

# Bestemmingsplan Landgoed Merici

Vastgesteld

Gemeente Bergen

Grontmij Nederland B.V.  
Alkmaar, 11 december 2014

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Landgoed Merici  
**Subtitel** : Vastgesteld  
**Projectnummer** : 297506/329323  
**Referentienummer** : GM-0057312  
**Revisie** : 04  
**Datum** : 11 december 2014

**Auteur(s)** : F. Sinoo  
**E-mail adres** : ronald.dekker@grontmij.nl  
**Gecontroleerd door** : R.W. Dekker  
**Paraaf gecontroleerd** :  
**Goedgekeurd door** : A.A. Makkinga  
**Paraaf goedgekeurd** :  
**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 88 811 66 00  
F +31 72 850 26 57  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

TOELICHTING.....	5
1	Inleiding .....6
1.1	Aanleiding en doelstelling.....6
1.2	Vigerend bestemmingsplan .....6
1.3	Leeswijzer.....7
2	Huidige situatie.....8
2.1	Situering en begrenzing.....8
2.2	Ontstaansgeschiedenis .....9
2.3	Huidige inrichting.....9
3	Beleidskader ..... 10
3.1	Algemeen..... 10
3.2	Rijksbeleid..... 10
3.3	Provinciaal beleid ..... 12
3.4	Regionaal beleid ..... 13
3.5	Gemeentelijk beleid..... 14
3.6	Conclusie beleidskader ..... 14
4	Planbeschrijving ..... 15
4.1	Algemeen..... 15
4.2	Klooster..... 15
4.3	Wonen ..... 15
4.4	Groen en water ..... 16
4.5	Verkeer en parkeren..... 16
5	Milieu- en omgevingsaspecten ..... 17
5.1	Algemeen..... 17
5.2	Water ..... 17
5.3	Bodem ..... 18
5.4	Natuur ..... 18
5.5	Archeologie ..... 20
5.6	Geluid ..... 20
5.7	Luchtkwaliteit ..... 22
5.8	Externe veiligheid ..... 22
5.9	Verkeer ..... 23
5.10	Milieu-effectrapportage ..... 24
5.11	Bomen ..... 24
5.12	Duurzaamheid..... 24
6	Juridische planomschrijving..... 27
6.1	Algemeen..... 27
6.2	Planvorm en systematiek..... 27
6.3	De bestemmingen ..... 27
7	Uitvoerbaarheid..... 29

7.1	Algemeen.....	29
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	29
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30
8.1	Vooroverleg.....	30
8.2	Procedure .....	30
8.3	Vaststelling.....	30
Regels	.....	31
Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	32
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels .....	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	57
Bijlage bij regels: Staat van horeca activiteiten	.....	59

# TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de zuidzijde van Bergen ligt het kloosterlandgoed Ursulinen. Hier is sinds 100 jaar de Congregatie der Zusters Ursulinen van Bergen gevestigd. Om ook in de toekomst de zusters een comfortabele leefomgeving te bieden, laat de Congregatie een deel van haar terrein herontwikkelen tot woongebied met de naam Landgoed Merici. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in deze ontwikkeling. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuw juridisch planologisch kader voor het plangebied gevormd.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

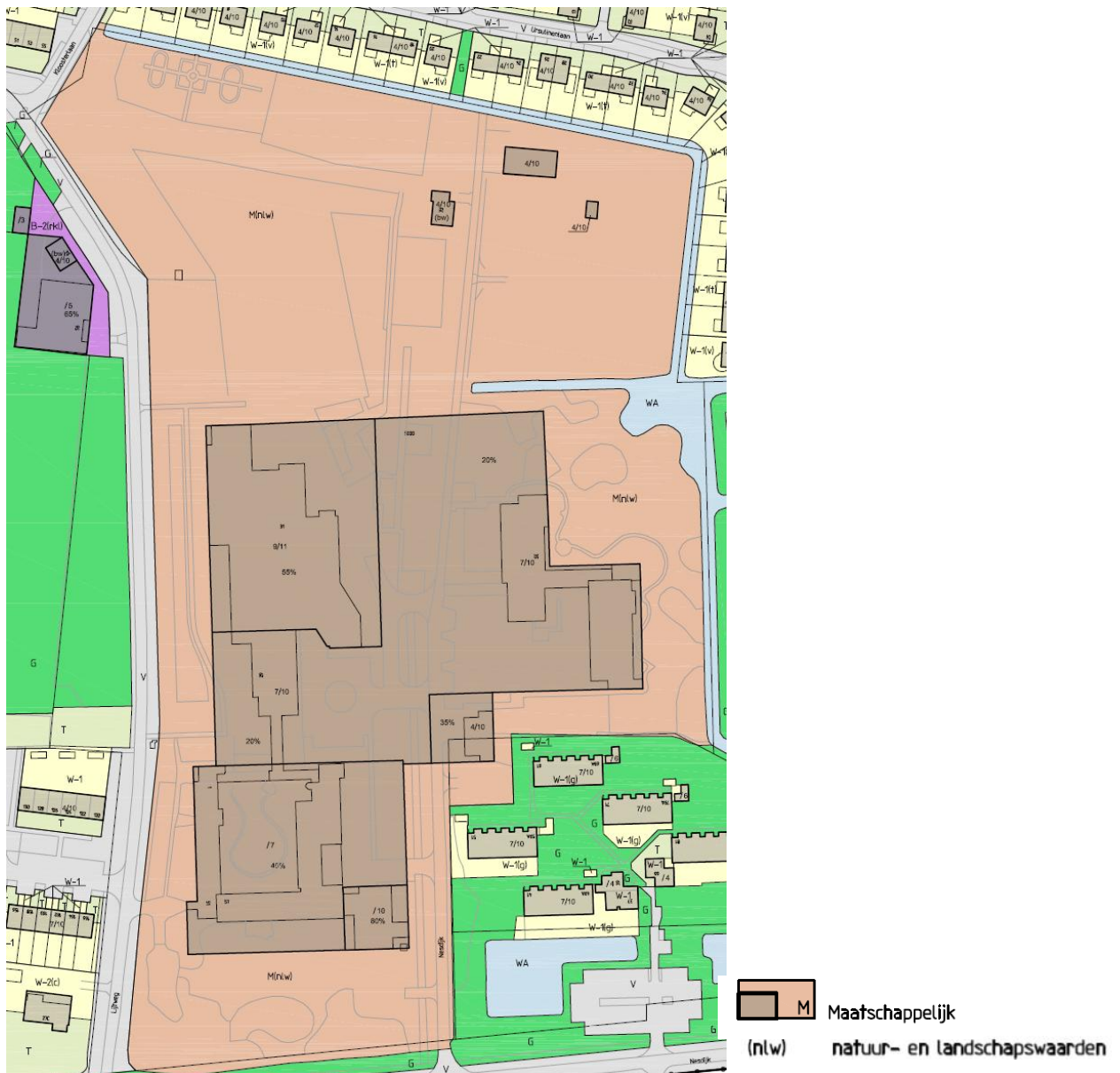
Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Bestemmingsplan Bergen dorpskern zuid'. Dit bestemmingsplan is op 24 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 1.1. In dit bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

Het plangebied heeft, naast de bestemming 'Maatschappelijk', ook de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'. Het plangebied is hierdoor mede bestemd voor natuur- en landschapswaarden.

Tevens is in de regels opgenomen dat het gebied mede bestemd is voor archeologisch waardevol gebied. Voor het onderhavige plangebied geldt het archeologisch regime 3, wat betekent dat ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>. Hier kan ontheffing van worden verleend wanneer wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast.

Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarin het uitvoeren van werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, zonder vergunning wordt verboden.

Ten slotte is in het plangebied een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Hier is een bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 450m<sup>3</sup>.



Figuur 1.1 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Situering en begrenzing

Het plangebied bestaat uit het Landgoed Merici aan de Nesdijk, aan de zuidkant van Bergen. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Lijtweg, aan de noordzijde door de gronden behorend bij de bestaande woningen aan de Ursulinenlaan, aan de oostzijde door de waterloop langs de Ursulinenlaan en bestaande bebouwing en aan de zuidzijde door de Nesdijk. In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied en wordt deels omgeven door bestaande woningen.



Figuur 2.1 Ligging plangebied

De gronden in het noordoosten maken onderdeel uit van het landgoed, maar zijn buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden. Voor de ontwikkeling van deze gronden wordt een separate planologische procedure doorlopen.



## 2.2 Ontstaansgeschiedenis

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

De zusters Ursulinen zijn een katholieke vrouwelijke kloosterorde, die in 1535 in het Noord-Italiaanse Brescia werd gesticht en in 1612 tot orde werd verheven. De orde wijdt zich aan het opvoeden en onderwijzen van meisjes en stichtte op verschillende plaatsen scholen. De zusters Ursulinen streken in 1907 neer in Bergen. Na de bouw van een moederhuis begonnen de zusters langzaam met de uitbreiding van de kloostergebouwen. In de loop van twintig jaar werden onder meer enkele scholen, een retraitehuis en een kapel gebouwd. Het terrein van de zusters Ursulinen concentreerde zich aanvankelijk ten zuiden van de Loudelsweg. De bouw van het complex voor oudere zusters vond in 1961 plaats op het meest zuidelijke deel van het terrein, op de hoek van de Nesdijk en de Lijtweg.

