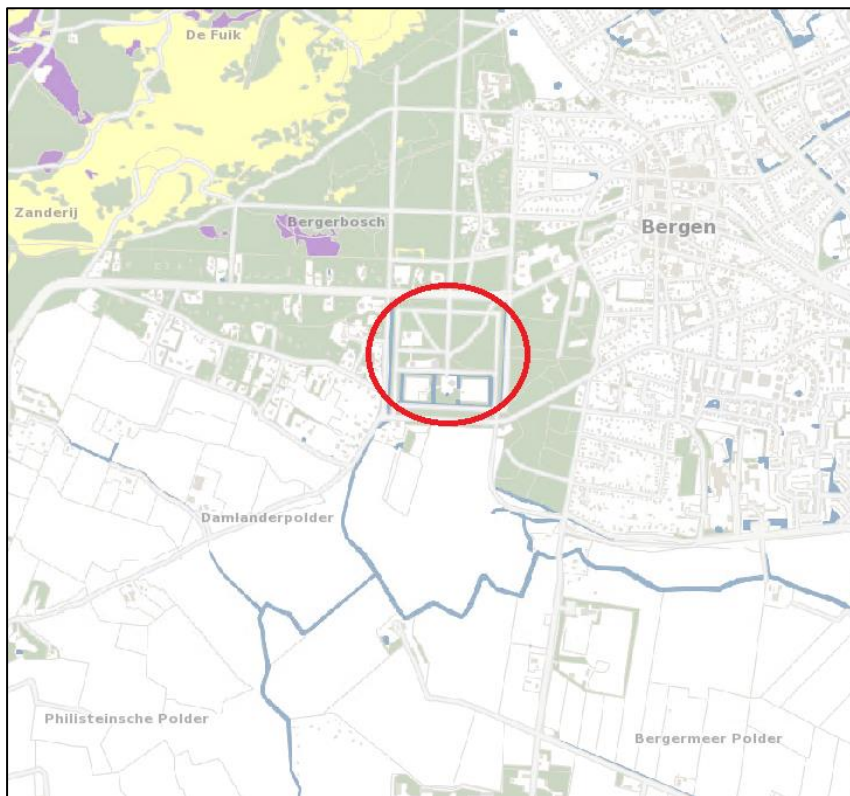
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.6.2 Toetsing

Aan de hand van de provinciale risicokaart is de omgeving van het plangebied geïnventariseerd op het gebied van risicobronnen. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.



Uitsnede provinciale risicokaart met globale aanduiding plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Daarbij zijn in dit bestemmingsplan geen ruimtelijk relevante risicobronnen toegestaan. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Gelet op bovenstaande, bestaan er geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan (lees: ruimtelijke onderbouwing) een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft tot doel het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand in alle wateren in Europa in 2015.

Rijksbeleid

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt “Waterbeleid in de 21e eeuw” (WB21) geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo'n paragraaf bevat de “watertoets”. Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen.

Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)

Het huidige systeem van waterbeheer kent vele mogelijkheden tot afwenteling. Te vaak leggen burgers en overheden hun problemen op het bord van een ander. De commissie meent dat het uitgangspunt “niet afwentelen” moet gelden voor het watersysteem zelf, voor de bestuurlijke verantwoordelijkheden en voor de kosten.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen, kiest de Commissie voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. De drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
- Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- Pas als mogelijkheid 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden;

Bij het waterbeheer in de stad zelf wordt steeds meer gewerkt volgens het principe van geen afwenteling. Dit gebeurt met het bergen en infiltreren van water binnen het stedelijk gebied. Dit waterneutraal bouwen komt echter hoofdzakelijk voor in nieuwe stedelijke uitbreidingen. In het stedelijk gebied moeten ook maatregelen worden getroffen om het water langer vast te houden en minder snel af te voeren naar elders (lokale berging, vasthouden bij de bron). Om problemen niet af te wentelen op de om-

geving is voldoende bergingscapaciteit nodig in het oppervlaktewatersysteem binnen de stad in combinatie met infiltratie in de bodem.

Waterwet

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Provinciaal beleid

Provinciale Watervisie 2015

De Provinciale watervisie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. De belevingswaarde van het alom aanwezige water en de mogelijkheden die het biedt, het leven met en strijden tegen, dat is wat Noord-Holland uniek maakt. Vanuit dit vertrekpunt wil de provincie met het waterbeleid Noord-Holland mooier, bedrijviger en veiliger maken dan het al is, op een haalbare en betaalbare manier. De provincie zet het waterbeleid daarom zo in dat er een impuls vanuit gaat voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Er wordt onderscheid gemaakt in twee thema's, te weten "Veilig" en "Schoon en Voldoende". Binnen deze thema's worden doelen gesteld. De doelen voor het thema Veilig zien vooral toe op het in orde zijn van de regionale keringen, het beperken van slachtoffers, economische schade en een adequate rampenbestrijding. Bij dijkversterkingen moet aandacht zijn voor een goede ruimtelijke inpassing. Bij Schoon en Voldoende gaat het er vooral om dat er schoon grondwater moet zijn en schoon en voldoende oppervlaktewater, zwemwater en drinkwater.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Waterprogramma 2016-2021

Met dit Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water.

Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen.

- 1 Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
- 2 Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;

- 3 Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

Ten aanzien van wateroverlast wil het Hoogheemraadschap overlast niet tegen elke prijs voorkomen. Men wil wel naar een zo groot mogelijke flexibiliteit bij het beheer van het totale watersysteem (boezem en polders), zodat men bij clusterbuien snel (anticiperend) gebruik kan maken van de ruimte die we in het watersysteem hebben. Door verdere verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe. De ruimte voor waterberging is daardoor beperkt. Ook wordt de openbare ruimte vaak multifunctioneel gebruikt. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Hoogheemraadschap in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren.

Ten aanzien van watertekort luidt de doelstelling: zoet water wordt kostbaar en minder vanzelfsprekend. We zorgen voor een duurzame en eerlijke verdeling op een basaal niveau en met de huidige infrastructuur. Tot slot zorgt het Hoogheemraadschap voor een gezond oppervlaktewater.

Keur

Naast het gestelde omtrent compensatie in het beleid, is in de vastgestelde Keur van het hoogheemraadschap het volgende artikel opgenomen.

4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak.

