

Stroomerlaan 15, Bergen

Bestemmingsplan

gemeente	Bergen (NH)
IMRO-code	NL.IMRO.0373.BPG01014stromrln15-C001
versie	Vastgesteld
datum	22 oktober 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.1.1	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	10
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	11
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	11
3.4.2	Woonvisie 2015 – 2020	11
3.4.3	Nota Ruimtelijk Parkeren 2014	12
3.4.4	Welstandsnota	12
3.5	Conclusie beleidskader	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Water.....	13
4.3	Bodem	14
4.4	Archeologie	14
4.5	Cultuurhistorie	14
4.6	Natuur	14
4.7	Verkeer en parkeren	16
4.8	Geluid wegverkeer	16
4.9	Luchtkwaliteit.....	17
4.10	Externe veiligheid.....	17
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.12	Duurzaamheid	18
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	18
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	19
5	Juridische planbeschrijving	20
5.1	Algemeen	20
5.2	Planregels	20
5.3	Handhaafbaarheid	21
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	23

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.1	Participatie en wettelijk vooroverleg	24
7.2	Procedure.....	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om de bedrijfsbebouwing (voormalige bouwmarkt) met bedrijfswoning aan de Stroomerlaan 15 te slopen en op de locatie een dubbele woning (twee-onder-één-kap) te realiseren.

De voorgenoemen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de twee bouwkvavels planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt circa 400 meter ten zuiden van het centrum van Bergen en heeft betrekking op de kadastrale percelen Bergen A2326, A2723, A4961 en A6147. In afbeelding 1.1 is het plangebied rood omlijnd.