## 2.3 Huidige inrichting

De imposante bebouwing van de zusters Ursulinen is tegenwoordig grotendeels uit het straatbeeld verdwenen. Wel herinneren straatnamen als de Kloosterlaan en Ursulinenlaan nog aan de geschiedenis van de Ursulinen in Bergen. Het uitgestrekte complex van de zusters is langzaam kleiner geworden door de verkoop van delen ten behoeve van woningbouw.

Het kloostergebouw op het landgoed functioneert tegenwoordig als woongebouw voor oudere zusters. Het oorspronkelijke ouderencomplex, aan de zuidzijde van het plangebied langs de Nesdijk, is buiten gebruik geraakt en gesloopt. Hiernaast staat de bij het complex behorende Uuthofkapel. Deze is inmiddels aan de openbare eredienst onttrokken.

Ten oosten van het klooster ligt de begraafplaats behorende bij het klooster en aan de noordzijde van het plangebied is een kruidentuin gelegen. Verder bestaat het plangebied uit veel groen en zijn enkele waterpartijen aanwezig.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het, voor dit bestemmingsplan relevante, vigerende beleid op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- regionaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijksbeleid

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het rijk bemoeit zich alleen nog met onderwerpen die a. nationale lasten of baten heeft (bijv. militaire activiteiten), b. waar internationale afspraken over zijn gemaakt, en c. land- of provinciegrensoverschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit).

Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

#### *Nota Wonen*

In 2000 heeft het toenmalige ministerie VROM (Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu) zijn visie op het wonen neergelegd in de Nota Wonen<sup>1</sup>. Het motto in deze nota is 'de burger centraal'. De vijf kernthema's van de nota zijn:

1. zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. wonen en zorg op maat bevorderen;
4. stedelijke woonkwaliteit verbeteren;

---

<sup>1</sup> Nota Mensen, Wensen Wonen, Wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw, ministerie VROM, 2000.

## 5. groene woonwensen faciliteren.

In het kader van kernopgave 1 wordt beschreven dat, om de zeggenschap van burgers over de vormgeving, de inrichting en het beheer van woning en woonomgeving te vergroten, het eigenwoningbezit fors omhoog moet, dat ook de mogelijkheid voor het particulier opdrachtgeverschap individueel of in kleine verbanden in omvang moet zijn afgestemd op de behoefte daaraan, dat de zeggenschap bij de planvoorbereiding en tijdens het bouwproces moet worden vergroot; dat het welstandstoezicht transparant moet worden gemaakt en dat belemmerende bouwregelgeving moet verdwijnen.

Over het tweede kernthema wordt uiteengezet dat naast het handhaven en ontwikkelen van een betaalbare voorraad en de invulling van de maatschappelijke taak van woningcorporaties onder meer moet worden ingezet op financiële vraagondersteuning en samenwerking met partijen in de sociale infrastructuur.

De derde opgave, ingevolge de kernthema's, is het faciliteren van de totstandkoming van op maat gesneden woon-zorg- en dienstverleningsarrangementen voor de groeiende groep zorg-behoevenden in de samenleving.

Wat betreft het vierde thema wordt gesteld dat door de discrepantie tussen de geboden kwaliteiten, zowel qua woning als woonmilieutype, en de gevraagde kwaliteiten, migratiestromen tussen stad en ommeland plaatsvinden die noch in het belang van de stad, noch in het belang van het ommeland zijn. Een vierde opgave is dan ook het in een hoger tempo inzetten op de verbetering van de stedelijke woonkwaliteit.

Ten slotte wordt over het vijfde thema uiteengezet dat naast druk op stedelijke centrummilieus, de druk op niet-stedelijke gebieden groot is. Dit komt deels doordat mensen hun woonwensen niet in stedelijke gebieden kunnen realiseren, en deels omdat mensen gewoon ruim en groen willen wonen. Dat laatste moet waar mogelijk worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Een vijfde opgave is daarom het creëren van ruimtelijk-ecologisch en sociaal duurzame mogelijkheden om ruime, groene woonwensen te faciliteren, zowel bij de stad als in dorpse en landelijke milieus.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt grotendeels aan de uitgangspunten in de Nota Wonen tegemoet gekomen. Zo worden goed bereikbare woningen mogelijk gemaakt in een groene omgeving in het dorp. Een deel van de te realiseren woningen wordt verkocht, waarmee het eigenwoningbezit toeneemt. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het woonbeleid van het rijk.

### *Nota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw'*

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw<sup>2</sup> wil het rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit de trits: vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is die trits: schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect water met betrekking tot het plangebied.

<sup>2</sup> Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

**Conclusie rijksbeleid**

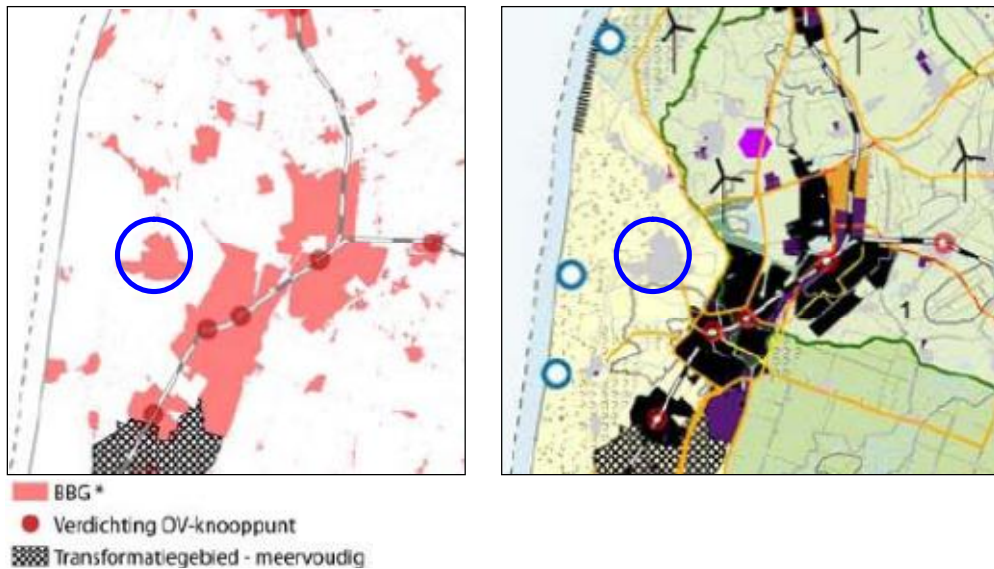
Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan invulling geeft aan de kaders en uitgangspunten van het rijksbeleid.

**3.3 Provinciaal beleid***Structuurvisie Noord-Holland 2040*

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040<sup>3</sup> vastgesteld. Hierin geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

In de structuurvisie wordt uiteengezet dat de provincie Noord-Holland bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Het uitgangspunt in de structuurvisie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

Het onderhavige plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied. Hiermee voldoet dit bestemmingsplan aan het uitgangspunt van de provincie om woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren. In figuur 3.1 is de ligging van het plangebied op de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisiekaart en BBG

Op 2 juli 2013 is de Structuurvisie gewijzigd. De wijziging is echter niet van invloed op het voorliggende plan.

*Provinciale woonvisie*

De provincie wil dat er genoeg woningen worden gebouwd en dat die passen bij de wensen van de Noord-Hollanders. Iedereen moet kunnen wonen in het huis dat hij nodig heeft. Om dit mogelijk te maken, heeft de provincie de woonvisie<sup>4</sup> opgesteld. Hierin staat hoe het aanbod van woningen beter kan worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio.

3 Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland, 21 juni 2010

4 Provinciale woonvisie 2010-2020, Goed wonen in Noord-Holland, vastgesteld door Provinciale Staten op 27 september 2010

De doelstelling van de woonvisie is om te streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Op basis van deze doelstelling zijn drie speerpunten voor het woonbeleid benoemd:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie wordt gesteld dat jongeren en starters een moeilijke positie op de woningmarkt hebben, doordat het nu beschikbare woningaanbod vaak te duur is.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voornamelijk tegemoet gekomen aan het eerste speerpunt. Er worden woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk gemaakt. Zo worden appartementen en patiowoningen gebouwd, maar zijn ook twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen mogelijk. De verhouding sociaal versus vrije sector sluit aan op het gemeentelijk beleid. Ook aan het derde speerpunt wordt in het voorliggende bestemmingsplan invulling gegeven, door de recente renovatie van het hoofdgebouw en het zoveel mogelijk bundelen en in tact laten van de groenstructuur met de natuur- en landschapswaarden. Woningen zijn te gast in het landschap.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling om de vraag en het aanbod van woningen dicht bij elkaar te brengen.