Het is zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen:

- 4 door bebouwing of verharding van 800 m² of meer onverharde grond;
- 5 door realisatie van verscheidene min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² of meer;
- 6 door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat;
- 7 door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m², indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

Artikel 4.2 uit de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4.7.2 Toetsing

Waterkwantiteit

Het bestaande oppervlaktewater blijft gehandhaafd en krijgt de bestemming Water. De watergangen betreffen zowel in de 'Legger wateren 2017' aangewezen secundaire als tertiaire watergangen. Uitsluitend ten westen van de nieuwe locatie van de paardenbak vinden werkzaamheden plaats aan de secundaire watergang in verband met de aanleg van de brug voor ruiterverkeer. Hiervoor is op grond van de keur een watervergunning benodigd.

Wat betreft de toename van bebouwing en verharding wordt het volgende geconstateerd.

De structuur van het plangebied blijft gehandhaafd, waarbij uitsluitend beperkt bebouwing van de schuur bij het scoutinggebouw wordt toegevoegd. Als gevolg van het opbreken van de Kijklaan en de Roodeweg verdwijnt 982 m² asfalt en 602 m² halfverharding. Aan de Kijklaan komen klinkers terug + minder valide vakken van 1.220 m². Er is dus een afname van 364 m² (half)verharding

De parkeerplaats wordt circa 2.000 m² groot, maar wordt uitgevoerd als grasbetonsteen, waarvan bekend is dat dit waterdoorlatend is. Deze zal daarom niet voor 100% meewegen bij de vraag of watercompensatie nodig is (de grens ligt bij een toename van meer dan 800 m²). In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier wordt daarom nagegaan of compensatie nodig is en zo ja hoeveel.

De hoeveelheid mogelijke verharding in het plangebied neemt overigens planologisch enorm af, omdat binnen de bestemming Natuur geen ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer en parkeerplaatsen zijn toegestaan (tenzij aangeduid).

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de waterkwaliteit ter plaatse.

Veiligheid en waterkeringen

In het zuidoosten van het plangebied ligt een deel van de kernzone en de beschermingszone van de regionale waterkering De Voert. Constructies in, op of nabij een dergelijke waterkering vormen een potentieel gevaar voor de functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de kernzone en beschermingszone van het waterstaatswerk. Er liggen geen bouwvlakken binnen de zones. Tevens ligt een deel van de nieuwe locatie van de paardenbak binnen de beschermingszone. De keur is van toepassing en er geldt een watervergunningplicht. In dit bestemmingsplan is ter attendering hierop een dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen.

Afvalwaterketen en riolering

Er vindt geen wijziging plaats in de wijze waarop het afvalwater wordt afgevoerd.

4.7.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. De resultaten van het vooroverleg met het waterschap worden in deze paragraaf of in een separate bijlage verwoord.

Voor de realisatie van de paardenbak in de beschermingszone van de regionale waterkering is een watervergunning noodzakelijk. Voor de werkzaamheden in verband met de nieuwe brug voor ruiterverkeer is eveneens een watervergunning benodigd.

4.8 Natuur

4.8.1 Algemeen

Bij alle ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Wet natuurbescherming, zowel wat betreft gebiedsbescherming als soortenbescherming en eventuele andere betrokken natuurregeling.

4.8.2 Toetsing

Door Van der Goes en Groot is in het kader van de herinrichting van het landgoed Oude Hof een natuurtoets² uitgevoerd. In de natuurtoets zijn de inrichtingsmaatregelen op landgoed Oude Hof getoetst aan de landelijke en provinciale natuurwetgeving. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hierna weer gegeven.

4.8.2.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebied

Grote delen van het plangebied liggen binnen het Natura2000-gebied Noordhollands Duinreservaat (zie hiervoor de navolgende afbeelding). De paardenbak is buiten het Natura 2000-gebied gehouden en kan omgezet worden naar parkeerterrein. Op de plek waar de nieuwe paardenbak komt, zijn er geen habitattypen aanwezig met instandhoudingsdoelstellingen. Als gevolg van de nieuwe functies komt er meer verkeer, maar dit wordt gecompenseerd door het feit dat sprake is van een kortere aanrijdroute. Het nieuwe wandelpad dat komt te lopen van de nieuwe parkeerplaats naar het zuiden zal habitatype H2180 duinbossen over een lengte van 30 meter doorkruisen. Om het nieuwe wandelpad aan te leggen zullen geen bomen gekapt worden. Hierdoor is in feite geen sprake van een onderbreking van de boomlaag en in strikte zin geen sprake van oppervlakteverlies. Dit negatieve effect is dan ook beoordeeld als niet significant. Voor het overige gaat het om bestaande panden die in enkele gevallen slechts ruimere gebruiksmogelijkheden krijgen. Gelet op bovenstaande zijn significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

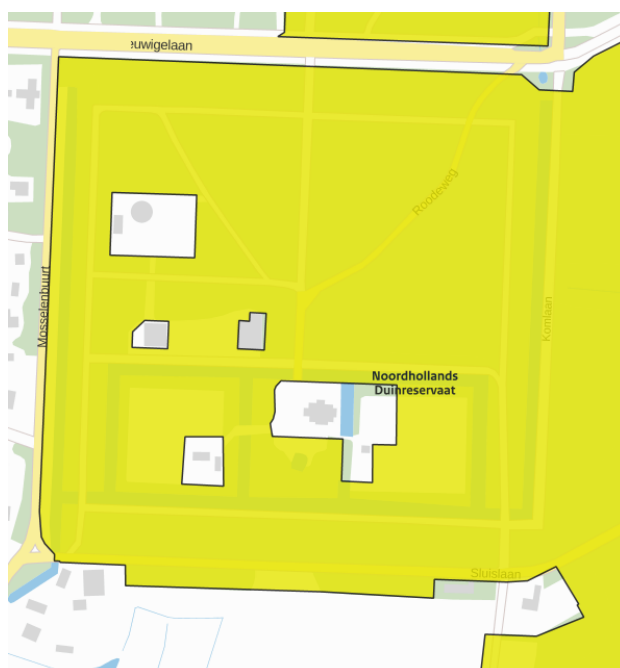
Aansluitend op het voorgaande volgt concreet samengevat uit de natuurtoets het volgende:

- Door het uitvoeren van een aantal inrichtingsmaatregelen en het nieuwe gebruik op landgoed Oude Hof kunnen negatieve effecten optreden op relevante natuurwaarden in Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat als gevolg van de volgende storende factoren: Oppervlakteverlies, Versnippering, Verstoring door Geluid, Licht en Trillingen, Optische verstoring en Mechanische effecten.
- In de toets wordt aangetoond dat de genoemde storende factoren niet leiden tot een significant negatief effect op de soorten en habitattypen waarvoor Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat is aangewezen.
- In een enkel geval kunnen negatieve effecten optreden op relevante waarden, maar deze zijn beoordeeld als niet significant. Ze zijn niet van invloed op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen.