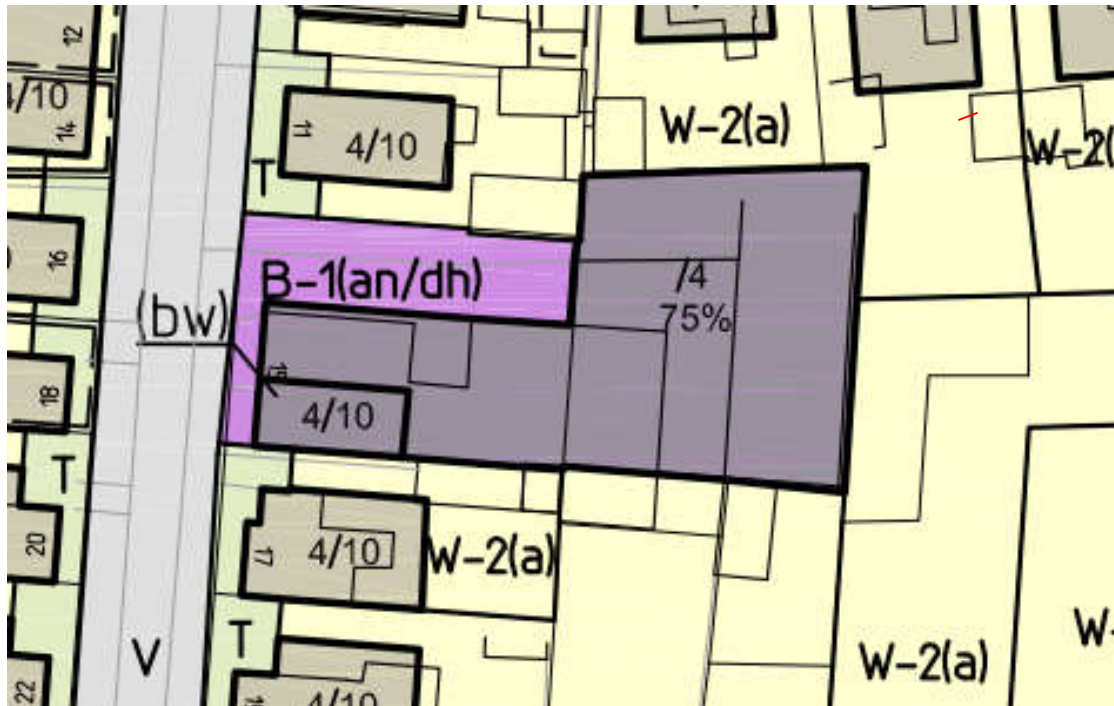


Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bergen – Dorpskern Zuid', vastgesteld op 24 maart 2009. De gronden kennen in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf -1' met de aanduiding 'bouw- en aannemersbedrijf tevens detailhandel'. Ter plaatse is een bouw- en aannemersbedrijf toegestaan voor zover voorkomend in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en tevens detailhandel in de vorm van een doe-het-zelfzaak. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan. Voor het grootste deel van het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen dat voor maximaal 75% bebouwd mag worden en waarbij een maximale bouwhoogte van 4 meter geldt. Voor het bouwvlak van de bedrijfswoning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter.

Voor de percelen A4961 en A6147 geldt de bestemming 'Wonen – 2'.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan "Bergen – Dorpskern Zuid" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige 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 ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

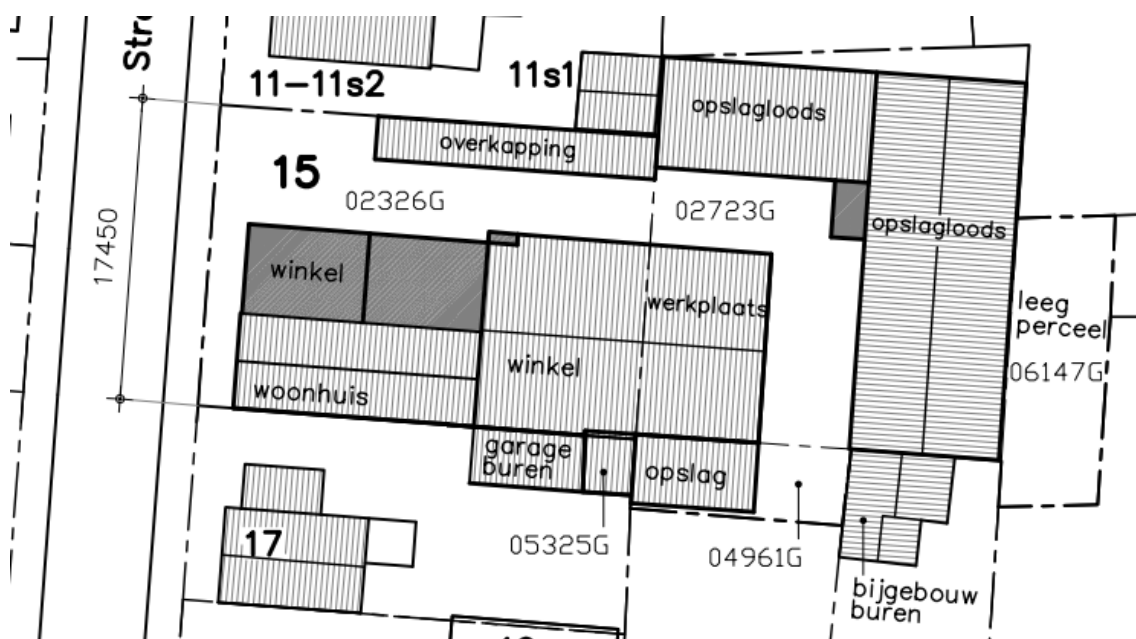
Het dorp Bergen is gelegen op haakwallen die grotendeels uit zand bestaan, aan de rand van het duingebied. Rond 1900 bestond Bergen uit een aantal straten rondom de kerk en bebouwing langs uitvalswegen. De Stroomerlaan is in 1914 aangelegd en was oorspronkelijk een doodlopend. Later is de laan doorgetrokken naar het noorden waarmee de verbinding is gelegd tussen de Kruisweg en de Loudelsweg.

Het bedrijf aan de Stroomerlaan 15 is gestart als aannemersbedrijf en later gewijzigd naar bouwmarkt. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een winkel aan de voorzijde met werkplaats aan de achterzijde. Daarnaast zijn er verschillende opslaggebouwen op het perceel aanwezig. Aan de voorzijde naast de winkel, bevindt zich de bedrijfswoning. Het plangebied heeft een oppervlak van in totaal 1.082 m² en is in zijn geheel verhard en bebouwd. De locatie wordt omgeven door percelen met woonbebouwing.

