

Bestemmingsplan Egmondermeer 9

te gemeente Bergen NH



pROjekkt.nl
Ruimtelijke Ordening
info@projekkt.nl

Toelichting

1. Inleiding.....	4
2. Aanleiding	5
3. Het plangebied	6
4. Beleidskaders	6
4.1 Rijksbeleid.....	6
4.2 Provinciaal beleid	7
4.2.1 Structuurvisie 2040.....	7
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	7
4.3 Gemeentelijk beleid.....	8
4.3.1 Landschap.....	8
4.3.2 Gemeentelijke sloopregeling	9
4.3.3 Recreatie en toerisme	10
5. Bestemmingsplan.....	11
5.1 Bestemming perceel	11
5.2 Planomschrijving – nieuwe bestemmingen.....	12
6. Omgevingsaspecten.....	14
6.1 Stedenbouwkundige motivatie	14
6.2 Monumenten en cultuurhistorie.....	16
6.3 Wegverkeerslawaaï	17
6.4 Water	17
6.5 Flora en Fauna	18
6.6 Bodem	18
6.7 Milieuzonering	20
6.8 Luchtkwaliteit.....	20
6.9 Externe veiligheid.....	21
6.10 Kabels en leidingen.....	22
7. Uitvoerbaarheid.....	23
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	23
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
8. Planologische juridische regeling	24

Bijlage I	Advies ervenconsulent
Bijlage II	Artikel 3 Agrarisch - bollenconcentratiegebied
Bijlage III	Flora en fauna, quickscan Wet natuurbescherming door bureau Natuurlijke Zaken, Egmondermeer, projectnummer M-18-50500.29
Bijlage IV	Verkennd bodemonderzoek NEN -5740 + asbest in grond NEN - 5707, door bureau APS-Milieu B.V., projectcode R18-B619
Regels	
Plankaart	

1. Inleiding

Het perceel Egmondermeer 9 is gelegen aan de gemeentegrens tussen Egmond aan den Hoef en Alkmaar. Het betreft een agrarisch bouwvlak, dat is opgenomen in het bestemmingsplan Bergen (NH) Landelijk gebied Zuid opgenomen als “Agrarisch-Bollenconcentratiegebied”. Op het perceel is een stolpboerderij aanwezig en diverse bijgebouwen.

Landelijk gezien verliezen velen stolpboerderijen hun agrarische functie. Om verval – met als gevolg sloop – van deze historische stolpboerderijen tegen te gaan, spelen steeds meer gemeentes in op het verzoek om functiewijzigingen mogelijk te maken, waarbij het behoud van de stolpboerderijen voorop staat.

Het betreffend perceel wordt bestempeld als “Hoeve Engeland” en is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van groot belang vanwege de langdurige bewoningsgeschiedenis ter plaatse en het feit dat het om een voormalige pachtboerderij gaat. Daarmee neemt de aanwezige stolpboerderij binnen de geschiedenis van Egmond een bijzondere plaats in.



Foto 1: entree toegangsweg perceel Egmondermeer 9

2. Aanleiding

De bedoeling van het onderhavige bestemmingsplan is om de bestemming van de stolpboerderij te wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, met de aanduiding stolp en gelijktijdig wordt een woning toegevoegd binnen het bestaande bouwvolume, conform het huidige gebruik Egmondermeer 9 en 9Z (alleen nog niet gelegaliseerd).

De stolpboerderij is reeds jaren in gebruik voor alleen de woonfunctie voor twee woningen. Er worden geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd. De huidige eigenaren wonen in de stolpboerderij aan de voorzijde, de dochter van het echtpaar woont aan de achterzijde met haar gezin. Zie onderstaande foto's ter verduidelijking.



Foto 2: in het voorhuis is een woning gerealiseerd.



Foto 3: achterzijde waar zich de tweede woning bevindt

In een van de bijgebouwen is een doucheruimte voor de mini-camping en een gastenverblijf gerealiseerd en het overige gedeelte van de bijgebouwen wordt als caravanstalling gebruikt. Dit gebruik is al jaren in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bergen (NH) Landelijk gebied Zuid.

De wens is om op dit perceel twee woningen te realiseren van de bestaande stolp. Daarnaast zullen alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en is worden dus geen caravans meer gestald op het terrein. Ook wordt een toiletgebouw gebouwd ten behoeve van de campinggasten wordt gebouwd en een extra woning op het terrein. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Om medewerking te verlenen aan bovengenoemd verzoek, is verzocht om een bestemmingsplan op te stellen. Onderhavig document voorziet daarin.

3. Het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Egmondermeer 9, (omschrijving naastgelegen wegen). De exacte ligging is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 (ligging perceel Egmondermeer 9)

4. Beleidskaders

Plannen en projecten worden getoetst aan het relevante beleid dat op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is opgesteld. Op die manier wordt duidelijk of het project past binnen de kaders die door de verschillende overheidslagen zijn gesteld.

De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

De belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Bergen, en de relatie met het beoogde bestemmingsplan, worden in dit hoofdstuk kort weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schets het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040 en doelen voor de periode tot 2028. In het SVIR zijn 3 hoofddoelen geformuleerd:

- verbetering concurrentiekracht;
- verbetering bereikbaarheid;
- verbetering leefomgeving, milieu en water.

Deze drie hoofddoelen zijn nader uitgewerkt in 13 nationale doelen. Het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het voorliggend initiatief ligt niet in een gebied dat van belang is voor het nationaal functioneren.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie 2040

De Structuurvisie 2040 dateert van 2010. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. De provincie werkt nu aan de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels bepaald waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De nieuwe PRV trad in werking op 1 maart 2017. Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 de uitvoeringsregeling met betrekking tot regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland vastgesteld. Deze uitvoeringsregeling is ook op 1 maart 2017 in werking getreden.

Het project valt onder een stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied. Het perceel ligt immers in het buitengebied. Echter, door realisatie van dit plan, is geen sprake van toename van bebouwing. Immers, diverse bestaande bijgebouwen worden eerst gesloopt.