² Natuurtoets Oude Hof te Bergen, 16 juli 2018, Van der Goes en Groot.

- Omdat geen significant negatieve effecten optreden op relevante natuurwaarden is een verslechteringsstoets uitgevoerd. Voor elke relevante factor is middels een effectbeoordeling bepaald of en in hoeverre voor de gevoelige habitattypen en soorten sprake is van een negatief effect.
- Ondanks een beperkt negatief effect op habitattype Duinbossen, namelijk verslechtering kwaliteit op 10 m², zijn er geen significant negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied als gevolg van de diverse projectonderdelen.
- Door oppervlakteverlies wordt een beperkt, niet significant, negatief effect verwacht op het relevante habitattype Duinbossen. Het gaat hierbij om kwaliteitsverlies van een klein deel van dit habitattype (10 m²), al zal dit niet ten koste gaan van de typische soorten van dit habitattype.

Gelet op het voorgaande zijn significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.



Overzicht Natura2000 gebied (geel) in het plangebied

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In het NNN geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortbescherming is de status als NNN niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag. Een groot deel van het Natura 2000-netwerk maakt deel uit van het NNN. Kleine delen van Natura 2000-gebieden zijn echter niet begrensd als NNN. Dit is het geval met Oude Hof. Omdat het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt is het niet nodig een toetsing aan het NNN uit te voeren.

Weidevogelleefgebied

Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open (veen)weidelandschap. Hedendaags gaat het minder goed met de weidevogels doordat het traditionele landschap en de manier waarop dat beheerd wordt verdwijnen. Het plangebied ligt niet in of nabij weidevogelleefgebied; er zijn zodoende geen negatieve effecten.

4.8.2.2 Soortbescherming

Het uitvoeren van een aantal inrichtingsmaatregelen en het nieuwe gebruik op landgoed Oude Hof zal geen negatieve gevolgen hebben voor de populaties van de in het gebied voorkomende zwaar beschermde soorten indien de hieronder voorgeschreven maatregelen in acht worden genomen:

- ten behoeve van het behoud van de groeiplaats van Stofzaad dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld en ecologisch toezicht uitgevoerd te worden;
- verwijderen van vegetatie en grond zal alleen buiten het broedseizoen plaatsvinden;
- bij bomenkap zal eerst een check worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van jaarrond beschermde broedvogels;
- om paarverblijven van met name Ruige dwergvleermuis te ontzien, dienen de werkzaamheden, met name het voorbereiden van de ondergrond voor bestrating (trillingen), buiten de paarperiode die van half juli tot en met oktober loopt plaats te vinden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt, met inachtneming van de genoemde maatregelen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De maatregelen zijn uitvoerbaar en de gemeente zal zorgdragen voor het verankeren van de benodigde maatregelen in de relevante vergunningen.

4.9 Archeologie

4.9.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In het overgangsrecht van de Erfgoedwet is in artikel 9.1 geregeld dat de onderdelen van de Monumentenwet 1998 die overgaan naar de nieuwe Omgevingswet toch van kracht blijven tot de inwerkingtreding daarvan, zodat er geen lacunes in de bescherming ontstaan. Het gaat onder meer om de aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten (artikel 35 en 36 van de Monumentenwet 1998) en om de bescherming van archeologie in ruimtelijke besluiten (artikelen 38 tot en met 43 van de Monumentenwet 1998). Voor archeologische waarden geldt derhalve nog steeds de inspanningsplicht om tijdig inzicht te krijgen in de bij het plan betrokken archeologische waarden.

4.9.2 Toetsing

Salisbury Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd in het kader van de beoogde ontwikkelingen en werkzaamheden aan de Eeuwigelaan 1 te Bergen³. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

³ Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Eeuwigelaan 1 te Bergen, 17 juli 2018, Salisbury Archeologie.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek, kan voor het overgrote deel van het plangebied geconcludeerd worden dat de kans klein is dat er in het plangebied intacte archeologische resten aanwezig zijn, indien niet dieper wordt gegraven dan 1,5 m -mv. De geplande ingrepen kunnen hier zonder voorbehoud worden uitgevoerd. Alleen ter hoogte van de boringen 4, 5, 6 en 14 kunnen vanaf het maaiveld nog resten van de tuinaanleg behorende bij 't Oude hof voorkomen. Omdat op dit moment onduidelijk is of resten van de tuinaanleg kunnen worden aangetroffen wordt geadviseerd een opgraving (protocol archeologische begeleiding) te laten uitvoeren ter plaatse van de nieuwe paardenbak en de weg tussen de nieuwe parkeerplaatsen en de nieuwe paardenbak. Op deze wijze kan meer informatie verzameld worden over ouderdom en omvang van de eventuele tuinaanleg en de aanwezigheid van grondsporen op de locatie.

Ook voor een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek, concludeert Salisbury Archeologie dat indien de beoogde werkzaamheden toch dieper zullen gaan reiken dan 1.50 m. alsnog archeologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd. Dit wordt als voorwaarde aan omgevingsvergunning te verbinden, indien aan de orde. Daarnaast moeten de aanlegwerkzaamheden ter plaatse van de beoogde paardenbak en naastgelegen weg archeologisch te worden begeleid. Dit in verband met een mogelijke aanwezigheid van historische tuinstructuren behorende bij het landgoed. Voorafgaande aan een archeologische begeleiding dient door de bevoegde overheid eerst een Programma van Eisen te worden goedgekeurd. In een latere fase van de procedure zal in deze paragraaf of in een separate bijlage worden aangegeven hoe hiermee rekening wordt gehouden.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

In artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in de ontwikkelingslocatie en moeten aangeven welke conclusies daar zijn verbonden en op welke wijze deze waarden zijn geborgd in het bestemmingsplan.