#### *Conclusie provinciaal beleid*

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### *Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020*

De regionale woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015. In de woonvisie is aangegeven dat de woningvoorraad in de regio bestaat uit 75% eengezinswoningen en 72% koop. Naarmate de gemeenten landelijker worden nemen deze percentages toe. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen vergeleken met de regio. De woontevredenheid in de regio Alkmaar is hoog. Er zijn ruim 30.000 verhuisingeneigden, waarvan 23.000 bestaande huishoudens en 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een eengezinskoopwoning (44%), daarna een meergezinshuurwoning (30%). Tot 2040 zal het aantal huishoudens regionaal blijven toenemen, waarbij het aandeel 75+ zal verdubbelen.

Door de vergrijzing zal wonen in combinatie met zorg een belangrijk thema worden. In de regio zijn er getalsmatig nu geen grote knelpunten maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdeelvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de Regio Alkmaar slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' ten aanzien van de betaalbaarheid.

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte.

#### *Regionaal Actie Programma*

In het Regionaal Actie Programma (RAP) van de regio Alkmaar zijn afspraken gemaakt over de woningproductie in de regio. Het RAP biedt:

- een meer realistischer benadering waarop we naar de woningmarkt kijken dan in het verleden;
- woningvraag en -aanbod in de regio tot 2020;

- daarvan afgeleide reële woningplanning tot 2020;
- regionale productieafspraken over ontwikkeling van locaties, gewenste kwantiteiten en kwaliteiten en nadere fasering;

De prognose van de provincie Noord-Holland van 2010 geeft aan dat de regio in ieder geval tot aan 2040 in aantal huishoudens zal blijven groeien. De grootste groei vindt plaats tot 2020 / 2025. De totale woningbouwproductie die gepland staat in de periode tot 2020 ligt tussen de 13.000 en 14.000 woningen in de regio Alkmaar. Tot 2020 moeten 14.260 woningen in de planning worden opgenomen om de door de provincie geprognosticeerde regionale huishoudenontwikkeling te faciliteren. In de regio Alkmaar is dus geen sprake van een overplanning, maar zelfs van een klein tekort. Met betrekking tot de gemeente Bergen is aangegeven dat deze gemeente behoorlijk op zichzelf staat in de regio (eigen sfeer met eigen voorzieningenniveau, zeer geliefd woonmilieu, regionale aantrekkingskracht).

Het woningbouwplan Landgoed Merici geeft invulling aan de in het RAP benoemde woningbehoefte.

#### *Conclusie regionaal beleid*

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleid op regionaal niveau.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### *Woonbeleidsnota*

In de Woonbeleidsnota *Van woonwens tot maatwerk*<sup>5</sup> wordt het woonbeleid van de gemeente neergelegd. Het doel van dit woonbeleid is om de druk op de woningmarkt en de voorzieningen in goede banen te leiden.

Het woonbeleid van de gemeente richt zich op drie inhoudelijke thema's: doelgroepen, voorraadbeleid en welzijn en zorg.

Wat betreft het thema doelgroepen wil de gemeente kwalitatief en kwantitatief inspelen op de lokale behoefte. Om dit te bewerkstelligen is vanaf 2010 een toevoeging van minimaal 40 woningen per jaar nodig. Hierbij wordt bijzonder aandacht besteed aan de doelgroepen lage inkomens, starters en ouderen. Voor deze doelgroepen wordt, vanaf 2010, een toename van 10 woningen per jaar nodig geacht.

Concreet worden per kern het minimum aantal te bouwen woningen vastgesteld. Voor de kern Bergen wordt een nieuwbouwopgave van minimaal 100 woningen in de tijd 2010-2014 gesteld. Hiervan moeten 30 woningen geschikt zijn voor starters.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 131 woningen binnenstedelijk mogelijk gemaakt. Daarnaast kan het College van B&W door middel van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, nog maximaal 21 extra woningen mogelijk maken.

### **3.6 Conclusie beleidskader**

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan en de ontwikkelingen die hiermee mogelijk worden gemaakt, passen binnen het beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

<sup>5</sup> Van woonwens tot maatwerk, Woonbeleidsnota, Gemeente Bergen, 2005

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

Een deel van de gebouwen op het Landgoed Merici zal op termijn niet meer in gebruik worden genomen. Het terrein is te groot voor de congregatie van het klooster om dit nog geheel zelf te kunnen beheren. Daarom is besloten om het terrein gedeeltelijk te ontwikkelen voor woningbouw en daarbij de openheid van het gebied in stand te houden. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de toekomstige inrichting van het plangebied.

### 4.2 Klooster

Het bestaande Kloosterhof Angela Merici van de congregatie blijft bestaan als huisvesting voor de zusters. Hiernaast blijft de bestaande kapel aan de Nesdijk gehandhaafd. Op termijn wordt de mogelijkheid geboden om beide gebouwen opnieuw in te richten met appartementen. Aan de oostzijde van de Kloosterhof is een begraafplaats aanwezig. Deze blijft in de nieuwe inrichting onveranderd.

Een aantal gebouwen, behorend bij het kloostercomplex, wordt gesloopt. Het voormalige ouderrencomplex, aan de zuidoostzijde van het plangebied, is reeds gesloopt en de bebouwing aan de noordoostzijde van het plangebied wordt gesloopt.

Aan de noordzijde van het plangebied is een woning aanwezig. Deze is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk', met de aanduiding 'bedrijfswoning' (zie ook paragraaf 1.2). In de toekomstige situatie wordt hier één woning mogelijk gemaakt.

### 4.3 Wonen

Het uitgangspunt van de nieuwe inrichting van het Landgoed Merici is 'woningen te gast'. De bedoeling hiervan is om de geschiedenis van de aanwezigheid van de Congregatie der Zusters Ursulinen van Bergen zichtbaar te houden op het terrein. Hieraan wordt invulling gegeven doordat zowel het landschap als de woningen zo zijn ontworpen dat de specifieke kwaliteiten van het landgoed gerespecteerd en versterkt worden.

Concreet is vorm gegeven aan deze visie door zo veel mogelijk groen op het terrein te behouden. De woningen krijgen geen aparte tuinen, maar het gehele terrein zal als één collectieve 'parktuin' functioneren voor alle bewoners.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 131 woningen binnenstedelijk mogelijk gemaakt. Daarnaast kan het College van B&W door middel van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, nog maximaal 21 extra woningen mogelijk maken indien de uitvoering van het door de gemeenteraad geaccordeerde stedenbouwkundig plan vanwege marktomstandigheden niet uitvoerbaar blijkt. In het kloostergebouw wordt naast woningen de mogelijkheid geboden voor invulling van 500m<sup>2</sup> aan gemengde functies, bestaande uit horeca activiteiten (categorie 1), maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Er worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. Het plangebied wordt van noord naar zuid doorsneden door de interne ontsluiting. Aan de oostzijde van deze weg worden grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Aan de noordwestzijde van het plangebied is de woningdichtheid veel lager. Hier worden maximaal 6 grondgebonden woningen aan de Lijtweg gerealiseerd. Aan de zuidwestzijde van het plangebied worden appartementengebouwen gerealiseerd. Voor wat betreft de categorieën woningen is de ontwikkeling passend binnen het huisvestingsbeleid van de gemeente Bergen.

#### 4.4 Groen en water

Het plangebied zal in de toekomst een voornamelijk groen karakter behouden, waar de woningen worden ingepast. Het groene karakter is van groot belang voor de planontwikkeling. Belangrijke groenelementen in het plangebied zijn de parkweide ten noorden van het moederhuis en het wat kleinere groengebied ten zuiden van het moederhuis. Hiernaast draagt de bestaande kruiden-/pluktuin bij aan de landschappelijke kwaliteiten van het landgoed.

Naast de grotere groengebieden worden overal in het plangebied groengebieden/tuinen gerealiseerd, waardoor het hele plangebied een groene uitstraling heeft.

Hiernaast is de aanwezigheid van water van belang. Aan de oostkant van het plangebied is een bestaande waterloop, van noord naar zuid, aanwezig die gehandhaafd blijft. Ook de waterloop aan de westzijde, langs het kloosterhof blijft bestaan. Verder wordt ten zuiden van het Kloosterhof Angela Merici een nieuwe waterloop voorgesteld. De bestaande vijver aan de zuidzijde van het plangebied aan de Nesdijk blijft gehandhaafd. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de watersituatie van het plangebied.

#### 4.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Nesdijk. Via deze weg kan het landgoed worden bereikt en verlaten. Binnen het plangebied is ook de middenweg, die van noord naar zuid loopt, van belang. Via deze weg wordt het grootste deel van de woningen ontsloten. De woningen in het noordwesten van het plangebied worden echter ontsloten via in- en uitritten op de Lijtweg. Binnen het plangebied, aan de noordzijde vanaf de Nesdijk, langs de kruidentuinen richting de Lijtweg, wordt een pad aangelegd die tevens dienst doet als calamiteitenontsluiting. Verder worden in het groen en tussen de woningen paden aangelegd.

