

# Parck De Beeck

Vastgesteld

Gemeente Bergen (NH)

Sweco Nederland B.V.  
Alkmaar, 8 juli 2021

# Inhoudsopgave

TOELICHTING .....	4	
1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doelstelling .....	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
2	Planbeschrijving .....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Huidige situatie .....	7
2.3	Structuurvisie Bergen Oost.....	8
2.4	Stedenbouwkundig plan.....	8
2.5	Beeldkwaliteit .....	9
2.6	Conclusie .....	10
3	Beleidskader .....	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie .....	11
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	11
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte .....	12
3.2.4	Nationaal waterbeleid .....	12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 .....	13
3.3.2	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	14
3.4	Gemeentelijk beleid .....	16
3.4.1	Structuurvisie Bergen Oost.....	16
3.4.2	Woonvisie 2015 – 2020 .....	17
3.4.3	Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen .....	17
3.4.4	Welstandsnota .....	17
3.4.5	Doelgroepenverordening .....	18
3.5	Conclusie beleidskader.....	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten .....	19
4.1	Algemeen .....	19
4.2	Water.....	19
4.3	Bodem .....	21
4.4	Archeologie .....	21
4.5	Cultuurhistorie .....	22
4.6	Natuur .....	22
4.7	Verkeer en parkeren .....	25
4.8	Geluid wegverkeer .....	26
4.9	Luchtkwaliteit.....	26
4.10	Externe veiligheid.....	27
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.12	Duurzaamheid.....	28
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	30
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren .....	30

5	Juridische planbeschrijving .....	31
5.1	Algemeen .....	31
5.2	Verbeelding .....	31
5.3	Planregels .....	31
5.4	Handhaafbaarheid .....	33
6	Financiële uitvoerbaarheid .....	34
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	35
7.1	Participatie en vooroverleg .....	35
7.2	Procedure.....	35

# TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Na de fusie van de Bergense voetbalclubs Berdos en BSV op de locatie aan de Groeneweg te Bergen, is het voetbalcomplex van BSV aan de Oudtburghweg vrijgekomen. De gemeente Bergen heeft als eigenaar van de gronden het voornemen om woningbouw op het terrein te realiseren. Ook de gronden van het terrein van het voormalige uitvaartcentrum worden in deze ontwikkeling meegenomen. Het plan bestaat uit 152 woningen, waarvan 76 sociale huurwoningen. In de raadsvergadering van 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het concept stedenbouwkundig verkavelingsplan voor het BSV-complex dat toen nog bestond uit circa 88 woningen. In deze raadsvergadering is het aantal te bouwen woningen naar boven bijgesteld waarbij goedkope koopwoningen en middenhuurwoningen zijn toegevoegd.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern van Bergen, in de hoek van de Oudtburghweg en de Kerkedijk. Aan de westzijde bevinden zich de restanten van de afgebrande multifunctionele accommodatie De Beeck (waaronder het zwembad), dat momenteel weer wordt teruggebouwd. Aan de noordwestzijde is woonzorglocatie Oudtburgh en de Europese school gevestigd. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de begraafplaats en het complex van tennisvereniging BSV. Ten zuiden van de Kerkedijk is woonbebouwing aanwezig. Aan de oostzijde grenst de locatie aan het landelijk gebied. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied op een topografische kaart weergegeven.



Afbeelding 1.1: topografische kaart met ligging plangebied (rood omlijnd)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Bergen Noord, door de gemeenteraad vastgesteld op 31 mei 2005. De gronden van het plangebied hebben aan de oostzijde grotendeels de bestemming 'Sport'. De langs de Kerkedijk opgenomen woon- en tuinbestemming (rood omlijnd in afbeelding 1.2) is door de Raad van State vernietigd. Het pad naar de begraafplaats met het aangrenzende groen heeft de bestemming Groen. Het voormalige uitvaartcentrum heeft de bestemming Maatschappelijk.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Bergen Noord

De voorgenoemde ontwikkeling is gelet op de geldende bestemmingen wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden in strijd met het bestemmingsplan Bergen Noord.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de historie van het gebied en de bestaande situatie, de en de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

### 2.2 Huidige situatie

De oostrand van de gemeente Bergen is nu een gebied waarin verschillende functies aanwezig zijn. In het gebied liggen diverse sportcomplexen, scholen, woonvoorzieningen, landgoederen, een gemeentelijk gronddepot, de gemeentewerf en een begraafplaats. Mede door zijn ligging aan de open polder in de richting van de Rijksweg N9 is dit een uniek gebied. In het gebied zit een behoorlijke dynamiek: het voetbalcomplex is niet meer in gebruik, het afgebrande zwembad wordt herbouwd en in de komende jaren zal een aantal functies uit het gebied verdwijnen. Daardoor komen locaties beschikbaar voor (her)ontwikkeling.

Het plangebied heeft betrekking op het voormalige terrein van voetbalvereniging BSV. De voetbalvereniging is na de fusie met Berdos verplaatst naar de locatie aan de Groeneweg en maakt inmiddels geen gebruik meer van deze locatie. Het BSV-terrein is omgeven door watergangen en windsingels. De locatie is nu ontsloten via de Oudtburghweg. Op het terrein is het clubgebouw en tribune aanwezig.

Ook de locatie van het voormalige uitvaartcentrum aan het Molenweidje maakt onderdeel uit van het plangebied. Dit pand is momenteel in gebruik ten behoeve van tijdelijke woonruimte voor statushouders. Ook is een woning op het terrein aanwezig. De ontsluiting van deze locatie vindt plaats via het Molenweidje.