Omdat het project valt onder een stedelijke ontwikkeling, is artikel 5a van de PRV van toepassing. Dit artikel bepaalt het volgende:

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

In artikel 15 staat een ruimtelijke kwaliteitseis bepaalt ingeval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied en voor windturbines en bepaalt het volgende:

1. *Een bestemmingsplan dat in het landelijk gebied voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5a of een nieuw landgoed als bedoeld in artikel 13a, vol-*

doet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

- a) de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
 - b) de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
 - c) de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
 - d) de historische structuurlijnen;
 - e) cultuurhistorische objecten.
2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
- a) de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - b) de ordeningsprincipes van het landschap;
 - c) de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - d) de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - e) de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.
3. Een bestemmingsplan dat voorziet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een meer windturbines binnen de op kaart 9 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven herstructureringsgebieden mogelijk maken voldoet aan de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit zoals vermeld in het beleidskader wind op land (PS 15 december 2014).
4. In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd over plannen met grote impact.
5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste en derde lid teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Conclusie:

Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij twee extra woningen worden toegevoegd (legalisatie huidige zomerwoning in stolp en een woning extra op het achtererf). Hiervoor is regionale afstemming niet noodzakelijk. Het project heeft geen grote impact op de omgeving. Om te voldoen aan de inpassing in het landelijk gebied is advies gevraagd aan de ervenconsulent. Zij heeft een aantal voorwaarden en aanbevelingen gedaan waarmee rekening wordt gehouden bij de uitvoering van het plan. Zie hiervoor bijlage I.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Landschap

De gemeentelijke "Structuurvisie Landelijk gebied Gemeente Bergen" geeft een beeld van de landschappelijke- en natuurkwaliteiten van het Bergens Buitengebied en van de daarbinnen gewenste functionele ontwikkeling. Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) vormt een nadere uitwerking van genoemde gemeentelijke Structuurvisie.

Het landschap in en rond de Egmondermeer wordt gekenmerkt door relatieve openheid. Deze openheid wordt binnen dit landschap opgedeeld door de aanwezigheid van bebouwing, geconcentreerd langs de wegen die het gebied doorkruisen en diverse functies die omzoomd zijn door een forse beplantingssingel. Daarnaast vallen de verschillende molens langs de Bergerringvaart in het gebied op. Het open landschap kent een gevarieerd gebruik.

Aan de oostkant van het deelgebied bepaalt de stadsrand van Alkmaar sterk de grens, terwijl de dorpsrand en de bossen van Bergen dat voor de noordkant doen. De begrenzing aan de

zuidkant door de Hoevertvaart en de binnenduinrand aan de westkant zijn minder duidelijk doordat het polderlandschap aan beide zijden doorloopt. Het perceel Egmondermeer 9 bevindt zich aan de oostzijde van het poldergebied.

In het gehele gebied is de agrarische identiteit leidend voor nieuwe ontwikkelingen.

Belangrijke randvoorwaarden vanuit landschap/natuur/cultuurhistorie die genoemd worden:

- behoud en herstel open landschap;
- behoud bestaande agrarische beeldkarakter (rondgebruik en architectuur) van het buitengebied
- behoud en herstel cultuurhistorisch karakteristieke objecten (stolpboerderijen en molen, WO II-erfgoed)
- nevenactiviteiten moeten passen binnen de landschappelijke en agrarische beeldkwaliteit van het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen zijn binnen de Egmondermeer e.o. mogelijk onder de voorwaarde dat het karakter van het open weidelandschap behouden blijft. Dit betekent dat functies die samenhangen met bebouwing, zoals woningen of bedrijven, uitsluitend op de reeds aanwezige erven mogelijk zijn, waarbij de aard van de functies kan wijzigen. In het open veld wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan. Mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen een kans te bieden liggen met name op bestaande locaties met bebouwing. Deze kansen doen zich met name voor op locaties waar agrarische bedrijven worden stopgezet.

4.3.2 Gemeentelijke sloopregeling

In de gemeente Bergen is het mogelijk om een extra woning te realiseren ter vervanging van te slopen voormalige agrarische bebouwing. Daarbij moet rekening worden gehouden met de volgende voorwaarden (zoals ook opgenomen in de bestemmingsplannen):

Burgemeester en wethouders zijn - met toepassing van artikel 3.6 Wro - bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van één extra woning als vervanging voor te slopen voormalige agrarische bebouwing behorende bij een op de verbeelding als zodanig aangeduide 'specifieke bouwaanduiding - stolp', met inachtneming van de volgende regels:

- a. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan in combinatie met behoud en herstel van de stolp;*
- b. alvorens tot wijziging wordt overgegaan dient een beeldkwaliteitplan te zijn opgesteld waaruit de nieuwe stedenbouwkundige opzet van het bouwperceel blijkt;*
- c. de nieuwe woning uitsluitend is toegestaan binnen het bouwperceel, tenzij uit het onder b bedoelde beeldkwaliteitplan blijkt dat met het oog op landschappelijke en cultuurhistorische waarden een andere locatie wenselijker is;*
- d. nut en noodzaak van de extra woning dient te zijn aangetoond;*
- e. de ruimtelijke kwaliteit dient aan de hand van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van Noord-Holland te worden aangetoond;*
- f. de nieuw te bouwen woning dient gesitueerd te worden aan en georiënteerd te worden op de openbare weg; de woning mag niet op het achtererf worden gebouwd;*
- g. minimaal 1.000 m² van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt waarna maximaal één vrijstaande woning (inclusief aan- en uitbouwen) met een inhoud van maximaal 650 m³ is toegestaan;*
- h. voor de nieuwe woningen zijn de overige regels uit dit artikel onverkort van toepassing;*
- i. derden mogen in hun belang (woonklimaat/bedrijfsvoering) niet onevenredig worden geschaad;*

Conclusie:

Het onderhavige plan voldoet aan alle genoemde voorwaarden.

4.3.3 Recreatie en toerisme

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid is het volgende bepaald over recreatie en toerisme:

Visie op toerisme en recreatie (2005)

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

De visie heeft als belangrijkste doelstellingen:

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

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

Nota Kampeerbeleid (2007)

In het sectorale Beleidsplan 'Kamperen in de gemeente Bergen' worden voorstellen gedaan voor het gemeentelijke beleid inzake de verblijfsrecreatie en de daarin te onderscheiden marktsegmenten.