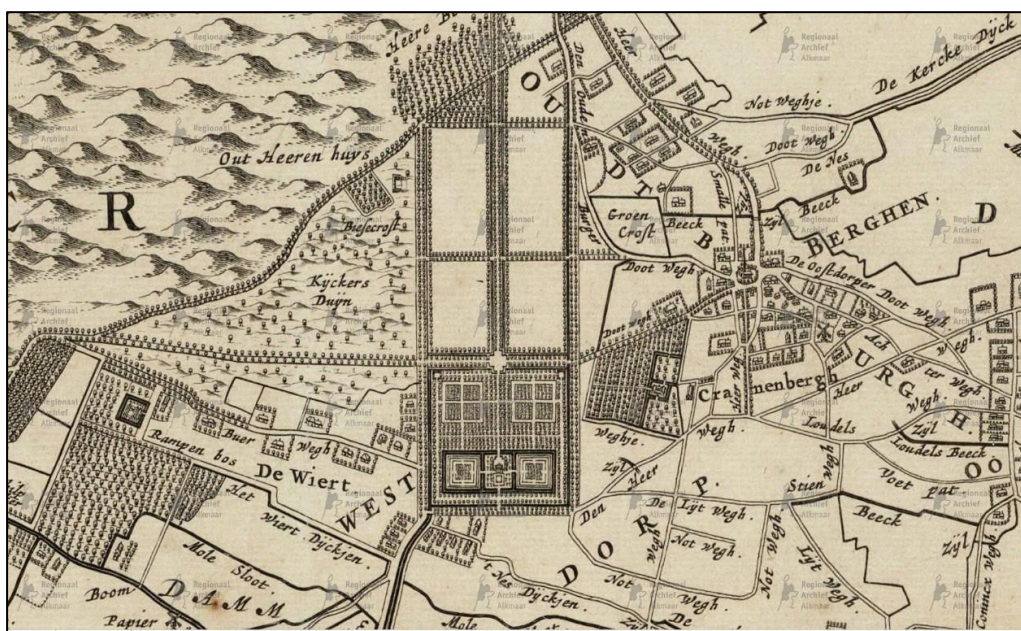
4.10.2 Onderzoek

Voor dit bestemmingsplan zijn op basis van de ontstaansgeschiedenis de belangrijkste cultuurhistorische waarden geanalyseerd. Vervolgens is beoordeeld in hoeverre de nieuwe ontwikkelingen passen binnen deze belangrijkste cultuurhistorische waarden.

4.10.2.1 Huidige cultuurhistorische waarden

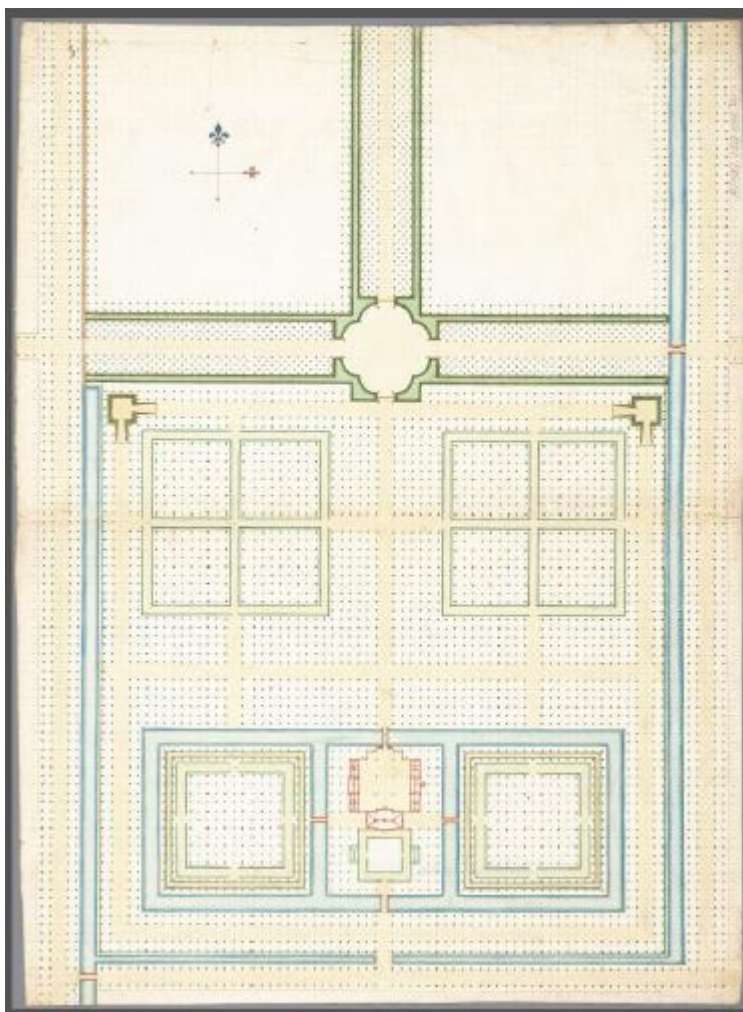
Buitenplaats 't Oude Hof ligt tegen de binnenduinrand bij Bergen in Noord-Holland. De aanleg van de buitenplaats startte in 1643 in opdracht van Anthonis Studler van Surck, een lakenkoopman uit Leiden. De aanleg van het landgoed past in het beeld van die tijd, de Gouden Eeuw, waarin veel rijke kooplieden en adellijke families buitenplaatsen lieten bouwen om er de zomers te kunnen doorbrengen: weg van de lawaaiige en stinkende steden. Er werd veel aandacht besteed aan de detaillering van de huizen op die buitenplaatsen, evenals aan de omliggende tuinen en parken.

't Oude Hof is het oudste Noord-Hollandse voorbeeld van een zeventiende eeuws park in classicistische stijl. Het symmetrische ontwerp is kenmerkend voor de tijd waarin het is aangelegd en is gebaseerd op muzikale verhoudingen. De structuur is ook nu nog vrij gaaf en duidelijk te onderscheiden. Het bestaat uit een vierkant deel, met het huis, en een rechthoekig deel ten noorden hiervan, dat ooit bestemd was voor de jacht. Het vierkante deel heeft een symmetrie-as (Kijklaan) die begint op het voorplein van het landhuis en die zich als zichtas (Sparrenlaan) voortzet in het rechthoekige deel, tot aan de duinvoet. Tweehonderd meter ten oosten en westen van de as bevinden zich de secundaire assen met de buitensingels. Haaks op de buitensingels zijn op regelmatige afstand van elkaar dwarslanen gerealiseerd.