De bedrijfsactiviteiten zijn per 1 januari 2020 gestopt. In afbeelding 2.1 is een foto van de huidige situatie weergegeven en een overzicht van de huidige indeling van bebouwing op het perceel.



Afbeelding 2.1: Foto bestaande situatie



Afbeelding 2.2: Indeling huidige situatie (bron: Ontwerphuis Dick Kooij)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de bedrijfsbebouwing inclusief bedrijfswoning te slopen en een dubbele woning (twee-onder-één-kap) te realiseren. Met deze ontwikkeling kan de bedrijfsbestemming worden opgeheven en wordt een ter plaatse passende functie aan het perceel gegeven.

De woningen worden ingepast in het bebouwingslint langs de Stroomerlaan. De maximale goot-hoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 10 meter. In afbeelding 2.3 is de toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.3: Toekomstige situatie (bron: Ontwerphuis Dick Kooij)

Zowel het volume als de goot- en bouwhoogte van de woningen is passend bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Aan de voorzijde is een erker van 1 meter diep voorzien. Zowel de toepassing van twee zadeldakken als twee mansardekappen is stedenbouwkundig acceptabel.

De afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter. Hier komt ruimte voor twee parkeerplaatsen per woning.



Afbeelding 2.4: Toekomstige situatie aanzicht (bron: Ontwerphuis Dick Kooij)

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een ter plaatse passende functie mogelijk gemaakt en wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit door middel van de realisatie van twee toekomstbestendige woningen.

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan worden twee woningen op de locatie mogelijk gemaakt ter plaatse van te slopen bedrijfsbebouwing (incl. bedrijfswoning). Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. Het plan maakt twee woningen mogelijk waarbij het bebouwd oppervlak afneemt. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het bouwplan vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en geeft invulling aan de aanwezige woningbehoefte. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is 3 september 2019 vastgesteld. Op dit moment ligt de ontwerp Omgevingsverordening van de provincie ter inzage. De regels van de Omgevingsverordening vormen geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Hieronder wordt ingegaan op de nu geldende regels van de PRV.

Betekenis voor het project

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 5c van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. De gronden waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Bedrijf' en vormen door de ligging en bebouwing onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Artikel 8a Meerlaagse veiligheid

Conform artikel 8a PRV dient een bestemmingsplan danwel ruimtelijke onderbouwing een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming, en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. Provincie en waterbeheerders stellen overstromingsscenario's op aan de hand van berekeningen hoe en met welke snelheid een gebied overstroomt en wat de maximale waterdiepte wordt. Deze informatie is nodig voor calamiteitenplannen van waterbeheerders en rampenbestrijdingsplannen van gemeenten. Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Op de Risicokaart is het plangebied niet aangewezen als locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstroming.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

Op grond van artikel 33 dient in een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect duurzaamheid. In dat kader wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- 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;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij kleinschalige woningbouw plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.4 **Regionaal en gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 is een document dat de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer geeft. In de regio Alkmaar is er veel aandacht om te komen tot een gezamenlijke programmering, die recht doet aan de ambitie van de regio en de huishoudensbehoefte en aan de situatie dat de regiogemeenten ook vanuit het verleden samen met de provincie en de marktpartijen zijn gekomen tot afspraken over woningbouwproductie.

De regio Alkmaar zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag. De nieuwbouwprogrammering is flexibel om zo jaarlijks goed mogelijk te kunnen aansluiten bij de vraag. Voor nieuwbouwprogrammering hanteren we naast de actuele provinciale prognose voor demografie en nieuwbouw ook andere recente prognoses. Uitgangspunt is dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Ook is afgesproken dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten.

Betekenis voor het project

Tot 2026 heeft Bergen volgens Primos 2016 een uitbreidingsbehoefte van 561 woningen. Bergen kent in vergelijking met de andere gemeenten in de regio Alkmaar relatief weinig harde plannen en zal om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien nog een flink aantal zachte plannen hard moeten maken. De onderhavige ontwikkeling voorziet in de aanwezige behoefte.