Het parkeren wordt binnen de plangrenzen opgelost. Parkeren gebeurt op verschillende manieren. In aansluiting op de huidige situatie, wordt het parkeren omgeven door een haag in meerdere parkeerkeffers. Aan de oostzijde van de middenas wordt de mogelijkheid voor het oprichten van een parkeergarage / koetshuis geboden. In het zuidoostelijk deel van het plangebied is het voornemen om het parkeren gedeeltelijk ondergrond plaats te laten vinden. In het plan zijn, conform de notitie 'Ruimtelijke Parkeerbeleid 2009' van de gemeente Bergen, voldoende parkeerplaatsen opgenomen. Voor het Kloosterhof wordt door middel van een overeenkomst geregeld dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het voorzien in de parkeerbehoefte. Parkeerplaatsen ten behoeve van de Kloosterhof worden op eigen terrein (niet in het openbare gebied) gerealiseerd.



## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het Landgoed Merici. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

In dit hoofdstuk wordt per aspect beschreven wat de status is van het aspect in het plangebied en welke gevolgen dit heeft voor de gewenste ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. In de onderzoeken die voor de diverse aspecten zijn uitgevoerd is de voorgenomen ontwikkeling van de noordoostelijke gronden, gelegen buiten het plangebied, reeds meegenomen.

### 5.2 Water

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid is voor ruimtelijke plannen een watertoets verplicht. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het kader van de verplichte watertoets is over dit plan overleg gevoerd met de waterbeheerder, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De belangrijkste conclusies uit de watertoets<sup>6</sup> en de uitkomsten van het overleg met HHNK zijn in deze paragraaf verwerkt. De watertoets is tevens als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd.

#### *Waterstructuur*

Het plangebied ligt in de Damlandpolder.

Belangrijke aandachtspunten van de waterstructuur in het plangebied zijn:

- de aanwezigheid van een stuw (waterpeil bovenstrooms stuw circa NAP -0,70 m, benedenstrooms stuw circa NAP -0,90 m);
- de waterpartijen op het landgoed zijn verbonden middels duikers (deze zijn ten tijde van terreininventarisatie opgenomen);
- de waterpartij ter hoogte van de Nesdijk is verbonden met de watergang aan de Lijtweg.

De toekomstige waterstructuur heeft de volgende verbetering van de waterhuishouding tot gevolg:

- Eén lange duiker wordt verwijderd (Zuidzijde t.p.v. vijverpartij).
- Eén duiker wordt ingekort (midden plangebied),
- Eén duiker wordt ingekort (zuidzijde plangebied).

Op een aantal locaties is ruimte om de oeverinrichting natuurvriendelijk te maken. Tevens is er sprake van een gekoppeld systeem, met uitzondering van de stuw aan de noordzijde (bestaand).

#### *Waterkwantiteit*

Bij een toename van verhard oppervlak, neemt de versnelde afvoer naar het watersysteem toe. Zonder compenserende maatregelen verslechtert daardoor het watersysteem. Om dit te voorkomen dient bij een toename van verhard oppervlak water te worden gecompenseerd. Dit kan in de vorm van open water. De door HHNK vastgestelde compensatienorm voor dit gebied be-

---

<sup>6</sup> Watertoets project Kloosterlandgoed Ursulinen te Bergen NH, Grontmij Nederland BV, 1 november 2010

draagt 25% van de toename aan verharding. Daarnaast dienen dempingen 100% te worden gecompenseerd.

Uit de watertoets blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de compensatienorm van HHNK. De uiteindelijke overcompensatie wordt vastgelegd in een nog aan te vragen watervergunning.

#### *Beheer en onderhoud*

Het water wordt in de toekomst door de beheerder van het landgoed onderhouden. Het onderhoud zal grotendeels vanaf de kant plaatsvinden. In de planvorming is hier rekening meegehouden. De nieuw te graven waterpartij is zodanig breed dat deze vanaf het water wordt onderhouden.

#### *Riolering*

In de huidige situatie is het plangebied aangesloten op het gemengd stelsel. Bij de ontwikkeling van het plangebied zal rekening worden gehouden met 100% afkoppeling voor nieuwbouw. Er wordt een nieuw DWA-stelsel aangelegd dat via de bestaande riolering wordt geloosd op het gemengde stelsel van de gemeente Bergen. Gezien de beperkte woningaantallen en de dwa-productie in de referentiesituatie (situatie met alle gebouwen van het Landgoed Merici) is de gemaalcapaciteit voldoende voor de ontwikkeling. Deze hoeft niet te worden aangepast.

### **5.3 Bodem**

Met betrekking tot milieuhygiënische bodemkwaliteit is de Wet bodembescherming van toepassing. Hierin is vastgelegd wanneer er sprake is van bodemverontreiniging en op welke wijze met verontreinigingen kan worden omgegaan. Wanneer een nieuwe functie aan een gebied wordt gegeven, moet worden getoetst of de bodem geschikt is voor deze functie.

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd, conform NEN 5740. Deze is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebleken is dat in het plangebied een afgevulde tank aanwezig is. De tank moet direct voorafgaande aan de sloop van de opstallen worden verwijderd.

In verband met deze tank is een extra verkennend bodemonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat de grond en het grondwater niet verontreinigd zijn. Verder wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen tanksanering.

Er zijn geen belemmeringen aangetoond voor de ontwikkelingen van het terrein.

### **5.4 Natuur**

Toetsing van ruimtelijke activiteiten aan de wetgeving voor natuur is noodzakelijk om te bezien of eventuele vergunningen nodig zijn. Indien de voorgenomen activiteit leidt tot effecten op beschermde natuurwaarden is aanvraag voor ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet of een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet verplicht.

Voor het plangebied is een Quick Scan natuur<sup>9</sup> uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

---

7 Verkennend bodemonderzoek klooster aan de Nesdijk te Bergen, Kwinfra Milieu BV, 9 juli 2010

8 Verkennend bodemonderzoek bij tank t.p.v. het klooster aan de Nesdijk 31 te Bergen, Kwinfra Milieu BV, 16 februari 2011

9 Quick Scan natuurwaarden Kloosterterrein Ursulinen, in: Onderzoeken kloosterterrein te Bergen Grontmij, Alkmaar, september 2008

### *Gebiedsbescherming*

Er zijn geen Natura2000 gebieden gelegen binnen de beïnvloedingsfeer van het plangebied. Er zijn daarom in dit kader geen negatieve effecten te verwachten.

Er zijn geen Beschermden Natuurmonumenten gelegen binnen de beïnvloedingsfeer van het plangebied. Er zijn daarom in dit kader geen negatieve effecten te verwachten.

Er is geen EHS gebied gelegen binnen de beïnvloedingsfeer van het plangebied. Nadere procedures in dit kader zijn dan ook niet aan de orde.

### *Soortenbescherming*

In en rond het plangebied komen enkele soorten voor die bescherming genieten onder de Flora- en faunawet. Het gaat hierbij om vaatplanten, zoogdieren, vogels, vissen en amfibieën.

Voor verstoring van de zoogdieren van tabel 1 Flora- en faunawet geldt een algemene ontheffing. Verstoring van vleermuizen kan worden voorkomen door bestaande lijnelementen te laten bestaan en extra lichtuitstraling op deze elementen te voorkomen.

In verband met de sloop van bestaande gebouwen en de kap van bomen, dient nader onderzoek te worden verricht naar het voorkomen van vleermuizen, met name gericht op vaste verblijfplaatsen en foeragerende vleermuizen. Onder het kopje 'vleermuizen' wordt hier nader op ingegaan.

Verstoring van de vogelbevolking treedt op wanneer er tijdens de broedtijd (circa 15 maart tot circa 15 juli) werkzaamheden plaatsvinden waardoor broedgevallen worden verstoord. Het verstoren van broedsels is niet toegestaan. Vóór de werkzaamheden van in het plangebied van start gaan, dienen alle vogelkasten verwijderd te worden.

### *Vleermuizen*

In het plangebied heeft onderzoek<sup>10</sup> plaatsgevonden naar het voorkomen van vleermuizen en verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit onderzoek is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek is gebleken:

- dat er geen zomer- en kraamverblijven op het Landgoed Merici aanwezig zijn.
- dat er geen zwermverblijven aanwezig zijn op het Landgoed Merici.
- dat er twee baltsverblijven aanwezig zijn in het gebouw Mirembe van gewone dwergvleermuizen.
- dat er geen winterverblijven aanwezig zijn in het plangebied.
- dat er vliegrouetes aanwezig zijn in het plangebied van watervleermuis en gewone dwergvleermuis.
- Verspreid over het terrein foerageren 5 soorten vleermuizen, dit zijn de
  - Gewone dwergvleermuis;
  - Laatvlieger;
  - Rosse vleermuis;
  - Ruige dwergvleermuis;
  - Watervleermuis.

Als het gebouw Mirembe wordt gesloopt is ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Het gebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen.

Overigens zijn, naast vleermuizen, geen beschermde soorten in het plangebied waargenomen.

---

<sup>10</sup> Vleermuizenonderzoek Kloosterterrein Bergen, Resultaten nader onderzoek vleermuizen, Grontmij Nederland BV, 10 november 2011

Voordat wordt gesloopt, worden in het plangebied compenserende maatregelen getroffen. Tevens worden mitigerende maatregelen genomen zoals het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden in de minst kritische periode.