In het Beleidsplan worden wat betreft het aanbod vier vormen van verblijfsrecreatie onderscheiden:

- 1) de reguliere kampeerterreinen (gericht op het toeristisch kamperen),*
- 2) de mini- of boerenkampeerterreinen (het kleinschalig kamperen bij de (voormalige) boer),*
- 3) de bungalowparken/huisjesterreinen en*
- 4) de kampeerterreinen waar ook huisjes aanwezig zijn.*

De missie van de gemeente is als volgt geformuleerd:

Het behouden en versterken van de positie van de gemeente Bergen als aantrekkelijke verblijfsplaats door kwaliteitsverbetering, differentiatie van het verblijfsaanbod, behoud van de identiteit van de kernen en product vernieuwing, zodat het aantal verblijfstoeristen en de verblijfsduur op peil blijft en kan toenemen, waardoor de bestedingen en de werkgelegenheid wordt vergroot. Besloten is dat er uitsluitend plaats is voor nieuwe terreinen voor toeristisch kamperen en niet voor nieuwe terreinen voor permanente vakantiehuisjes etc.

Conclusie:

Het plan gaat uit van (het behouden van) een kleinschalig kampeerterrein en een bed en breakfast. Het plan past binnen de bovengenoemde uitgangspunten.

5. Bestemmingsplan

5.1 Bestemming perceel

Als gevolg van een uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn de agrarische bestemmingen van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Zuid' vernietigd. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad is voor deze delen vernietigd. Dit houdt in dat op dit moment nog steeds het bestemmingsplan 'Weidegebied' het geldende planologische kader is.

Bestemmingsplan Weidegebied

Het perceel Egmondermeer 9 valt in het bestemmingsplan Weidegebied en is bestemd als "Agrarisch-Bollenconcentratiegebied (A-BC) en heeft de specifieke aanduiding "Stolp (sba-st)". Zie plankaart hieronder in figuur 2:



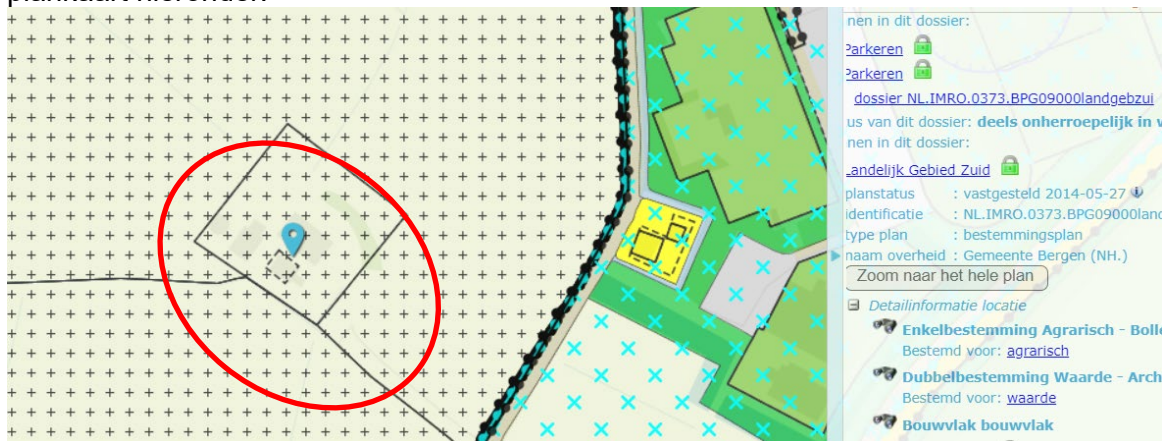
Figuur 2: kopie plankaart bestemmingsplan Weidegebied perceel

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid

Zoals gesteld zijn de agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Zuid' (vastgesteld 24 mei 2014) met betrekking tot de uitvoerbaarheid aangaande milieubepalingen door de Raad van State vernietigd. De overige bepalingen zijn niet vernietigd.

Om die reden is de beleidsmatige context van deze (vernietigde) bestemming nog steeds actueel en relevant. Deze context wordt dan ook gehanteerd bij nieuwe plannen als zijnde toetsingskader voor afwijkingsbesluiten en partiele herzieningen. Bij de opstelling van het onderhavige plan is dan ook rekening gehouden met deze genoemde beleidsmatige uitgangspunten.

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Zuid' is het perceel Egmondermeer 9 bestemd als "Agrarisch- Bollenconcentratiegebied" en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie". Zie plankaart hieronder.



Figuur 3: kopie plankaart bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid perceel

In bijlage II is de planregel ten aanzien van deze bestemming opgenomen.
Het beoogde gebruik is in strijd met deze bestemming.

In het bestemmingsplan Bergen (NH) Landelijk gebied Zuid is het volgende opgenomen. Voormalige agrarische bedrijfscomplexen die nu een woonfunctie hebben, bieden door de aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing mogelijkheden voor diverse nevenfuncties. Indien dergelijke voormalige agrarische bedrijfscomplexen enkel als woning worden bestemd, wordt geen recht gedaan aan het meest doelmatige gebruik van gronden en gebouwen en aan de mogelijkheden voor behoud van de cultuurhistorische waarden. Om die reden worden ter plaatse van voormalige agrarische bedrijfslocaties waarin nu wordt gewoond nevenfuncties toegestaan. Deze woonlocaties zijn met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bebouwing' bestemd.

De nevenfuncties die ter plaatse van deze bestemming zijn toegestaan, sluiten aan bij de regelgeving zoals deze geldt voor de agrarische bedrijven. Nieuwbouw van bedrijfsgebouwen ter plaatse van deze voormalige agrarische bedrijfslocaties is uitgesloten, tenzij bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

5.2 Planomschrijving – nieuwe bestemmingen

Zoals hierboven reeds is aangegeven, wordt uitgegaan van de beleidsmatige context van de bestemmingen uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid.

In de nieuwe situatie krijgt het hoofdgebouw op het perceel waarop het voormalig agrarisch bouwvlak lag, de bestemming “Wonen” als bedoeld in artikel 21 van het bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid, met de specifieke aanduiding “stolp”. Er mogen maximaal twee woningen binnen dat bouwvlak worden gerealiseerd.