Historische kaart J.Dou ca 1660 (bron: Beheerplan 't Oude Hof, Gemeente Bergen)

Dit bestemmingsplan is van toepassing op het zuidelijk gelegen, vierkante deel van het landgoed. De beschrijving van de ontstaansgeschiedenis spitst zich daarom met name toe op dit deel. In het vierkante deel van het landgoed liggen drie kunstmatig gecreëerde eilanden. Door het symmetrische lijnenspel wordt de aandacht automatisch getrokken naar het middelste eiland, waarop het landhuis was beoogd. De twee zijvleugels van het landhuis, die een vierkant voorplein omsloten, waren in 1660 gereed. De twee lindebomen op het voorplein dateren nog van de beginfase van de aanleg. Het hoofdgebouw, dat op de kop van het voorplein was beoogd, is echter nooit gerealiseerd. In circa 1830 werd het westelijke huis geheel afgebroken. De locatie van deze oorspronkelijke "zijvleugel" is thans aangewezen als archeologisch monument (AMK-terrein). Er wordt verwacht dat zich hier in de ondergrond nog fundamenteën en andere sporen van bewoning zullen bevinden. Het oostelijke huis is blijven staan; dit is in de negentiende eeuw verbouwd tot het huidige, neoclassicistische pand.



Historische kaart B. Scheltema ca 1700 (bron: Beheerplan 't Oude Hof, Gemeente Bergen)

Op het westelijke eiland lag vroeger de boomgaard; deze is nu niet meer aanwezig. Op het oostelijke eiland lag – en ligt nog steeds – de moestuin. Kenmerkend voor deze tuin is een zeventiende-eeuwse slangenmuur. Op het oostelijke eiland staan eveneens een achttiende-eeuwse tuinmanswoning en een negentiende-eeuwse kas.

Het kenmerkende, regelmatige patroon van de lanen op het landgoed dateert van de aanleg in de zeventiende eeuw. De beplanting langs de lanen bestaat uit eiken, beuken en linden. De laanbeplanting is niet meer volledig aanwezig. In de negentiende eeuw werden twee diagonale paden aangelegd, die de symmetrische, zeventiende-eeuwse inrichting “verstoorden”. De oostelijke van de twee diagonalen, de Roodeweg, fungeert nu als toegangsweg tot het landgoed. Ten oosten van deze weg liggen restanten van een ijskelder. Door de aarden ophoging zijn deze nu nog zichtbaar in het landschap.

Langs de Eeuwigelaan, de Sparrenlaan en alle hoofdlanen (met uitzondering van de Sluislaan) liggen aarden wallen. Dit zijn sierwallen die kenmerkend zijn voor de wijze waarop 't Oude Hof werd aangelegd. Om deze wallen te kunnen aanleggen haalde men de grond ter plaatse weg, zodat er greppels ontstonden. Het geheel van wallen en greppels is nog altijd goed herkenbaar. De oorspronkelijk onbegroeide wallen zijn nu begroeid en met paden doorsneden. De kruising van de hoofdlanen (Kijklaan en Eeuwigelaan) wordt het Rondeel genoemd. Hier vormen de wallen een rozetvormige ruimte, die nu door begroeiing is overwoekerd. Op de noordwest- en noordoosthoek van het vierkante deel van de buitenplaats zijn kunstmatige heuvels opgeworpen, die dienden als panoramapunten: “kattebergen”. Deze zijn nu nog aanwezig. Aan de oost- en westzijde van het vierkante deel van de buitenplaats liggen twee grachten, die door duinwater en neerslag worden gevoed.

De Eeuwigelaan en de Komlaan vormen hedendaags een drukke verkeersroute. Ten noorden van de Eeuwigelaan en min of meer parallel daaraan ligt een oud tramtracé van de stoomtram die in de periode 1909 en 1955 tussen Bergen en Bergen aan Zee liep.

4.10.2.2 Huidige bescherming cultuurhistorische waarden

Rijksmonument (gebouwen en gebied)

In het plangebied zijn concreet als Rijksmonument beschermd: de in structuur en deels in detail gaaf bewaarde buitenplaats 't Oude Hof met hoofdgebouw, historische tuin- en parkaanleg, toegangsbrug met toegangshek, inrijpoort, poort, moestuin met tuinmuur annex slangenmuur en kas, tuinmanshuisje, bruggetje, het melkbruggetje, brug met sluisje, zwarte schuur met teerpaal en boerderij. De structuur van het stratenpatroon, met de nog deels bestaande omwalling valt ook onder de bescherming van het complex als Rijksmonument, als onderdeel van de historische tuin- en parkaanleg. De monumenten worden beschermd middels de Erfgoedwet. Bij veranderingen of toevoegingen aan de monumenten is een monumentenvergunning vereist.

Bestemmingsplan

In het voorheen geldende bestemmingsplan was een aanlegvergunningplicht opgenomen in verband met de natuurwetenschappelijke waarden in het gebied (bestemming Natuur). Tevens was een bouwregel vanwege de bijzondere bouwvorm (stolp) van de Boerderij opgenomen. Het hoofdhuis was vanwege de toegelaten functie en bouwmassa reeds als primair eiland aan te merken.

4.10.2.3 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in dit plan

De historische ontwikkeling van buitenplaats 't Oude Hof is uitgebreid beschreven in de voorgaande paragrafen. Uit deze beschrijving blijkt dat met name de classicistische en geometrische structuur van de buitenplaats van grote betekenis zijn. Zij representeren een typische parkaanleg uit de zeventiende eeuw. De buitenplaats is het belangrijkste Noord-Hollandse voorbeeld van een park uit die periode. Het uitgangspunt is dat de in het plangebied aanwezige waarden op het gebied van cultuurhistorie als uitgangspunt gelden voor nieuwe ontwikkelingen. Bij het al dan niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen op de buitenplaats, is het van belang dat de classicistische structuur van het landgoed centraal blijft staan. Het geometrische patroon van wegen is kenmerkend voor de locatie en nieuwe ontwikkelingen dienen zich hier op een logische wijze in te voegen.

Wegenpatroon

De nieuwe ontwikkelingen gaan uit van het behoud van het huidige stratenpatroon. Hiermee zal de kenmerkende, ruimtelijke structuur van de buitenplaats behouden blijven. De "afwaardering" van de Roodelaan als hoofdonthutingsweg, ten gunste van de Kijklaan, draagt er tevens aan bij dat de oorspronkelijke structuur zelfs verder wordt versterkt. De Roodelaan is immers een negentiende-eeuwse toevoeging aan het stratenpatroon, die de zeventiende-eeuwse, classicistische en geometrische structuur verstoort. In de toekomstige situatie zal de belangrijkste laan van de buitenplaats, de Kijklaan, weer de meest belangrijke weg worden.