## 5.5 Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) is geregeld dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig te worden betrokken in de afweging tussen het te beschermen bodemarchief en andere maatschappelijke belangen. Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven.

In de ondergrond van het plangebied kunnen sporen vanaf de Late IJzertijd worden verwacht. De aard van deze vondsten is onbekend; vanwege de geologische ontwikkeling van het gebied, kunnen de resten en waarden op geringe diepte onder de bovenste laag van de grond voorkomen.

De bodem, en dus ook de eventueel daarin aanwezige archeologische waarden, zullen als gevolg van de ontwikkeling verstoord worden. Indien de benodigde ingrepen een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> beslaan en dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In hoeverre ruilverkaveling en egalisatie de eventueel aanwezige archeologische waarden hebben aangetast, is onbekend.

Om de uitgesproken archeologische verwachting te kunnen toetsen, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven, karterende fase.

Globaal gezien zal ten behoeve van de nieuwbouw en daarmee samenhangende werkzaamheden circa 10.500 m<sup>2</sup> verstoord worden, daarvan is bijna 2.300 m<sup>2</sup> reeds verstoord, zodat het netto te verstoren (en dus te onderzoeken) deel 8.200 m<sup>2</sup> groot is. Voor het aanvullende onderzoek is reeds een Programma van Eisen opgesteld<sup>12</sup>.

Over het gehele plangebied van het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegd, teneinde de eventuele archeologische waarden in het gebied te beschermen.

## 5.6 Geluid

Voor het aspect geluid is voor het plangebied een onderzoek uitgevoerd naar de wegverkeers- en industrielawaai<sup>13</sup>. Deze is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

### Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-gebieden. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg of spoor, dient de geluidbelasting aan de gevel van de te ontwikkelen functie aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Hiertoe is een gevelbelas-

<sup>11</sup> Archeologisch onderzoek Ursulinenkloosterterrein te Bergen, Grontmij Nederland BV, 21 oktober 2010

<sup>12</sup> Archeologisch onderzoek herinrichting terrein van het Ursulinenklooster te Bergen N.H., Grontmij Nederland BV, 6 januari 2011.

<sup>13</sup> Nieuwbouwplan Landgoed Merici te Bergen (N.H.), akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai, Grontmij Nederland BV, 11 december 2013

tingonderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer over de Nesdijk ter plaatse van de rooilijn van de mogelijke bebouwing in het nieuwbouwplan. Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting ten hoogste 50 dB ( $L_{den}$ ) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt hiermee overschreden. Maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting zijn onderzocht. Zowel de onderzochte bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en ontvangermaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Aangezien de uiterste grenswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden en ontheffing mogelijk is binnen het lokaal geluidbeleid van de gemeente Bergen, is een verzoek tot vaststelling van hogere waarden ingediend voor de woningbouw in het zuidwesten van het plangebied.

#### Industrielawaai

Op het perceel Lijtweg 56 is wasserij 'Dubbel Blank' gevestigd. De wasserij valt onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit) en moet dus de desbetreffende voorschriften naleven. Het besluit hanteert geen expliciete afstandscriteria, maar men zal -vanzelfsprekend- minder (geluid)hinder ondervinden naarmate de afstand tot de wasserij groter wordt. Anders geredeneerd: als nieuwe gevoelige bestemmingen (zoals woningen) dicht bij de wasserij worden geprojecteerd, dan bestaat de kans dat de wasserij aanvullende maatregelen en/of voorzieningen moet treffen om toch aan de milieuvoorschriften te kunnen voldoen. De wasserij kan dus door die nieuwe ontwikkelingen worden benadeeld en dat is -vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening - niet geoorloofd. Bovendien dient het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners gewaarborgd te zijn.

Gelet op het voorgaande, is het toetsingskader in tabel 5.1 van toepassing. Wanneer ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woningen voldaan wordt aan deze normstelling, kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens wordt Wasserij Dubbel Blank in dat geval niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

**Tabel 5.1 Normstelling Wasserij Dubbel Blank**

	7.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 7.00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van woningen	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
$L_{A,max}$ op de gevel van woningen	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)

Bij het bepalen van de geluidsuitstraling van de inrichting dient te worden uitgegaan van de *representatieve bedrijfssituatie*. Deze is het beste te beschrijven als de maximale bedrijfssituatie welke niet incidenteel voorkomt. In onderhavig geval betreft het derhalve een doordeweekse werkdag waarop overgewerkt wordt en tevens de inrichting bezocht wordt door een aantal klanten en leveranciers. Voorts zijn alle ventilatoren 'vol' in bedrijf. Dit is te beschouwen als een realistisch worst-case scenario.

Op basis van het onderzoek dat is verricht voor Wasserij Dubbel Blank wordt geconcludeerd dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van de geplande woningen 48 en 52 dB(A) in respectievelijk de dag- en de avondperiode bedraagt. Het maximale geluidsniveau op de gevels van de geplande woningen bedraagt 72 dB(A) in de dagperiode. Deze waarden zijn hoger dan de richtwaarde die in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening gesteld worden aan een rustige woonwijk te weten 45 en 40 dB(A) in de dag- en de avondperiode. Voorts is in de avondperiode deze waarde hoger dan de waarde van 45 dB(A) zoals die in het Activiteitenbesluit wordt gesteld. Het maximale geluidsniveau van 72 dB(A) is hoger dan de waarde van 70 dB(A) zoals die in het Activiteitenbesluit wordt gesteld. Indien de woningbouw komt op de bestemmingsgrens zal het bedrijf beperkt worden in het uitvoeren van zijn activiteiten. Dit mag niet het geval zijn.

Om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van de woningen aan de gestelde richtwaarden te laten voldoen, is met de firma Wasserij Dubbel Blank een

vaststellingsovereenkomst afgesloten waarin staat dat op kosten van de ontwikkelaar de maatgevende ventilatoren voorzien worden van geluiddempers met een zodanige dempingswaarde dat een geluidniveau van ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de geplande woningen niet wordt overschreden.

Om te voorkomen dat er woningen in de nabijheid van de wasserij worden gebouwd voordat er maatregelen zijn getroffen, is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Woningbouw op de gronden met de bestemming Wonen-2, is uitsluitend toegestaan indien het geluidniveau van ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de geplande woningen niet wordt overschreden.

## 5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan de 3%-grens niet overstijgt en dus niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## 5.8 Externe veiligheid

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

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

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

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te

nemen. Op circa 800 meter van het plangebied is een gasdruk-, meet- en regelstation van de NV Nederlandse Gasunie. Dit station vormt vanwege de grote afstand tot het plangebied, geen belemmering voor de ontwikkeling van het gebied. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) te worden getoetst. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied waar wegen, spoorwegen of buisleidingen met een PR contour of GR-knelpunt voorkomen.

## **5.9 Verkeer**

Om na te gaan of de bestaande infrastructuur ter plaatse van het plangebied in voldoende mate geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling is een verkeersonderzoek<sup>14</sup> uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

### *Intensiteiten*

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van telgegevens. Voor de Nesdijk bleek de verkeersintensiteit op een gemiddelde werkdag 2.800 motorvoertuigen per etmaal te zijn. Hiervan bestond 1% uit middelzwaar- en zwaar verkeer. Voor de Lijtweg bleek dat de gemiddelde werkdagintensiteit 1.100 motorvoertuigen per etmaal was. Ook op deze weg bestond 1% van het verkeer uit middelzwaar- en zwaar verkeer.

### *Ontsluiting*

De hoofdontsluiting van het Landgoed Merici vindt plaats via de Nesdijk. Het verkeer wordt via één aansluiting op de Nesdijk aangesloten. Voor calamiteiten is een tweede ontsluiting in het plan opgenomen. Met de ontwikkeling van de woningen op het Landgoed Merici zal de ontsluiting eveneens op de Nesdijk plaatsvinden. Een deel van de woningen sluit direct aan op de Lijtweg en de Kloosterlaan. Deze wegen maken deel uit van een 30 km/h zone. Naar verwachting rijdt 80% van dit verkeer richting de Bergerweg en 20% richting de Lijtweg.

### *Inrichting terrein*

De wegen binnen het plangebied krijgen een maximum snelheid van 30 km/u. De wegen worden duurzaam veilig ingericht. Er worden onder meer snelheidsremmende maatregelen toegepast. Op de aansluiting van het plangebied op de Nesdijk moet de voorrang worden geregeld. In de verkeersnotitie wordt geadviseerd om dit in de vorm van een uitritconstructie uit te voeren. Hierdoor is de snelheid van autoverkeer ter hoogte van de aansluiting op de Nesdijk relatief laag en is de ondergeschiktheid van autoverkeer vanuit het plangebied ten opzichte van verkeer op de Nesdijk duidelijk.

### *Verkeergeneratie*

Als gevolg van de planontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. In totaal zal het landgoed in de nieuwe situatie bij een maximale invulling, maximaal 1.100 motorvoertuigbewegingen per dag genereren. Dit is inclusief een invulling van de noordoostelijke gronden van het landgoed, gelegen buiten het plangebied, met grondgebonden woningen.