Artikel 21.3.3 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid is onverkort dan van kracht en bepaalt het volgende:

Artikel 21.3.3 Meerdere woningen in hoofdgebouwen voorzien van de aanduiding 'stolp'
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.2onder b ten behoeve van het realiseren van meerdere woningen in hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'stolp', met dien verstande dat:

- a. de splitsing geen afbreuk mag doen aan het oorspronkelijke karakter van het gebouw en het erf;*
- b. de splitsing bij voorkeur loodrecht op de voorgevel/weg dient plaats te vinden;*
- c. de inrichting van het erf dient aan te sluiten bij het oorspronkelijke karakter van het erf;*
- d. bij splitsing van de stolp eerst bezien dient te worden of de bijgebouwen voor de nieuwe woningen in de bestaande bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden;*
- e. indien na splitsing de bijgebouwen voor de nieuwe woningen niet in de bestaande bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden, gelden de regels zoals opgenomen in lid 21.2.3;*
- f. nieuwe bijgebouwen in afwijking van het bepaalde onder e zijn alleen toegestaan indien bestaande gebouwen worden gesaneerd en niet meer dan 50% van het gesloopte oppervlak aan bestaande gebouwen wordt teruggebouwd tot een maximum van 100 m²;*
- g. indien een stolp in meer dan twee woningen wordt gesplitst dienen de bijgebouwen in een 'verzamelgebouw' te worden gerealiseerd;*
- h. de inhoud van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 1.000 m³ bedraagt en de inhoud per woning minimaal 300 m².*

Er wordt voldaan aan bovengenoemde eisen t.a.v. het splitsen van de stolp in maximaal 2 woningen. Op grond van dit artikel is het dus mogelijk om twee woningen te legaliseren. Op de bijbehorende plankaart worden in het hoofdgebouw dan ook twee woningen binnen de aanduiding “Wonen” aangegeven.

De bijgebouwen (1000 m² – ligboxenstal, jongveestalling annex machineloods en mestsilos) worden gesloopt (incl. asbestsanering). Hiervoor komt een extra woonhuis terug. Dit wordt op de plankaart aangegeven. Dit gedeelte van het perceel krijgt dan ook de bestemming Wonen (max. 1 woning binnen bouwvlak).

Het gedeelte bestemd als “Wonen” krijgt ook de specifieke aanduiding “specifieke vorm van wonen - voormalige agrarische bebouwing”. Binnen die aanduiding past een kleinschalig kampeerterrein en een bed and breakfast.

Volgens staand beleid van de gemeente Bergen zal aan het voorste deel van de kavel de bestemming “Tuin” worden gegeven. Dit komt overeen met de wijze van bestemmen zoals die binnen het bestemmingsplan ook voor de andere woonkavels is gehanteerd, conform artikel 18 van de planregels.

Bij dit bestemmingsplan zijn als bijlage opgenomen: een plankaart en regels conform het bovenstaande, die volledig aansluiten bij het bestemmingsplan Bergen (NH) Landelijk gebied Zuid.

6. Omgevingsaspecten

6.1 Stedenbouwkundige motivatie

Stolpboerderij

De stolp is op dit moment geheel vrij gelegen op een voormalige landtong in het bedijkte en drooggelegde Egmondermeer. De verkaveling rondom is nog te herleiden tot de oudst bekende kaarten van dit gebied, van voor de drooglegging. De locatie van de stolp, een voormalig pachtboerderij – thans in particulier bezit – is historisch. De fraaie ligging wordt deels verstoord door de aanwezige bollenvelden. De boerderij is geheel verbouwd voor de woonfunctie (1 woning aan de voorzijde, 1 woning aan de achterzijde), maar enkele interieurwaarden zijn behouden gebleven. De beplanting van met name het voorerf is in overeenstemming met de oude agrarische functie.



Foto 4: aangezicht stolpboerderij

De stolp is met de zijgevel parallel aan de historische molensloot, maar het erf heeft een onregelmatige vorm als gevolg van de middeleeuwse verkaveling. De onregelmatige vorm vertaalt zich in de singelbeplanting, waarbinnen de bijgebouwen weer haaks georiënteerd zijn op het hoofdgebouw. Naast de lange gevel (zuidzijde) is een waterput.

Conclusie:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de stolp van belang vanwege de beeldbepalende ligging op een voormalige landtong binnen de Egmondermeer, middeleeuws verkaveld, daar waar de Egmondermeer zelf een strokenverkaveling laat zien. De stolp, bijzonder als type met voorhuis, is gaaf in hoofdvorm. Tegen het bestemmen van de huidige functies in onderhavig bestemmingsplan, bestaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar.

Bed & breakfast

Het landelijk gebied van Bergen, waarbinnen dit perceel valt, is meer dan alleen een door-gangsgebied voor mensen die naar de kust willen. Het recreatieve medegebruik van het landelijk gebied van Bergen is vooral gebonden aan de routes die door het gebied voeren. In het gebied ligt een aantal vrijliggende fietspaden. Door het plangebied loopt een aantal recreatieve fietsroutes, waaronder de Brede duinenroute en ANWB-routenummer 55. In het kader van de herinrichting Bergen-Egmond-Schoorl, is een aantal nieuwe recreatieve verbindingen gerealiseerd. In september 2006 is het fietsroutenetwerk in gebruik genomen waarmee verschillende fietsroutes aan elkaar kunnen worden gekoppeld. Een wandelpaden-netwerk is eveneens gereed. De verwachting is dat recreatie en toerisme de komende jaren

een groeimarkt vormen met een toenemende behoefte aan kwaliteit. Met name het cultuur-historische erfgoed en natuurgerichte recreatievormen zijn in trek. Ook sportieve recreatievormen (kanoën, fietsen, wandelen, skaten) kennen een meer dan gemiddelde groei. Deze ontwikkelingen zullen ertoe leiden dat in het plangebied, door de hier aanwezige natuur- en landschapswaarden en de situering nabij de kust en stedelijke gebieden, zoals Alkmaar en Heerhugowaard, de recreatieve druk zal toenemen.



Foto 5: voorzijde van de ligboxenstal, waarin de sanitaire ruimte en gastenverblijf zijn gesitueerd (gebouw wordt gesloopt)

De Bed & Breakfast is een bijzonder fraaie uitvalbasis voor fietsers en wandelaars. Het is kleinschalig van opzet, maar dat heeft juist z'n charme. Mede gelet op het cultuurhistorisch erfgoed, de prachtige ligging in het landelijk gebied, waar men heerlijk tot rust kan komen, sluit deze functie perfect aan op de wensen van deze tijd en waar in het bestemmingsplan reeds op vooruit is gelopen.

Sloop bijgebouwen

De voormalige ligboxenstal, waar ook de camping-doucheruimte en het gastenverblijf momenteel gesitueerd zijn en het bijgebouw aan de achterzijde op het perceel, zijn in gebruik als opslag van caravans. Dit gebruik wordt gestaakt en alle bijgebouwen worden gesloopt. Hiervoor wordt een extra woning op het achtererf toegevoegd. Ook komt daar in een nieuw bijgebouw een toiletruimte voor de mini-camping. Dit conform het advies van de ervenconsulent. De inpassing wordt conform het advies en de aanbevelingen van de ervenconsulent uitgevoerd.