3.4.2 *Woonvisie 2015 – 2020*

Op 28 januari 2016 is de lokale woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020' vastgesteld. De gemeente schetst hierin de gewenste ontwikkeling van het wonen tot 2020.

De gemeente heeft voor de periode tot 2020 de onderstaande beleidsdoelen geformuleerd:

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);
- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;

- Het vergroten van de betaalbaarheid;
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning en de realisatie van twee nieuwe woningen. Het plan geeft invulling aan de aanwezige woningbehoefte en is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 *Nota Ruimtelijk Parkeren 2014*

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de parkeernormen en beleidsregels uit de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014 gehanteerd. De huidige versie stamt uit 2009. In 2014 zijn de daarbij behorende parkeernormen gewijzigd vastgesteld. Belangrijk onderdeel binnen deze nota is dat de parkeerbehoefte die ontwikkelingen veroorzaken in principe binnen de grenzen van het betreffende plangebied dienen te worden opgelost. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeernormen die in bijlage 1 bij de nota zijn opgenomen.

Betekenis voor het project

In het plan wordt voldaan aan de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014. Het parkeren wordt op eigen terrein van de beide percelen opgelost. Hier is op het erf voldoende ruimte voor.

3.4.4 *Welstandsnota*

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad (juni 2004) een Welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Bergen, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde, vervolgens de 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. Tot slot komen de 'absolute' criteria aan bod voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken.

Betekenis voor het project

Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen aan de Welstandsnota getoetst.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. 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.

4.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl². Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt naar verwachting een afname in bebouwd en verhard oppervlak plaats. De locatie is momenteel volledige verhard en bebouwd. In de nieuwe situatie is het aannemelijk dat de grote tuinen deels onverhard worden. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en zal worden geïnfiltreerd. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

Waterkering

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

² Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 23 april 2020

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie aan dat de locatie voldoende onderzocht is.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal na de sloop van de bebouwing een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Cultuurcompagnie (voorheen Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland) is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes, die in de gehele gemeente worden toegepast. Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Omdat deze verstoringsnorm met het bouwplan niet wordt overschreden, is archeologisch onderzoek niet benodigd.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de situatie van de omgeving van het plangebied. Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden in het plangebied. Tevens is de locatie niet gelegen binnen een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn getoetst aan de Wet natuurbescherming³. Hieronder zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek met betrekking tot soortenbescherming en gebiedsbescherming beschreven.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels (huismus) voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort en vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Er zal voorafgaand aan de sloop vervolgonderzoek worden uitgevoerd naar verblijfplaatsen van huismussen en vleermuizen. Aangezien het belang van de ontwikkeling kan worden aangetoond en er voldoende mogelijkheden zijn voor tijdelijke compensatiemaatregelen evenals permanente compensatie voor zowel verblijfplaatsen van vleermuizen als huismussen, staat een eventueel benodigde ontheffingsaanvraag de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ca. 475 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien deze afstand, de aard van de plannen en de reikwijdte worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Vanwege de ligging dichtbij Natura 2000-gebied is voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase een berekening uitgevoerd met de Aeriusscalculator⁴. Uit de berekening volgt dat de hoogste bijdrage van het project bestaat uit de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten. In de gerealiseerde bebouwing wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met zekere uitstoot van stikstof naar de beoogde bebouwing in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden. De projectbijdrage van de aanleg (zonder saldering) is 0,01 mol/ha/jaar en de projectbijdrage van het gebruik (zonder saldering) is 0,00mol/ha/jaar. Bij (interne) saldering van het

³ Stroomerlaan 15 te Bergen – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 25 februari 2020

⁴ Stroomerlaan 15 te Bergen – Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes en Groot, 8 februari 2020

bestaande gebruik op de referentiedatum blijkt dat de huidige projectbijdrage van zowel aanlegfase als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Deze bijdragen worden als verwaarloosbaar beschouwd. Omdat gebruik wordt gemaakt van interne saldering is wel een vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze vergunning is gelet op de resultaten van de berekening verleenbaar en staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De beide woningen worden ontsloten via de Stroomerlaan. In vergelijking tot het voorgaande gebruik als bouwmarkt met bedrijfswoning zal met de voorgenomen geen sprake zijn van een toename van verkeer. Het plan leidt niet tot negatieve effecten met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