### *Capaciteitstoets*

De Nesdijk is een 50 km/u weg met een vrijliggend fietspad (aan de zuidzijde). De Nesdijk heeft de categorie gebiedsontsluitingsweg. De capaciteit van de weg ligt rond de 20.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Nesdijk zullen met de ontwikkeling circa 3.900 motorvoertuigen per werkdag rijden. Dit aantal valt ruim binnen de capaciteit van de weg.

De Nesdijk kan het extra verkeer van de planontwikkeling verwerken. De aansluiting van het Landgoed Merici op de Nesdijk kan ongeregeld (zonder verkeerslichten) uitgevoerd worden. De voorrang wordt geregeld middels een uitritconstructie. Verkeer op de Nesdijk kan daarmee ongehinderd afwikkelen. Verkeer vanaf het Landgoed Merici moet voorrang verlenen. De wachttijden op het kruispunt Landgoed Merici-Nesdijk zijn acceptabel.

---

14 Verkeerskundige toets Kloosterterrein Bergen, Grontmij Nederland BV, 18 december 2013

De Lijtweg is een 30 km/u weg waarbij alle verkeer gebruik maakt van dezelfde rijbaan. De weg is een erftoegangsweg. Op deze wegen zijn intensiteiten tot 3.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel. De intensiteit op de Lijtweg zal naar verwachting stijgen naar maximaal 1.200 motorvoertuigen per werkdag. De capaciteit van de Lijtweg is ruimschoots toereikend om het verkeer te kunnen verwerken.

Geconcludeerd wordt dat de hoeveelheid verkeer op de Nesdijk en de Lijtweg toeneemt, maar dit verkeerskundig niet tot problemen leidt. De intensiteiten stijgen, maar de maximumcapaciteit blijft ruimschoots voldoende.

#### **5.10 Milieueffectrapportage**

Volgens het Besluit m.e.r. 1994 is het verplicht een milieueffectrapportage uit te voeren:

- wanneer de activiteit(en) voorkomt in kolom 1 van de C-lijst van het Besluit m.e.r., en
- het een besluit betreft dat bij de betreffende activiteit in kolom 4 van de C-lijst van het Besluit m.e.r. staat, en
- de omvang van die activiteit groter of gelijk is aan de (eventueel gestelde) drempelwaarde in de C-lijst van het Besluit m.e.r., en
- daarover het aangewezen besluit wordt genomen.

Daarnaast kunnen provincies in provinciale milieuverordeningen activiteiten als m.e.r.-plichtig aanwijzen.

Op grond van bovenstaande regeling geldt voor de ontwikkeling in het plangebied geen m.e.r.-plicht.

Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft op 15 oktober 2009 bepaald dat Nederland de Europese richtlijn op een onderdeel onjuist heeft geïmplementeerd (Zaak Commissie/Nederland, C-255/08). Het Hof oordeelt dat Nederland ten onrechte drempels heeft vastgesteld die alleen rekening houden met de omvang van projecten en niet met andere relevante criteria (met name de kenmerken en de plaats van het project). Voor de projecten onder de drempel heeft Nederland volgens het Hof niet aangetoond dat ze geen aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, terwijl de richtlijn dat wel eist. Het Besluit m.e.r. zal aangepast worden naar aanleiding van deze uitspraak.

In dit specifieke geval is aangetoond dat het project geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Hiervoor is een aantal onderzoeken verricht, waarvan de resultaten in dit hoofdstuk zijn beschreven. Een m.e.r.-plicht is dan ook niet van toepassing voor voorliggend bestemmingsplan.

#### **5.11 Bomen**

In het plangebied heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Hierbij zijn de behoudenswaardige bomen bepaald. Belangrijk uitgangspunt bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied, is het zoveel mogelijk behouden van deze bomen. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden.

#### **5.12 Duurzaamheid**

De gemeente Bergen verstaat het volgende onder duurzaamheid: een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren van projecten die is gericht op het bevorderen van een aantrekkelijke en leefbare omgeving om in te wonen, werken en recreëren voor nu en in de toekomst. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan deze definitie. Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Bij de uitwerking van het plan is het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker een belangrijk onderdeel. Om er voor te zorgen dat de huidige en toekomstige bewoners een aantrekkelijk en leefbare omgeving hebben is er ook een sociaal veiligheidsadvies opgesteld. Uit dit advies zijn aanbevelingen gekomen om de sociale veiligheid te vergroten.



### Klimaatbeleidsplan gemeente Bergen

De gemeente Bergen heeft de algemene klimaatdoelstellingen voor de gemeente afgeleid van het Rijksbeleid. De gemeente Bergen heeft een Klimaatbeleidsplan 2009-2012 vastgesteld. De speerpunten die hierin zijn opgenomen zijn: 2% energiebesparing per jaar ten opzichte van 1990, 100% inkoop van groene stroom in 2010 en 30% CO<sub>2</sub>-reductie in 2020. In het Klimaatbeleidsplan is vastgelegd dat de grootste inzet is gericht op de eigen gemeentelijke bedrijfsvoering en op woningbouw. Bij alle projecten is de eerste focus gericht op het terugdringen van de energievraag. Vervolgens worden voor de resterende vraag, indien mogelijk, duurzame energietechnieken toegepast en in de laatste instantie worden op efficiënte wijze fossiele brandstoffen ingezet. De gemeente heeft een Prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid (SLoK 2008-2012, versie juli 2008) opgesteld. Hierin zijn de ambities van de gemeente opgenomen. Te zien is dat voor de woningbouw van nieuwe woningen de gemeente een voorlopend ambitieniveau heeft. De capaciteitsinzet van de gemeente (in financiële zin) voor verschillende functies, is het grootst voor woningen.

Op de prestatiekaart is met betrekking tot nieuwbouw van woningen de volgende ambitie opgenomen: "Realiseren van woningen met een 25% verscherpte EPC" De huidige EPC-norm is per 1 januari 2011 verlaagd van 0,8 naar 0,6. De benadering van de EPC is op woningniveau en het zegt niet alles over het energieverbruik en nog beter over de woon c.q. energielasten van bewoners. De EPC is inmiddels vervangen door de EPG (Energie Presentatienorm voor Gebouwen). De EPG geldt in eerste instantie alleen voor nieuwbouw. Op termijn zal de EPG ook gelden voor bestaande gebouwen. Vooralsnog blijven hiervoor de huidige ISSO-publicaties gelden. De EPG is iets anders dan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De norm EPG geeft de bepalingmethode aan, de EPC geeft het niveau aan waaraan het gebouw minimaal moet voldoen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft het de voorkeur om voor de woonconsument in te steken op zo stabiel en laag mogelijke energielasten die in verhouding staan tot de investering die de consument doet door de woning te kopen. Dit te meer omdat de technische innovaties elkaar in snel tempo opvolgen. Tegelijk wordt grote waarde gehecht aan een goed binnenklimaat in de woning. Ook voor de sociale woningbouw geldt dat energielasten een steeds grotere component van de woonlasten uitmaken. Door de stijgende energieprijzen is die balans niet meer aanwezig en overschrijden ze de huursom. Met koper van de sociale huurwoningen zal deze problematiek worden besproken en in het gebouw en installatieconcept worden meegenomen.

Met betrekking tot bewonersgedrag is op de prestatiekaart van de gemeente Bergen de volgende ambitie opgenomen: "Inkoop van 100% duurzame elektriciteit" Steeds meer particulieren verenigen zich voor de inkoop van elektriciteit. De vrije keuze van inkoop van energie voor het individu is echter een groot goed. Vanuit het project Landgoed Merici wordt de individuele vrijheid vastgehouden, waarbij duurzame opwekking wordt gefaciliteerd, individueel dan wel collectief.

### Klimaatneutraal Bergen

Om inzicht te krijgen of de klimaatdoelstellingen van het Klimaatbeleidsplan op langere termijn haalbaar zijn en hoe dat kan worden gerealiseerd heeft de gemeente Bergen samen met de HVC een routekaart voor een klimaatneutraal Bergen ontwikkeld. De Duurzame Energie Scan is in 2009 ontwikkeld en brengt de mogelijkheden voor duurzame energietoepassingen in kaart. Dit leidt tot twee scenario's: het autonome scenario, waarbij de gemeente landelijke afspraken nakomt en een intensief scenario, waarbij de gemeente extra inspanningen doet bovenop de landelijke afspraken.

In het eerste, autonome, scenario bestaat de productie van duurzame energie voornamelijk uit energie uit biomassa, wat met een sterk groeiend aandeel van zonne-energie leidt tot bijna 61% verduurzaming in 2035. Bij het intensieve scenario, waarbij de gemeente zich inspant voor het realiseren van een warmtenet in combinatie met aardwarmte en windturbines zal het aandeel duurzame energie stijgen tot 103% in 2035. Daarbij kan extra winst worden behaald door duurzamer te bouwen dan de landelijke norm. Dit zou een besparing opleveren van circa 4%.