Foto 6: achterzijde van de ligboxenstal op het achtererf (gebouw wordt gesloopt)



Foto 7: huidige machineloods op het achtererf die wordt gesloopt



Foto 8: huidige mestsilo op het achtererf die wordt gesloopt

6.2 Monumenten en cultuurhistorie

De Egmondermeer is een drooglegging uit de jaren 1564-1565, op initiatief van graaf Lamoraal van Egmont. Op de oudst bekende kaarten van het gebied is te zien hoe de Egmondermeer gekenmerkt werd door eilandjes en diverse landtongen. Op een van die landtongen is op de uiterste punt later Hoeve Engeland gesticht, mogelijk vernoemd naar de smalle landtong ("eng land"). Hoeve Engeland kent een langdurige bewonersgeschiedenis op deze locatie, echter niet tot de periode van de droogmaking. Wel is de boerderij al duidelijk ingetekend op de kadastrale minuutkaart, 1811-1832. De boerderij is lange tijd een pachtboerderij geweest.

Bij collegebesluit van 29 januari 2013 is de aanwezige woning, gelegen op het perceel sectie A, nr. 2086, aangewezen als gemeentelijk monument, conform de Erfgoedverordening Gemeente Bergen 2012, artikel 5. Door dit besluit is het pand op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst.

De herkenbaarheid van de karakteristieke stomp en het erf dragen bij aan het cultuurhistorisch belang. De naoorlogse bijgebouwen zijn echter voor bescherming van ondergeschikt belang. De verbouwing voor woondoeleinden van de huidige stomp naar twee woningen, heeft haar sporen nagelaten in de gevels, waarbij de karakteristieke (afwijkende) hoofdvorm herkenbaar

is gebleven. Ook deze verbouwing is voor bescherming van ondergeschikt belang. Met het slopen van een groot gedeelte van alle huidige bijgebouwen en nieuwbouw van een extra woning op het achtererf, wordt rekening gehouden met het advies van de ervenconsulent. Mede gelet op het feit dat op het terrein een dubbelbestemming ligt met archeologische waarden. Bij het ontwerpen van de nieuw te bouwen woning en het inrichten van het erf, wordt rekening gehouden met de gemaakte aanbevelingen van de ervenconsulent.

Conclusie:

Hoeve Engeland is cultuurhistorisch van groot belang vanwege de goed gedocumenteerde langdurige (bewonings)geschiedenis van de locatie. Daarmee neemt de stulp binnen de geschiedenis van Egmond een bijzondere plaats in. Het bestemmen van de huidige functies van het perceel in onderhavig bestemmingsplan, doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde.

6.3 Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden wel functies toegevoegd, maar deze zijn niet geluids-gevoeliger dan de functies die door het bestemmingsplan zijn toegestaan. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan hierdoor achterwege blijven, zoals tevens is gesteld in het bestemmingsplan Bergen (NH) Landelijk gebied Zuid.

6.4 Water

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

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

Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Geadviseerd wordt om een gescheiden stelsel aan te leggen. Met het oog op de waterkwaliteit wordt geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie:

Bij de uitvoering van het project wordt rekening gehouden met het bovengenoemde wateradvies van het HHNK.

6.5 Flora en Fauna

Het bureau Natuurlijke Zaken heeft een rapport opgesteld onder de naam Quickscan Wet natuurbescherming Egmondermeer, projectnummer M-18-50500.29 (zie bijlage III).

Door middel van een literatuurstudie en een veldbezoek d.d. 16 mei 2018 is een inschatting gemaakt van de (potentieel) aanwezige beschermde natuur, flora en fauna.

In dit rapport staan in hoofdstuk 5 conclusies en advies opgenomen t.a.v. deze aspecten.

Hieronder staat een korte samenvatting van deze conclusies en advies:

T.a.v. natuurgebieden:

- De nieuwe bebouwing wordt niet hoger dan de bestaande bebouwing en het huidige erf is reeds ongeschikt voor weidevogels. De plannen zullen geen effecten in weidevogelstand in de directe omgeving opleveren.

T.a.v. soorten:

- De werkzaamheden aan beplantingen moeten buiten het broedseizoen plaatsvinden;
- Er hoeft geen ontheffing voor de kerkuil te worden aangevraagd, omdat de functie van het gebied met een vaste verblijfplaats niet verdwijnt of opzettelijke wordt verstoord. Wel wordt aangeraden om een verslagje te maken van het verplaatsen inclusief de motivatie voor de nieuw gekozen locaties. Monitoring van de kasten blijft uitgevoerd worden door de kerkuilenwerkgroep.
- Doordat er altijd verblijfplaatsen die de vleermuizen al kennen behouden blijven, en er voor de tijdelijke situatie kasten worden opgehangen, zijn er zeker geen effecten op vleermuizen. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Er zijn geen effecten op kleine marters. Tijdens de werkzaamheden zijn er altijd rustige hoekjes met dekking aanwezig waar de dieren heen kunnen vluchten.
- Er zijn geen rugstreeppadden aanwezig in het plangebied. Tijdens de werkzaamheden moet men rekening houden met de mogelijke komst van rugstreeppadden.

Conclusie:

Bij de uitvoeringswerkzaamheden ten behoeve van het plan wordt rekening gehouden met de adviezen die genoemd zijn in dit advies.

6.6 Bodem

Het bureau APS – Milieu B.V. heeft in opdracht van de familie Rus een verkennend bodemonderzoek NEN 5707 + asbest in grond NEN -5707 uitgevoerd (zie bijlage IV).

Door middel van het uitvoeren van veld – en rapportagewerkzaamheden, is gekomen tot onderstaande samenvatting:

Bodemonderzoek.

De zandige bovengrond (MM01) is licht verontreinigd met zink en PAK. Wat betreft

hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse 'industrie'.

De zandige ondergrond (MM02) is licht verontreinigd met molybdeen. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse 'altijd toepasbaar'.

De zandige puinhoudende bovengrond ter plaatse van boring 9 (M03) is licht verontreinigd met lood, barium, PCBs, minerale olie, zink en PAK. Wat betreft hergebruik wordt deze grond indicatief ingedeeld in de klasse 'niet toepasbaar'.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetroffen.

De hypothese onverdacht wordt op basis van de aangetroffen lichte verontreinigingen verworpen.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie maximaal licht verontreinigd is.

Asbestonderzoek.