De nieuwe wandelroute, die is beoogd vanaf de parkeerplaats naar het zuiden, evenals de zuidelijke toegangsweg naar de parkeerplaats, zijn nieuwe toevoegingen aan het wegenpatroon van de buitenplaats. De symmetrische opzet van de buitenplaats wordt hiermee verstoord. Functioneel is het echter wel wenselijk om dit pad te realiseren, om de bezoekers van de parkeerplaats naar de zuidelijk daarvan gelegen functies te leiden. Belangrijk is dan om ervoor te zorgen dat zij een zo informeel mogelijk uiterlijk krijgen en dat ze in ruimtelijk opzicht geen onderdeel gaan uitmaken van het oorspronkelijke wegenpatroon op de buitenplaats.

Nieuwe functies

Met het toevoegen van de nieuwe functies in de bebouwing van het hoofdhuis, de woning en het scoutinggebouw behoudt het middelste eiland zijn primaire karakter en blijven de overige eilanden secundair hieraan.

De andere nieuwe functies die worden toegevoegd aan het landgoed (boomgaard) of een andere plek krijgen (parkeerplaats en paardenbak) voegen zich alle op een logische wijze in de oorspronkelijke structuur van de buitenplaats. Het paden- en waterpatroon blijft in stand. Met het toevoegen van nieuwe functies behoudt het westelijke eiland zijn secundaire karakter ten opzichte van het middelste eiland. Het terugbrengen van een boomgaard op het westelijke eiland past zeer goed bij het historische karakter van de buitenplaats. Oorspronkelijk was op dit eiland ook een boomgaard gelegen, welke nu echter geheel is verdwenen.

4.10.2.4 Nieuwe bescherming cultuurhistorische waarden in dit plan

Rijksmonument (gebouwen en gebied)

Dit bestemmingsplan brengt geen verandering in de wijze waarop de bestaande monumenten zijn beschermd via de Erfgoedwet. Dit is beschreven in paragraaf 4.10.2.2.

Bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de regelingen afgestemd op het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarnaast zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd, die mede strekken ter bescherming van cultuurhistorische waarden:

- het behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden is in de bestemmingsomschrijving van iedere bestemming opgenomen, met uitzondering van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied die buiten de begrenzing van de buitenplaats ligt. Bij de toetsing van de aanlegvergunningplicht binnen de bestemming Natuur moet nu ok expliciet aan de cultuurhistorische waarden worden getoetst;
- binnen de bestemming Natuur is ontsluitingsverharding voor gemotoriseerd verkeer en het parkeren niet meer overal toegestaan, maar beperkt tot een aantal wegen, waaronder de Kijklaan;
- de aanleg van een boomgaard op het westelijk eiland wordt mogelijk gemaakt en sluit uit op het historisch gebruik van de gronden.

Samenvatting bescherming cultuurhistorische waarden

<i>Cultuurhistorisch waardevol element</i>	<i>Bescherming</i>
Monumenten	Is beschermd als Rijksmonument
Wegen- en waterpatroon	Is beschermd als Rijksmonument. Aanpassing is tevens aanlegvergunningplichtig op basis van dit bestemmingsplan
Geheel van wallen en greppels langs de lanen incl. rondeel	Is beschermd als Rijksmonument
De opzet van de drie eilanden, waarbij de middelste het belangrijkste is en de twee buitenste een secundaire functie hebben	Geen expliciet onderdeel redengevende omschrijving Rijksmonument. Deze verhouding komt wel tot uitdrukking door hetgeen volgens de bouw- en gebruiksregels ter plaatse is toegestaan
De twee linden op het voorplein bij het hoofdhuis	Geen expliciet onderdeel redengevende omschrijving Rijksmonument. Het betreffen gemeentelijke monumentale en als zodanig beschermde bomen.
Panoramapunten “kattebergen”	Geen expliciet onderdeel redengevende omschrijving Rijksmonument. Vergraven is wel aanlegvergunningplichtig in dit bestemmingsplan, waarbij de bestemming natuur mede dient ter bescherming van cultuurhistorische waarden wel behoudenswaardig.
Restanten ijskelder	Geen expliciet onderdeel redengevende omschrijving Rijksmonument.

4.10.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten gemoeid met de cultuur-historische waarden van het plangebied vastgelegd.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

4.11.1.1 Algemeen

Bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan sprake zijn van een wijziging in de verkeersaantrekkende werking vanuit een plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hierop nader worden ingegaan.

4.11.1.2 Toetsing

Huidige situatie

De huidige ontsluiting voor het autoverkeer loopt via de Roodeweg naar de Kijklaan/Eeuwigelaan. De weg wordt gebruikt door het verkeer in twee richtingen, maar heeft een smal profiel. Er zijn geen andere routes voor het autoverkeer.

Voor het langzaam verkeer zijn er diverse routes in het plangebied zelf en zijn er diverse aansluitingen op langzaam verkeersroutes in de omgeving. Het netwerk van langzaam verkeersroutes vormt een van de sterkhouders in het dagrecreatief aanbod.

Toekomstige situatie

De ontsluiting voor het autoverkeer wordt gewijzigd. De huidige toegangsweg, de smalle Roodeweg wordt getransformeerd tot zandpad. Het asfalt en de verlichting wordt verwijderd. De Kijklaan wordt de nieuwe toegangsweg voor het autoverkeer. Ter plaatse van de Kijklaan is een breder profiel mogelijk. Het verkeer op de ontsluitings-nieuwe route is daardoor overzichtelijker en veiliger (want overzichtelijker en ruimer) aansluiting op de Eeuwigelaan. Tevens is een overzichtelijkere aansluiting op de Eeuwigelaan mogelijk. De Kijklaan wordt bestraat met klinkerverharding.

Het parkeren wordt centraal voorzien op één locatie, ter hoogte van de huidige paardenbak op het scoutingterrein. Hierdoor zijn er minder verkeersbewegingen over het landgoed.

De bestaande wegen en paden voor het langzaam verkeer worden niet gewijzigd. Wel wordt een nieuw wandelpad aangelegd vanaf de nieuwe parkeerplaats in zuidelijke richting en wordt ten westen van de nieuwe locatie van de paardenbak een brug aangelegd waarover de ruiters de omliggende padenstructuur aan die zijde kunnen bereiken.