Op basis van de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014 dient voor de te realiseren woningen op deze locatie (rest bebouwde kom) worden uitgegaan van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Hiervan wordt 0,3 parkeerplaats gerekend aan parkeren door bezoekers. De totale parkeerbehoefte bedraagt dus 4,2 parkeerplaatsen. Op beide percelen worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee het parkeren van de bewoners op eigen terrein kan plaatsvinden. Omdat de parkeerplaatsen achter elkaar worden gesitueerd, mogen deze in de parkeerberekening slechts als één parkeerplaats worden meegenomen.

In de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014 is voor een bouwmarkt uitgegaan van een parkeernorm/parkeerbehoefte op een locatie in 'rest bebouwde kom' van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (bruto vloeroppervlak). De bedrijfsbebouwing bestaat uit circa 300 m² BVO, exclusief de loodsen en overkapping. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van de voormalige bouwmarkt 7,2 parkeerplaatsen bedraagt. In combinatie met de bestaande woning (parkeernorm 2,2) komt de parkeerbehoefte in de voorgaande situatie op circa 9,4 parkeerplaatsen.

Aangezien de bouwmarkt slechts over 2 parkeerplaatsen beschikte op eigen terrein, kan er van uit worden gegaan dat met de voorgenomen ontwikkeling geen verhoging van de parkeerdruk plaatsvindt. Het openbaar gebied van de Stroomerlaan werd al gebruikt voor parkeren ten behoeve van de bouwmarkt en de bedrijfswoning en kan ook worden gebruikt voor de eventuele extra parkeerbehoefte waar in de toekomstige situatie op eigen terrein niet kan worden voorzien.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/h. Deze wegen zijn niet gezoneerd in de Wet geluidhinder. Omdat de locatie niet ligt binnen de geluidzone van de gezoneerde wegen, is op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch

onderzoek nodig. Omdat de woningen op ruime afstand van de Kruisweg en Loudelsweg worden gerealiseerd en de verkeersintensiteit op de Stroomerlaan relatief laag is, is er ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak om akoestisch onderzoek uit te voeren. Het aspect wegverkeerslawaaï staat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' 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 voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ 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 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2012, 2015 en 2020 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt

bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een oriëntatiewaarde (circulaire Rvgs).

Betekenis voor het project

De Risicokaart geeft aan dat risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen niet aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woonfuncties aanwezig. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het project.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Bergen heeft haar duurzaamheidsdoelstellingen vastgelegd in het duurzaamheidsbeleid 2012 – 2016 'Natuurlijk Duurzaam Bergen!'. Hierin geeft de gemeente aan te streven naar een energieneutrale gemeente in 2030. Belangrijk hierbij is de keuze voor een duurzame ontwikkeling en ruimtegebruik door een toekomstgerichte inrichting van de leefomgeving.

Betekenis voor het project

Er wordt met de nieuwe woningen niet aangesloten op het gasnet maar gebruik gemaakt van een warmtepomp. Daarnaast worden zonnepanelen op het dak geplaatst. De situering van de daken is daar zeer geschikt voor.

De duurzaamheidsregels bij de bouw van woningen zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Vanaf juli 2020, bij de realisatie van het bouwplan, moet worden voldaan aan de dan geldende BENG-eisen (bijna energieneutraal).

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en functie van de bebouwing is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 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 regels. 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 soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Tuin

De gronden tot 3 meter achter beide bouwvlakken van de bestemming Wonen zijn als Tuin bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 4: Wonen

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal twee woningen zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 4 meter respectievelijk 10 meter.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Voor deze gronden moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 500 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 7: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij uitbreiding of wijziging van de functie.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;

- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten (anterieure overeenkomst incl. planschade). De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan worden voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en wettelijk vooroverleg

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het planvoornemen. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen 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 het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Vooroverleg met de provincie is gelet op de binnenstedelijke ligging niet noodzakelijk in het kader van het Besluit beperking vooroverleg.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 25 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.