In VMM01 en VMM02 is geen asbest aangetoond.

De resultaten van het laboratoriumonderzoek van VPM01 geven een gewogen concentratie van hechtgebonden asbest van 16 mg/kg d.s. bestaand uit chrysotiel. Het onderzochte asbestverdachte materiaal betrof goed hechtgebonden chrysotiel met een asbestconcentratie tussen de 10 en 15 %.

De gemiddelde concentratie asbest in de grond kan met de volgende berekening worden vastgesteld. Het plaatmateriaal VPM01 is een plaatje van 10,8 gram bestaande uit hechtgebonden chrysotiel met een asbestconcentratie tussen de 10 en 15 %.

$$M * \% / [(V * n) * Ma/Mva]$$

- M = massa asbestverdacht materiaal (mg)
- Ma = massa gedroogde analysemonster
- Mva = massa veldvochtig analysemonster
- % = gemiddeld % asbest in materiaal
- V = volume sleuf/gat (dm³)
- N = stortgewicht grond (kg/dm³)

In totaal is 10,8 g asbesthoudend materiaal aangetroffen. Uit analyse door RPS blijkt dat Het materiaal een asbestgehalte heeft van 10 tot 15%. Inspectiegat 9 is 30 cm lang, 30 cm breed en 50 cm diep.

- M = 10800 mg
- Ma = 26,222 kg (zie analysecertificaat)
- Mva = 29,039 kg (zie analysecertificaat)
- % = 15 % (zie analysecertificaat = maximale hoeveelheid)
- V = (30 * 30 * 50) / 1000 = 45 dm³
- N = 1600 kg/m³ = 1,6 kg/dm³

$$10800 * 15\% / [(45 * 1,6) * 26,222/29,039] = 24,9 \text{ mg/kg.d.s.}$$

De concentratie asbest in de bodem is op basis van dit onderzoek 40,9 mg/kg.d.s. (24,9 mg/kg.d.s. + 16 mg/kg.d.s.).

De toetsing aan de concentratienorm voor asbest - chrysotiel 100 mg/kg d.s., crocidoliet 10 mg/kg d.s. - wijst uit dat de asbestconcentratie de norm niet overschrijdt.

De hypothese verdacht wordt voor de locatie bevestigd. De berekende gehalten geven geen

aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek asbest.

Conclusie:

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de geplande werkzaamheden.

6.7 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

Voor wat betreft de vormvrije MER, is getoetst aan het Besluit MER. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogeheten MER-scan. Hieruit blijkt dat sprake is van een onverplichte mer. De voorgenomen activiteiten worden niet genoemd in dit besluit (staan niet in de bijbehorende bijlagen Besluit MER) en is dus niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie:

De onderhavige locatie valt binnen de categorie "gemengd gebied". Er worden geen extra functies toegevoegd, maar bestaande functies worden uitgebreid. Een goed leef- en verblijfsklimaat is hiermee voldoende gewaarborgd en bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd als gevolg van de ontwikkeling.

6.8 Luchtkwaliteit

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende

mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

De AMvB en de regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel ‘niet in betekende mate’) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1500 woningen of 100.000 m2 kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, its ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van slechts 1 extra woning. Daarmee is de planontwikkeling ‘niet in betekende mate’ en is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

6.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van ge-vaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het in-vloedgebied van een risicobron.

De risicokaart van de provincie Noord-Holland is geraadpleegd, zie figuur 3.



(Figuur 3: kopie risicokaart, bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle activiteiten binnen het plangebied

Binnen het plangebied vinden geen risicovolle activiteiten plaats. Ook worden met de ontwikkelingen geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd.

Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen. Het plangebied bevindt zich niet nabij transportroutes voor gevaarlijke stoffen over (vaar)wegen.

Het plangebied bevindt zich buiten de 100% letaliteitsafstand van de in het gebied aanwezige buisleidingen. Het huidige groepsrisico is marginaal en de toename zeer beperkt.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een hoogspanningsmast of hoogspanningsleidingen. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van windturbines of luchthavens.

Beleidsvisie Externe veiligheid

De gemeente Bergen NH heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen zijn daarom getoetst aan het gemeentelijk geldende beleid ten aanzien van externe veiligheid en zijn hiermee niet in strijd.

Clusteren van risicovolle activiteiten

De ruimtelijke ontwikkeling is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Conclusie:

Het plangebied is niet relevant voor het aspect externe veiligheid. Het plan hoeft daarom niet te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

6.10 Kabels en leidingen

In verband met eventuele aanwezige kabels en leidingen, is een Klic-melding gedaan. Zie hiervoor bijlage V.

Conclusie:

Er wordt rekening gehouden met de aanwezige waterleiding op het perceel bij de uitvoering van dit project.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Er wordt een planschade-afwentelingsovereenkomst opgesteld. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Het brengt geen kosten met zich mee voor de gemeente Bergen NH.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (overleg en inspraak)

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

8. Planologische juridische regeling

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

De toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

De planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De in de regels gebruikte begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit betreft een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 en 4 De bestemmingen

De meeste bestemmingen zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. een bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijking van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijking van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. wijzigingsbevoegdheid.

De volgende bestemmingen/artikelen komen voor:

Artikel 3 Tuin

Artikel 4 Wonen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot bestaande maten, overschrijding van bouwgrenzen en de herbouw van nieuwe woningen.

Artikel 7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel is bepaald dat de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening niet (aanvullend) van toepassing zijn.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn alle afwijkingsregels opgenomen, onder andere ten behoeve van mantelzorg, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel betreft alle wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan;

Artikel 11 Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de regels van het bestemmingsplan aan.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke functies binnen de bestemming aan de grond binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels, de specifieke gebruiksregels alsmede de afwijkingsbevoegdheden te vinden.