Bij het autonome scenario wordt de gemeentelijke doelstelling uit het Klimaatbeleidsplan 2009-2012 van 20% duurzame energie in 2020 niet gehaald. Als alle maatregelen uit het intensieve scenario worden ingezet, komt de verduurzaming in 2020 uit op 41%. Met het bouwplan voor het Landgoed Merici worden maatregelen uit het intensieve scenario van de routekaart gehanteerd. Zo wordt in dit plan naar verwachting gebruik gemaakt van aardwarmte via individuele WKO-systemen. Tevens is ingestoken om hogere waarden te realiseren dan de landelijke norm.

#### Regionaal Actieprogramma (RAP)

In het Regionaal Actieprogramma is over duurzaamheid opgenomen dat duurzaamheidsbeleid wordt opgesteld. Dit beleidskader richt zich op 5 speerpunten: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, maatschappelijk verantwoord ondernemen bij bedrijven, energiebesparing, duurzame energie en duurzame mobiliteit. De ambities voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling zijn hoog. Verder wordt aangegeven dat door duurzaam aan te besteden er voor een partij kan worden gekozen die de ambitie van de gemeente onderschrijft en duurzaamheid als extra kwaliteit ziet. Daarmee kan een hogere klimaatambitie worden bereikt. De gemeente streeft ernaar het goede voorbeeld te geven door de openbare ruimte zichtbaar duurzaam in te richten.

#### Overige duurzaamheidsaspecten

##### *Omgaan met hemelwater*

In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het infiltreren en afkoppelen van hemelwater. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Infiltratie van regenwater wordt ook bevorderd door het toepassen van half verhardingen.

##### *Bomen, groen- en waterstructuur*

Uitgangspunt van het plan is het zoveel mogelijk in tact laten van de bestaande groenstructuur en daarmee de cultuurhistorische waarde van het plangebied. In het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen. De behoudenswaardige bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en indien noodzakelijk verplaatst binnen het plangebied. Daarnaast wordt aan de huidige kapel een nieuwe functie toegekend en blijft het stratenpatroon (centrale as) ongewijzigd. Hierdoor wordt sloop en nieuwbouw voorkomen en behoeft geen geheel nieuw stratenpatroon te worden aangelegd.

De waterpartijen die worden gegraven in het plangebied worden zoveel mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers. Tevens wordt het plangebied vleermuisvriendelijk ingericht, onder andere door middel van het ophangen van bijvoorbeeld vleermuizenkasten en Ingemetselde vleermuisverblijven en door het handhaven van de bestaande groen- en waterstructuur en lijnelementen.

##### *Openbare verlichting*

Doelstelling is om in het plan de gehele openbare verlichting met duurzame energiezuinige led-verlichting in te richten.

#### Slot

De definitie van duurzaamheid blijft altijd uitgangspunt bij het implementeren van ambities in het project. Het doel is daarbij niet een woning met een zo laag mogelijk norm. Hoe die norm dan ook gaat heten. De ambitie is het flexibele woongenot in het gebied en de woning tegen zo beheersbare mogelijk lasten voor de huidige en toekomstige gebruikers en bewoners.

## 6 Juridische planomschrijving

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

### 6.2 Planvorm en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat globale eindbestemmingen. Dit houdt in dat een breed gebruik van de gronden binnen de bestemmingen mogelijk is. Voorbeeld hiervan is dat paden binnen de bestemming 'Groen' zijn toegestaan. Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming laat rechtstreeks het gebruik toe, zonder dat nadere procedures nodig zijn. Bouwen is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Deze vergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Naast bestemmingen zijn aanduidingen op de verbeelding aangegeven. Een belangrijke aanduiding is het bouwvlak. In de regels is opgenomen dat binnen het bouwvlak gebouwen mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn dus geen gebouwen toegestaan. Tevens is binnen de bouwvlakken aangegeven aan welke regels de gebouwen onder andere moeten voldoen. Zo is een maximale bouwhoogte en een maximum aantal woningen opgenomen. Ten slotte is binnen de bestemming 'Wonen' aangegeven wat het maximale aantal woningen is dat mag worden gebouwd.

Door deze planvorm toe te passen, waarbij globale bestemmingen ontstaan, is er genoeg ruimte voor flexibiliteit in het ontwerp aan de ene kant, maar wordt aan de andere kant voldoende rechtszekerheid geboden door kaderstellende regels vast te leggen.

### 6.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan wordt het plangebied verdeeld in de bestemmingen Wonen, Gemengd, Maatschappelijk, Groen, Water, Recreatie – Kruidentuinen en Verkeer – Verblijfsgebied toegepast. Daarnaast is een dubbelbestemming voor de archeologische waarde over het gehele plangebied opgenomen.

#### *Woonbestemmingen*

In het plangebied komen vier woonbestemmingen voor: Wonen – 1, Wonen – 2, Wonen – 3 en Wonen – 4. Binnen elk van deze bestemmingen zijn andere type woningen mogelijk. Voor de bestemming Wonen – 2 is een maximum aantal woningen per bestemmingsvlak aangegeven op de verbeelding. Voor de overige woonbestemmingen en de bestemming Gemengd is een maximum aantal woningen voor de bestemmingen gezamenlijk opgenomen in de regels. Op de

verbeelding danwel in de regels is aangegeven wat de maximale hoogte van een woning mag bedragen. Binnen de woonbestemmingen zijn ook paden en parkeerplaatsen toegestaan.

#### *Gemengd*

Voor het gebouw 'Kloosterhof' is een gemengde bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn (zorg)woningen mogelijk aanvullend met lichte horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. De contouren van het gebouw zijn als bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen.

#### *Maatschappelijk*

De begraafplaats in het plangebied is conform het huidige gebruik bestemd met de bestemming Maatschappelijk. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### *Recreatie – Kruidentuinen*

Aan de noordzijde van het plangebied zijn kruidentuinen aanwezig. Deze zijn conform het huidige gebruik bestemd als Recreatie – Kruidentuinen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### *Groen en Water*

Binnen de bestemming Groen zijn, naast groenvoorzieningen ook verharde paden en water mogelijk. Andersom zijn groenvoorzieningen ook toegestaan binnen de bestemming Water. Parkeren binnen de bestemming Groen is enkel mogelijk binnen de met de aanduiding 'parke- ren' aangeduide gronden. De met de bestemming Water aangeduide gronden zijn uiteraard in de eerste plaats bestemd voor water. Daarnaast zijn in de waterbestemming tevens bruggen, duikers en dammen toegestaan.

#### *Verkeer – Verblijfsgebied*

Binnen deze bestemming zijn wegen, paden en parkeerplaatsen mogelijk. De belangrijkste ont- sluiting van het plangebied heeft deze bestemming. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'par- keergarage' is een gebouw ten behoeve van overdekte parkeerplaatsen mogelijk.

#### *Waarde – Archeologie*

Deze dubbelbestemming ligt over het hele plangebied, over alle andere bestemmingen heen. In de regels is bepaald dat, voordat werkzaamheden worden verricht, door middel van nader ar- cheologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De gemeente acht de ontwikkelaar financieel in staat om de ontwikkeling te realiseren.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Vooroverleg

In de fase van voorontwerp dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. In verband hiermee zal het ontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan de hieronder genoemde instellingen, diensten en organisaties.

### 8.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Merici' heeft van 16 januari 2014 tot en met 27 februari 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Alle relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Bergen. Tevens was het plan te raadplegen op [www.bergen-nh.nl](http://www.bergen-nh.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens deze periode konden zienswijzen schriftelijk of mondeling worden ingediend. Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, is op 22 januari 2014 een inloopavond gehouden in de grote zaal van het Kloosterhof Angeline Merici.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend waarbij één gezamenlijke zienswijze is ingediend door 17 adressanten. De zienswijzen zijn samengevat en per onderdeel voorzien van beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de Nota is tevens aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd als gevolg van de zienswijzen.

### 8.3 Vaststelling

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn drie amendementen aangenomen en verwerkt in het bestemmingsplan:

1. De bestemming V-VB (Verkeer-Verblijfsgebied) aan de westrand van het plangebied (Lijtweg en Kloosterlaan) is gewijzigd in G (Groen);
2. Binnen de regels van de bestemming Wonen – 4 (artikel 12) is toegevoegd dat ook maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Tevens is op de verbeelding de losstaande toren toegevoegd aan het bouwvlak;
3. Op de verbeelding en in de regels van de bestemming Wonen – 4 (artikel 12) is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegevoegd. Door middel van deze aanduiding is geregeld dat slopen danwel vergroting, verandering, aanpassing of wijziging van de kapel en/of klokkentoren niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning. Vergunning voor deze werkzaamheden kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan een cultuurhistorisch deskundige.

# Regels

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      *plan:*

het bestemmingsplan Landgoed Merici met identificatienummer NL.IMRO.0373.BPG01011lgmerici-VA01 van de gemeente Bergen (NH.).

### 1.2      *bestemmingsplan:*

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

### 1.3      *aanduiding:*

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

### 1.4      *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5      *aanbouw:*

een bijbehorend bouwwerk, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw functioneel onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.6      *aan huis verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.7      *aan huis verbonden bedrijf:*

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

### 1.8      *appartementengebouw:*

een gebouw met meerdere woningen, al dan niet gestapeld.