De 'Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009' voorziet niet in een regeling voor het laden en lossen. Voor het bepalen wanneer sprake is van het "in voldoende mate" voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen is aangesloten bij het ASVV 2012 (uitgave van het CROW) dan wel de geldende versie op het moment van het indienen van de aanvraag.

- 4.11.1.3 Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11.2 Parkeren

- 4.11.2.1 Algemeen
Bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan sprake zijn van een wijziging in de parkeerbehoefte. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hierop nader worden ingegaan.

- 4.11.2.2 Toetsing

Huidige situatie

In de bestaande situatie vindt het parkeren plaats langs de wegen nabij de entree richting het hoofdhuis. Op de percelen van de verschillende gebouwen zijn ook beperkt parkeerplaatsen aanwezig. In de huidige situatie staan er dwars geparkeerd auto's midden in de Kijklaan, kijkende vanaf de Eeuwigelaan. Dit levert schade aan bermen op. Er is sprake van een hoge parkeerdruk in de bestaande situatie, omdat het aantal parkeerplaatsen onvoldoende is voor de gebruikers van de panden en de (overige) bezoekers van het landgoed. Deze parkeerdruk heeft een van de redenen gevormd tot herinrichting.



Beeld van de huidige parkeersituatie op de Eeuwigelaan, nabij de aansluiting op de Kijklaan en de Roodeweg. (bron: Google)

Toekomstige situatie

In de huidige situatie is het aanbod aan parkeerplaatsen onvoldoende en is sprake van een verstoring van de cultuurhistorische waarde van de Kijklaan. Ter plaatse van het zuiden van deze historisch en landschappelijk belangrijke zichtas vindt namelijk verstoring plaats door het parkeren.

In de toekomstige situatie wordt een oplossing geboden door deze op één locatie (ter hoogte van de bestaande paardenbak op het scoutingterrein) te realiseren. Deze plek ligt landschappelijk afgeschermd van de Kijklaan en de andere zichtlijnen. Ook hoeft geen ingrijpende inbreuk gemaakt te worden op het aanwezige groen.

Voor het bepalen van de parkeervraag is een parkeerbalans opgesteld op basis van de gemeentelijke 'Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009'. De parkeerbalans is als bijlage toegevoegd. Bergen is op basis van de omgevingsadressendichtheid te typeren als 'weinig stedelijk' en het plangebied ligt in het gebiedstype 'schil/verloopgebied centrum'. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is rekening gehouden met de bestaande functies en de nieuwe functies die met dit bestemmingsplan worden toegestaan. Er is op het scoutinggebouw na, namelijk geen sprake van extra bouw mogelijkheden, louter van functiewijzigingen. De fysieke uitbreiding met de schuur bij het scoutinggebouw is met circa 18 m² zodanig beperkt, dat dit geen extra parkeerbehoefte genereert. Voor de nieuwe, met het geldende bestemmingsplan strijdige functies betreft het uitsluitend de nieuwe functieverdeling in het hoofdhuis (bloom). Hierbij is uitgegaan van het scenario met de maximale invulling voor de functie met de grootste parkeerbehoefte. De totale parkeerbehoefte die het plan genereert is op het zogenaamde maatgevende moment (vrijdagavond) 91 parkeerplaatsen. In dit aantal is een deel reguliere bezoekers verdisconteerd. Dit gaat bijvoorbeeld om hardlopers, wandelaars, mensen die hun hond uitlaten etc. Deze groep is zeer moeilijk separaat in beeld te brengen, maar vormt ook een deel van de parkeerbelasting op het landgoed. In de verschillende bestemmingen zijn, waar sprake is van meerdere functies in één gebouw, maximumnormen voor het bedrijfsvloeroppervlak opgenomen, mede in verband met de berekende parkeerbehoefte.

Het grootste deel van de parkeerbehoefte wordt opgevangen op de centrale parkeerplaats (85 parkeerplaatsen). De overige parkeerplaatsen worden, voor zover nog niet aanwezig, gerealiseerd binnen de bestemmingsvlakken van de diverse hoofdgebouwen in het plangebied (scouting, vrijstaande woning, Boerderij, hoofdhuis).

4.11.2.3 Conclusie

De parkeersituatie wordt met dit nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk verbeterd. Enerzijds wordt de cultuurhistorische waarde van de Kijklaan versterkt, doordat geen sprake meer is van parkeren langs deze laan. Anderzijds wordt beter voorzien in de parkeerbehoefte in het plangebied.

4.12 Kabels, leidingen

4.12.1 Algemeen

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

4.12.2 Toetsing

Binnen het plangebied bevinden zich geen grote kabels en leidingen die gepaard gaan met een planologische bescherming.

4.12.3 Conclusie

De aspecten kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het project.

5 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een afwijking van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Er is gezien de omvang van de functiewijziging binnen de diverse gebouwen (kleiner dan 1.500 m² bvo aan nieuwe functies) geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Bestemming	Nieuwe functie	bvo
Recreatie:	educatie	150 m ²
Gemengd:	atelier	350 m ²
	kantoor	250 m ²
	horeca	200 m ²
Wonen-2:	recreatie (kantine Kennemer Ruiters)	150 m ²

De kosten van de exploitatie betreffen bij dit plan de kosten voor het opstellen van het bestemmingplan en de haalbaarheidsonderzoeken. Daarnaast vindt aanpassing van infrastructuur en verlegging van een paardenbak plaats. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een initiatief van de gemeente, op grondeigendom van de gemeente. De kosten voor de exploitatie worden gedekt uit de algemene middelen en de overeenkomst inzake erfpachtuitgifte. Gezien het voorgaande zijn de exploitatiekosten anderszins verzekerd (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro). en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Wabo, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Enkelbestemmingen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Keuze bouwvlakken en bestemmingsvlakken

In het geldende voorheen bestemmingsplan zijn vanwege de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het gebied keuzes gemaakt over de omvang van bouwvlakken en bestemmingsvlakken. Deze keuzes zijn nog steeds actueel en er bestaat over het algemeen geen reden om hiervan af te wijken. Waar sprake is van een afwijking, is dat kort benoemd bij de relevante bestemmingen.

Cultuur en ontspanning

Filmhuis de Zwarte Schuur heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Andere cultuur -en ontspanningsfuncties zijn niet toegestaan. Tevens is binnen deze bestemming de kantoorfunctie toegestaan. Dit komt overeen met het toegestane gebruik in het geldende bestemmingsplan.