- Bijlage I** **Advies ervenconsulent**
- Bijlage II** **Artikel 3 Agrarisch - bollenconcentratiegebied**
- Bijlage III** **Flora en fauna, quickscan Wet natuurbescherming door
bureau Natuurlijke Zaken, Egmondermeer,
projectnummer M-18-50500.29**
- Bijlage IV** **Verkennd bodemonderzoek NEN -5740 + asbest in grond
NEN -5707, door bureau APS-Milieu B.V., projectcode R18-
B619**

Bijlage II

Artikel 3 Agrarisch - Bollenconcentratiegebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Bollenconcentratiegebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bollenteelt, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.8 onder g;
- b. grondgebonden veehouderij, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.8 onder b;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij': tevens voor kwekerijen, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.8 onder d en e;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens voor glastuinbouw zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.8. onder d;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1': tevens voor
 1. akker- en vollegrondstuinbouw zoals bedoeld in artikel 1.8 onder a;
 2. sierteelt zoals bedoeld in artikel 1.8 onder e;
 3. fruitteelt zoals bedoeld in artikel 1.8 onder f;
 4. bosbouw zoals bedoeld in artikel 1.8 onder h;
 5. niet grondgebonden agrarische activiteiten zoals bedoeld in artikel 1.8 onder k, mits als ondergeschikt onderdeel van de overige toegestane bedrijfsvoering;
- f. het uitoefenen van een ander agrarisch bedrijf voor zover het een bestaand bedrijf danwel een rechtsopvolger betreft ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': tevens voor een agrarisch loonbedrijf alsmede een bedrijf gericht op het vervoer, de opslag en/of verwerking van agrarische producten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend voor groenvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- koetsiersbedrijf': een koetsiersbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens voor de opslag van strandhuisjes;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens voor recreatiewoningen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': tevens voor een paardenhouderij;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpension': tevens voor een paardenpension met trainings- en drafcentrum;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension': tevens voor een dierenpension;
- o. de huisvesting van seizoensarbeiders;
- p. behoud en herstel van de in het plangebied voorkomende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden, onder ander in de vorm van:
 1. landschappelijke openheid in de vorm van agrarisch gebruikte weidegronden en bloemrijke hooilanden;
 2. karakteristieke verkavelingspatronen;
 3. broed-, fourageer- en rustgebieden voor weidevogels;
 4. cultuurhistorisch van belang zijnde objecten, structuren en terreinen.

- q. bedrijfswoningen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- r. de in lid 3.5 in tabel 1 genoemde nevenfuncties, welke rechtstreeks dan wel via afwijking toelaatbaar zijn;
- s. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater; met dien verstande:
- t. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

3.2 Bouwregels

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- d. recreatiewoningen;
- e. kassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' en ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. faciliteiten ten dienste van een paardenfokkerij;
- h. mest- en voedersilo's en andere ondersteunende voorzieningen.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen, kassen, silo's (niet zijnde sleufsilos), paardenbakken, tredmolens en bouwwerken ten behoeve van mestopslag, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat buiten het bouwvlak bestaande bunkers zijn toegestaan, welke niet aangepast of gewijzigd mogen worden
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder sleufsilos en gaas- of boogkassen, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- d. voor zover dakoverstekken van gebouwen meer bedragen dan 1 m, wordt de ruimte onder de dakoverstek meegerekend in de ten hoogste toegestane oppervlakte en/of inhoud.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

- a. per bouwvlak - niet voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'- is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan; indien reeds meerdere bedrijfswoningen legaal aanwezig zijn, is het ten tijde van de inwerkingtreding van het plan bestaande aantal het maximum;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³ bedragen;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de bedrijfsgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;

d. bedrijfsgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stomp' is vergroting en verandering van de bestaande stomp niet toegestaan;

f. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt, voor wat betreft bedrijfswoningen die onderdeel uitmaken van een stomp, dat de inhoud van de bedrijfswoning gelijk mag zijn aan de inhoud van de stomp;

g. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 10 m, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van de bestaande stomp voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stomp' niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;

h. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 m en 8 m, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stomp' niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;

i. de goot- en bouwhoogte van kassen bedraagt ten hoogste 5 m respectievelijk 8 m.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, recreatiewoningen en overkappingen bij de bedrijfswoning

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, recreatiewoningen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst, met uitzondering van bestaande afwijkingen;

b. het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' bedraagt 1 dan wel het met de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' aangegeven aantal;

c. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen mag ten hoogste 50 m² bedragen;

d. in afwijking van het bepaalde onder sub c mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen bij bouwpercelen met een oppervlakte:

1. tussen de 500 m² en 600 m² : ten hoogste 55 m² bedragen;
2. tussen de 600 m² en 700 m² : ten hoogste 60 m² bedragen;
3. tussen de 700 m² en 800 m² : ten hoogste 65 m² bedragen;
4. tussen de 800 m² en 900 m² : ten hoogste 70 m² bedragen;
5. vanaf 900 m² : ten hoogste 75 m² bedragen;

e. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw en per recreatiewoning mag ten hoogste 50 m² bedragen;

f. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw, aangebouwde overkapping en aangebouwde recreatiewoningen aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;

g. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw, aangebouwde overkapping en aangebouwde recreatiewoningen, mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw;

h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde overkappingen en aangebouwde recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m;

i. bij vrijstaande woningen mag de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen, vrijstaande overkappingen en vrijstaande recreatiewoningen ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;

j. bij niet-vrijstaande woningen mag de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen, vrijstaande overkappingen en vrijstaande recreatiewoningen ten hoogste 3 m bedragen;

k. bijgebouwen en recreatiewoningen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;

l. bij een platte afdekking mag de maximale hoogte zoals bepaald in sub h, i en j, worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste 1/3 van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen en (andere) hekwerken mag binnen het bouwvlak ten hoogste 2 m bedragen en buiten het bouwvlak ten hoogste 1,2 m;

b. paardenbakken en tredmolens zijn, behoudens wanneer deze ten dienste staan van een agrarisch bedrijf dan wel een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, niet toegestaan;

c. de hoogte van mest- en voersilo's bedraagt maximaal 15 m en de hoogte van overige ondersteunende voorzieningen maximaal 7 m;

d. de oppervlakte van sleufsilos buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 200 m² en de afstand tot het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50 m;

e. de hoogte en oppervlakte van gaas- en boogkassen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 m respectievelijk 300 m² per bedrijf;

f. de oppervlakte van een paardenbak mag ten hoogste 800 m² bedragen;

g. de bouwhoogte van de omheining van een paardenbak mag ten hoogste 1,5 m bedragen;

h. er mag geen sprake zijn van buitenverlichting van de paardenbak.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Aanpassen/wijzigen van een bunker*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1. onder b indien uit onderzoek blijkt dat de bunker niet beschermenswaardig is, het geen ter advisering wordt voorgelegd aan een cultuurhistorische deskundige.

3.3.2 *Vergroten en/of veranderen van een stolp*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2. onder e teneinde de bestaande stolp te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beeldbepalende karakter van de stolp en voorts de overige regels in dit artikel in acht worden genomen.