### 1.9      *bebouwing:*

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

### 1.10      *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.11      *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.12      *bijgebouw:*

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



**1.13 bouwen:**

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

**1.14 bouwlaag:**

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

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 bouwperceel:**

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

**1.17 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.18 bouwvlak:**

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

**1.19 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.20 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

**1.21 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.22 cultuurhistorisch deskundige**

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

**1.23 cultuurhistorische waarde**

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

**1.24 gebouw:**

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

**1.25 hoofdgebouw:**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste gebouw is.

**1.26 maatschappelijke voorzieningen:**

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**1.27 normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

**1.28 overkapping:**

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

**1.29 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

**1.30 rijwoning:**

een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;

**1.31 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.32 uitbouw:**

een bijbehorend bouwwerk, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.33 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

**1.34 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.35 zorgwoning:**

Een gebouw of gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn, waarbij het tevens mogelijk is dat verzorgend personeel inwoont.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts ge-projecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.4      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.5      de horizontale diepte van een gebouw:**

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### **2.6      meten:**

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. zorgwoningen;
- c. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- d. paden;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. water;
- h. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat voor een totaal maximaal oppervlak van 500m<sup>2</sup> de volgende functies zijn toegestaan:

- i. een horecabedrijf uit categorie 1 van de staat van horeca-activiteiten;
- j. maatschappelijke voorzieningen;
- k. dienstverlening.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van appartementen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Wonen-3 en Wonen-4 bedraagt gezamenlijk 123;
- c. het maximum oppervlak voor een horecabedrijf uit categorie 1 van de staat van horeca-activiteiten, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening bedraagt 500 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

##### 3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 meter.

##### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

#### *3.3.1 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

#### *3.3.2 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
- b. een calamiteitenontsluiting;
- c. paden en in- en uitritten;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' voor parkeren;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen;
- h. nutsvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen, worden gebouwd;
- b. speelvoorzieningen.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen bedraagt maximaal 5 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter.

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.3.1 Verboden uitvoering van werken en werkzaamheden**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 4 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en op-hogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen en andere oppervlakte-verhardingen;
- c. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het scheuren van grasland;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 4.3.2 *Toelaatbaarheid*

Deze omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag slechts worden verleend indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

#### 4.3.3 *Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

## **Artikel 5      Maatschappelijk**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. paden;
- c. groen;
- d. parkeren;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Algemeen*

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### *5.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.



## **Artikel 6      Recreatie - Kruidentuinen**

### **6.1      *Bestemmingsomschrijving***

De voor 'Recreatie - Kruidentuinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. paden;
- c. groen;
- d. water.

### **6.2      *Bouwregels***

#### *6.2.1    Algemeen*

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### *6.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

## **Artikel 7      Verkeer - Verblijfsgebied**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. paden;
- c. parkeren;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een parkeergarage;
- e. groen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. nutsvoorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. In of op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag uitsluitend een parkeergarage worden gebouwd, al dan niet bovengronds;
- c. De maximale bouwhoogte van een parkeergarage bedraagt 5 meter.

## **Artikel 8 Water**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterwegen;
- b. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen;
- c. groen.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Algemeen*

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen, worden gebouwd.

#### *8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen bedraagt maximaal 3 meter.

## **Artikel 9      Wonen - 1**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. nutsvoorzieningen.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Algemeen*

- a. In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - 1. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en grondgebonden rijwoningen;
  - 2. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
  - 3. bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- b. het percentage aan groenvoorzieningen binnen deze gronden mag niet minder bedragen dan 20%.

#### *9.2.2    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- b. het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Wonen-3 en Wonen-4 bedraagt gezamenlijk 123.

#### *9.2.3    Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per woning maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van het bouwperceel;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder c mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de vorm van erkers en entreepartijen voor de voorgevel worden gebouwd, mits:
  - 1. de diepte maximaal 1 meter bedraagt;
  - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel bedraagt;
  - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ten hoogste 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- f. bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- g. de horizontale diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter.

#### 9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

### 9.3 **Specifieke gebruiksregels**

#### 9.3.1 *Aan huis verbonden beroep en bedrijf*

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

#### 9.3.2 *Gebruik van bijgebouwen voor bewoning*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

#### 9.3.3 *Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

#### 9.3.4 *Parkeren*

Voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de parkeernota d.d. 06-09-2011 van de gemeente.

## **Artikel 10      Wonen - 2**

### **10.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. nutsvoorzieningen.

### **10.2    Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *10.2.2 Woningen*

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- c. als gevolg van de nabijgelegen wasserette is woningbouw op deze gronden uitsluitend toegestaan indien het geluidniveau van ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde op de gevels van de geplande woningen niet wordt overschreden.

#### *10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per woning maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van het bouwperceel;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de vorm van erkers en entreepartijen voor de voorgevel worden gebouwd, mits:
  1. de diepte maximaal 1 meter bedraagt;
  2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel bedraagt;
  3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ten hoogste 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- f. bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- g. de horizontale diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter.

#### *10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf*

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

#### *10.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

#### *10.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

#### *10.3.4 Parkeren*

Voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de parkeernota d.d. 06-09-2011 van de gemeente.

## **Artikel 11      Wonen - 3**

### **11.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. nutsvoorzieningen.

### **11.2    Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van appartementen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *11.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Wonen-3 en Wonen-4 bedraagt gezamenlijk 123;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### *11.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij appartementengebouwen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 meter.

#### *11.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per woning maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van het bouwperceel;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de vorm van erkers en entreepartijen voor de voorgevel worden gebouwd, mits:
  1. de diepte maximaal 1 meter bedraagt;
  2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel bedraagt;
  3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan ten hoogste 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- f. bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;



- g. de horizontale diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter.

#### *11.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *11.3.1 Aan huis verbonden beroep*

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

#### *11.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

#### *11.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

#### *11.3.4 Parkeren*

Voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de parkeernota d.d. 06-09-2011 van de gemeente.

## **Artikel 12 Wonen - 4**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen in de vorm van een kapel en daarbij behorende klokkentoren;
- i. nutsvoorzieningen.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van appartementen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waarden' is vergroting, verandering, aanpassing of wijziging van het hoofdgebouw (de kapel) en/of bijgebouw (de klokkentoren) niet toegestaan.

#### *12.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Wonen-3 en Wonen-4 bedraagt gezamenlijk 123;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de oorspronkelijk bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

#### *12.2.3 Bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt per woning maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 meter.

#### *12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel maximaal 1 meter en achter de voorgevel maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *12.3.1 Aanpassen/wijzigen/vergoten/veranderen van een bouwwerk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder d, indien daardoor de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de cultuurhistorisch deskundige.

## **12.4 Specifieke gebruiksregels**

### *12.4.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf*

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

### *12.4.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

### *12.4.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

### *12.4.4 Parkeren*

Voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de parkeernota d.d. 06-09-2011 van de gemeente.

## **12.5 Omgevingsvergunning voor slopen**

### *12.5.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen zonder een omgevingsvergunning te slopen.

### *12.5.2 Voorwaarde voor omgevingsvergunning*

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in lid 12.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de cultuurhistorisch deskundige.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1 voor het bouwen van de in de basisbestemming genoemde bouwwerken mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- b. Omgevingsvergunning, als bedoeld onder a, wordt verleend wanneer de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

### **13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *13.4.1 Verboden uitvoering van werken en werkzaamheden*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 13.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden met een grotere planomvang dan 500 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en op-hogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen en andere oppervlakte-verhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het scheuren van grasland;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 13.4.2 Toelaatbaarheid

- a. Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Omgevingsvergunning als bedoeld in 13.4.1 wordt verleend wanneer de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

#### 13.4.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden indien:

- a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,4 meter worden geroerd;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. deze op archeologisch onderzoek zijn gericht.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### **Artikel 14      Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 15      Algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 1,0 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

## **Artikel 16      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 lid b, artikel 9.2.2 lid b, artikel 11.2.2. lid b en artikel 12.2.2. lid b, het maximaal aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Wonen-3 en Wonen-4 als totaal te verhogen tot 144, mits er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de op dat moment geldende parkeernota van de gemeente;
- b. de extra woningen doen geen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
- c. met de extra woningen wordt voldaan aan de voorwaarden uit de op dat moment geldende gemeentelijke huisvestingsverordening;
- d. voor de extra woningen wordt een deugdelijke grondexploitatieberekening overlegd.



## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 17      Overgangsrecht

#### 17.1      *Overgangsrecht bouwwerken*

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

#### 17.2      *Overgangsrecht gebruik*

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

**Artikel 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Landgoed Merici

# Bijlage bij regels: Staat van horeca activiteiten

### **Categorie I "lichte horeca"**

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### **1a** *Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

#### **1b** *Overige lichte horeca*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

#### **1c** *Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

### **Categorie 2 "middelzware horeca"**

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek /dansevenementen).

### **Categorie 3 "zware horeca"**

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).