Op de verbeelding is het bouwvlak aangeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd en zijn tevens de maatvoeringen hiervoor aangeduid.

Gemengd

Het hoofdhuis heeft de bestemming 'Gemengd'. De gronden mogen onder andere worden gebruikt voor:

- a dienstverlening in de vorm van congres- en conferentiecentra;
- b ateliers;
- c kantoren zonder baliefunctie;
- d horecabedrijven uit categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten (een hotel niet is toegestaan);
- e horecavoorzieningen uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten ten dienste van het onder a tot en met c genoemde gebruik.

Er gelden nadere regels voor de maximum bruto vloeroppervlakte die voor de betreffende functies mag worden aangewend.

Op de verbeelding is het bouwvlak aangeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd en zijn tevens de maatvoeringen hiervoor aangeduid.

Kantoor

Het bestaande kantoorgebouw (de Boerderij) heeft de bestemming 'Kantoor' gekregen. Het kantoorgebouw heeft een karakteristieke bouwvorm in de vorm van een stolp. Ter behoud van de karakteristieke bouwvorm zijn specifieke bouwregels opgenomen. Hiermee is met name het uitwendige karakter van de stolp beschermd. Bouw- of verbouwplannen mogen uitsluitend worden uitgevoerd, indien de beeldbepalende kenmerken, zoals onder andere kapvorm en andere specifieke kenmerken niet worden aangetast.

Op de verbeelding is het bouwvlak aangeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd en zijn tevens de maatvoeringen hiervoor aangeduid.

Natuur

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Natuur' gekregen. Het merendeel van de gronden met deze bestemming maakt onderdeel uit van het Natura2000-gebied Noordhollandsch Duinreservaat. De parkeerplaatsen binnen de bestemming zijn specifiek aangeduid. Binnen de overige gronden met deze bestemming is het parkeren, in tegenstelling tot het voorheen geldende bestemmingsplan, niet toegestaan. De bestaande wegen en de nieuwe wegen naar de parkeergelegenheid hebben de aanduiding 'ontsluiting' gekregen. Overige ontsluitingswegen voor het gemotoriseerde verkeer zijn niet toegestaan. Het parkeren is ook niet toegestaan binnen de voor 'ontsluiting' aangeduide gronden vanwege de aantasting van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. De bestaande boomgaard en moest- en siertuin zijn specifiek aangeduid als functie, evenals een gezamenlijke laad- en losplaats waar verharding mag worden gerealiseerd.

Ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan is het bestemmingsvlak met de bestemming 'Natuur' vergroot ter plaatse van de centrale parkeerplaatsen en verkleind ter plaatse van de nieuwe locatie voor de paardenbak.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangeven waarbinnen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd en zijn tevens de maatvoeringen hiervoor aangeduid of in de regels opgenomen. Ten dienste van de paardenbak van de Kennemer Ruiters is één overkapping buiten het bouwvlak toegestaan.

In verband met de aanwezige waarden op het gebied van cultuur, landschap en natuur is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van enkele werken en werkzaamheden. Het gaat bijvoorbeeld om het aanleggen van oppervlakteverhardingen of het planten dan wel rooien van houtgewassen. Dergelijke ingrepen kunnen de waarde van het landgoed onomkeerbaar aantasten en worden daarom aan een nadere toets onderworpen.

Een omgevingsvergunningplicht geldt niet in alle gevallen. Bijvoorbeeld als sprake is van normaal onderhoud, gebruik en beheer. Tevens geldt geen omgevingsvergunningplicht voor enkele werkzaamheden zoals het graven en verharderen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' en de aanduiding 'parkeerterrein'. Het betreft bestaande verharding dan wel nieuwe verharding waarvan de gevolgen voor natuur, landschap en cultuurhistorie in dit plan zijn getoetst. Tevens geldt geen omgevingsvergunningplicht voor werkzaamheden die nodig zijn voor het uitvoeren van de specifiek aangeduide functies voor de boomgaard en moestuin. Het gaat bijvoorbeeld om het verwijderen of grondig snoeien van bomen (bijvoorbeeld dode fruitbomen) en het aanplanten daarvan.

Recreatie

Op de verbeelding zijn twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Recreatie' aangegeven. Het noordelijke bestemmingsvlak mag worden gebruikt voor recreatie in de vorm van scouting. Een deel van de bebouwing mag ook worden gebruikt voor de educatiedoeleinden. Het noordelijke bestemmingsvlak is verkleind ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan, omdat in het oostelijk deel de algemene parkeerplaatsen zijn voorzien. Deze algemene parkeerplaatsen zijn in zijn geheel opgenomen binnen de bestemming 'Natuur'.

In het zuidelijk van het plangebied, ten westen van de vrijstaande woning, is een nieuw bestemmingsvlak opgenomen in verband met de aanleg van een paardenbak van ruitersportvereniging de Kennemer Ruiters.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd en zijn tevens de maatvoeringen hiervoor aangeduid.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, parkeervoorzieningen, groen en water. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde en nutsgebouwen, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 9 m voor lantaarnpalen, 3 m voor overkappingen en 2,5 m voor overige bouwwerken en nutsgebouwen.

Water

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

Wonen - 2

Deze bestemming is opgenomen voor de vrijstaande woning in het plangebied en het deels daarin beoogde clubgebouw van de ruitersportvereniging. Tevens is de bestemming bedoeld voor ter plaatse voorkomende waarden van landschap en natuur.

Op de verbeelding is het bouwvlak aangeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd en zijn tevens de maatvoeringen hiervoor aangeduid.

6.3 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is gehanteerd voor het gehele plangebied dat een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor het plangebied gelden verschillende regimes:

- Waarde - Archeologie 1: In dit archeologieregime dient bij alle grondroerende werkzaamheden met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.
- Waarde - Archeologie 2: In dit archeologieregime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm binnen een planomvang van 50 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.
- Waarde - Archeologie 3: In dit archeologieregime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is gehanteerd voor het gehele plangebied dat een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor het plangebied gelden verschillende regimes:

De aanwezige waterkeringen zijn bestemd voor Waterstaat - Waterkering. Bij de waterkering behoren beschermingszones. Dit zijn twee zones: de Kernzone en de beschermingszone. Beide zones zijn, voor zover gelegen in het plangebied, opgenomen in de dubbelbestemming.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en vooroverleg

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden de resultaten van de procedure in verband met vooroverleg en inspraak kort samengevat.

7.2 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden de resultaten van de procedure in zienswijzen kort samengevat.