3.3.3 *Bouw van een kap op aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij niet-vrijstaande bedrijfswoningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij niet-vrijstaande bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

a. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien een kap, in verband met afstemming op de karakteristiek van de bedrijfswoning, wenselijk is;

b. de goothoogte van de aan- of uitbouw en het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de in lid 3.2.3. genoemde bouwhoogten;

c. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige erven.

3.3.4 Overschrijding agrarisch bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor overschrijding van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de overschrijding van het bouwvlak voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van het bouwvlak op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierwelzijn noodzakelijk is;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de grenzen van het bouwvlak mogen éénmalig en aan één zijde met ten hoogste 500 m² worden overschreden;
- e. een verzoek om toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a van deze regel wordt voldaan;
- f. een verzoek om toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken wordt ter toetsing voorgelegd aan de natuur- en landschapsdeskundige;
- g. de woonkwaliteit van omringende woonpercelen mag niet worden beperkt.

3.3.5 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het realiseren van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, indien de ter plaatse aanwezige natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

3.3.6 Paardenbakken buiten bouwvlakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a ten behoeve van het realiseren van paardenbakken buiten bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen waarvan het bouwperceel ten minste 2.000 m² bedraagt en indien en voor zover binnen de bestemming Wonen geen of niet voldoende beschikbare ruimte is voor de aanleg van een paardenbak;
- b. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten en karakteristieken van het gebied;
- c. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
- e. de paardenbak zich op een afstand van ten minste 25 m van woningen van derden bevindt en ten minste 5 m van de perceelsgrenzen;
- f. in afwijking van het onder e bepaalde mag de afstand tot woningen van derden ten minste 15 m bedragen indien tussen de paardenbakken en de aangrenzende percelen gebiedseigen gesloten beplanting wordt gerealiseerd;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenverlichting van de paardenbak;
- h. de hoogte van de omheining van de paardenbak bedraagt ten hoogste 1,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan huis gebonden beroepen

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is en gelieerd aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

3.4.2 Huisvesting van seizoenarbeiders

Het huisvesten van seizoenarbeiders is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. dit noodzakelijk is in het kader van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het betreffende agrarische bedrijf;
- b. uitsluitend werknemers worden gehuisvest die binnen het eigen agrarisch bedrijf werkzaam zijn;
- c. per bedrijf maximaal 6 personen worden gehuisvest;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte 187,5 m² van bestaande bebouwing bedraagt waarbij minimaal 12,5 m² per persoon geldt;
- e. de huisvesting plaatsvindt gedurende maximaal 9 maanden per jaar;
- f. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.3 Overig

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

- a. gronden in gebruik te nemen/hebben voor paardenbakken en tredmolens, behoudens wanneer deze ten dienste staan van een agrarisch bedrijf;
- b. gebouwen te gebruiken voor het stallen van paarden, behoudens wanneer dit ten dienste staat van een agrarisch bedrijf;
- c. gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken, al dan niet in de vorm van wisselteelt, voor de teelt van ruwvoeder (niet zijnde gras), tenzij er sprake is van bestaand gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van het plan en uitsluitend ten behoeve van het eigen agrarisch bedrijf;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' wisselteelt, dan wel de teelt van ruwvoeder toegestaan;
- e. een bedrijfswoning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenfuncties

In tabel 1 is aangegeven welke niet-agrarische nevenfuncties op bouwvlakken met de bestemming Agrarisch - Bollenconcentratiegebied rechtstreeks of na toepassing van een bevoegdheid tot afwijken passend/toelaatbaar zijn, met inachtneming van de daarbij behorende voorwaarden zoals opgenomen in lid 3.5.2.

Tabel 1 Nevenfuncties ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Agrarisch - Bollenconcentratiegebied

	bestemming	maximaal aantal m ²	
	A-BC	bedrijfsvloer-oppervlak	gebruik onbebouwde gronden
agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten			
verkoop aan huis van streekeigen producten	o	100	-
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	o	100	-
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	o	-	-
paardenhouderij	V	200	-
recreatieve functies/agrotoerisme			
kleinschalig kamperen in het zomerseizoen	V	100	4.500
bed & breakfast	V	100	-
overige dienstverlening			
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij)	V	200	-
natuur- en milieueducatie, bezoekboerderijen, rondleidingen	V	100	-

o Rechtstreeks toelaatbaar.

V Alleen toelaatbaar onder voorwaarden (via afwijking).

* Niet toelaatbaar.

- Niet van toepassing.

3.5.2 Voorwaarden voor afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1. voor het toestaan van de in tabel 1 genoemde nevenfuncties, welke alleen toelaatbaar zijn onder voorwaarden (aanduiding V), met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfuncties dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie;
- b. de nevenfuncties dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden, met uitzondering van agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- c. in lid 3.5.1 in tabel 1 is aangegeven welk oppervlak ten behoeve van de nevenfunctie mag worden bebouwd en mag worden gebruikt;
- d. voor de nevenfuncties is buitenopslag in geen geval toegestaan;
- e. van de bevoegdheid tot afwijken mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, niet in onevenredige mate worden geschaad;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet worden beperkt;
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- h. een verzoek om toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken wordt ter toetsing voorgelegd aan de natuur- en landschapsdeskundige;
- i. ten dienste van de nevenfunctie kleinschalig kamperen zijn maximaal 15 kampeermiddelen

per terrein toegestaan;

j. ten dienste van de nevenfunctie bed & breakfast zijn kamers toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m²;

k. (beperkt) kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontouren van gasleidingen zijn niet toegestaan.

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

3.6.1

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

a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

b. het aanleggen of verharden van wegen, paden (niet zijnde kavelpaden), banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;

d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

e. het beplanten met houtgewassen van gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor agrarische functies;

f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;

g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;

h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

3.6.2

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden aangelegd of uitgevoerd binnen bouwvlakken;

b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

e. worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' voor zover het betreft:

1. de aanleg van verhardingen zoals bedoeld in 3.6.1 onder b mits het totaal aan verhardingen kleiner is dan 50 m²;

2. het beplanten met houtgewassen van gronden, tenzij het bebossen dan wel het aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen betreft op de gronden die ten tijde van ter inzagelegging van het plan nog niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid.

3.6.3

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische, landschappelijke- en natuurwaarden van de gronden niet onevenredig

worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.6.4

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden zoals bedoeld in lid 3.6.1 wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van de cultuurhistorische of natuur- en landschapsdeskundige blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.6.3.