Afbeelding 2.1: Foto's huidige situatie



## 2.3 Structuurvisie Bergen Oost

Op 2 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Bergen de structuurvisie Bergen Oost vastgesteld. Op 22 oktober 2020 zijn de aanvullingen op de structuurvisie met betrekking tot beeldkwaliteit en de verkeersstructuur vastgesteld. De structuurvisie vormt het ruimtelijk kader om de kwaliteit van de leefomgeving te beschermen en ook om de gevolgen die breder spelen dan de afzonderlijke ontwikkellocaties in beeld te brengen zoals effecten op de verkeersstructuur, de waterstructuur en de groenstructuur.

In de structuurvisie is voor de locatie BSV-voetbal en de locatie van het voormalige uitvaartcentrum een herontwikkeling naar woningbouw voorzien. Voor de ontsluiting zijn meerdere mogelijkheden benoemd die nader onderzocht zijn. Uitgangspunt bij de herontwikkeling is dat de heersende natuurlijke rust in het gebied zo min mogelijk moet worden verstoord. Met betrekking tot de groenstructuur is van belang om de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten, waardoor formele en informele wandelroutes kunnen ontstaan met verrassende verblijfsplekken. Hierdoor kan een zodanige structuur van de openbare ruimte gecreëerd worden dat het totale gebied meer ruimtelijke samenhang krijgt en de unieke kenmerken van dit gebied met veel groen, water, weidsheid en omsloten kamers op alle ontwikkellocaties ervaren wordt. Het plangebied bestaat uit twee groene kamers; de Beeck-kamer en de BSV-kamer. Water is een nadrukkelijke identiteitsdrager in het gebied en dat moet ook blijven. Uitgangspunt is een duurzaam watersysteem.

Het plangebied heeft een groen karakter. In het participatieproces met omwonenden en belanghebbenden geeft het overgrote deel van de respondenten aangegeven een mix van beslotenheid/omslotenheid en weidsheid/openheid te willen als beeldkwaliteit voor het gebied Bergen Oost. In de bij de structuurvisie vastgestelde 'Addendum Beeldkwaliteit Structuurvisie Bergen Oost' is aangegeven dat het uitgangspunt is om de historische linten te versterken door de verkeersbelasting op deze wegen te beperken, waardoor de huidige kwaliteit gehandhaafd kan worden. Voor de bebouwingstypologie wordt uitgegaan van grotere losstaande in een ruime groene opzet. Bomen en boomsingels worden zoveel als mogelijk behouden. De waterstructuur moet meer beleefbaar gemaakt worden als verbindend element tussen dorp en buitengebied.

## 2.4 Stedenbouwkundig plan

De in de structuurvisie genoemde uitgangspunten zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, zoals weergegeven op afbeelding 2.2. De gebouwen worden als compacte, losse 'blokjes' vrij in de ruimte gesitueerd. Ten noorden van MFA De Beeck worden twee appartementengebouwen gerealiseerd met per gebouw 4 bouwlagen met per gebouw 22 sociale huurappartementen. Op het BSV-terrein worden aan de noordzijde 3 appartementengebouwen gerealiseerd met 4 bouwlagen en in totaal 22 sociale huurappartementen en 44 vrije sector appartementen. Aan de zuidzijde van het BSV-terrein komen 10 grondgebonden sociale huurwoningen en 32 grondgebonden koopwoningen. Deze grondgebonden woningen bestaan uit 2 bouwlagen.

De situering van de bebouwing vormt een samenhangend beeld van losse objecten in de parkachtige ruimte. De grondgebonden woningen krijgen geen tuin maar een ruim terras met een mee-ontworpen afscheiding. Deze compacte bouwwijze laat veel ruimte over die wordt ingericht met openbaar groen dat als collectieve buitenruimte zal fungeren.

De appartementengebouwen ten noorden van MFA De Beeck zullen via het Molenweidje worden ontsloten. De woningen op het BSV-terrein zullen als enige ontwikkeling in Bergen Oost op de Kerkedijk worden ontsloten. Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte op parkeerplaatsen die geclusterd en haaks op de weg worden aangelegd.

Over het terrein loopt in oost-westrichting een fietsroute die het meest oostelijke deel vormt van een verbinding tussen de duinrand en het weidegebied. Deze loopt vanaf de Breelaan over het Grootland, het Luiveland, de Hoekweid, over een nog uit te werken wijze over het terrein van de Oudtburgh, over de beide kamers van het plangebied naar de Oudtburghweg.





Afbeelding 2.2: Indicatif stedenbouwkundig plan (bron: MB Architecten en Sweco)

## 2.5 Beeldkwaliteit

De parkachtige ruimte overheerst het beeld binnen de groene kamers. Het terrein is gericht op het faciliteren van wandelen, spelen, verblijf en ontmoeting. Het bestaande groen wordt zo veel als mogelijk behouden en versterkt zodat er vanaf het begin een volwassen beeld is. De compensatie van groen vindt plaats binnen het terrein. De biodiversiteit wordt vergroot. Kansen zijn er onder meer voor insecten, mussen, vleermuizen en kleine marterachtigen en ook voor het realiseren van natuurvriendelijke oevers in de overgang naar de polder.

Nieuw groen bestaat voornamelijk uit losse bomen en boomgroepen in gras. Ook bij de keuze van soorten gekozen voor het vergroten van de biodiversiteit door te kiezen voor gebiedseigen en vruchtdragende soorten. Bij de positionering wordt gelet op de schaduwwerking en filtering van het licht om onnodige opwarming te voorkomen. Hagen worden toegepast om parkeerplaatsen of randen uit het beeld te nemen zodat er rust is voor het oog en de groene ruimte doorloopt. De hagen zijn ook van waarde voor de fauna in het plan. Grond en verschillende grond-samenstellingen van het terrein worden gebruikt voor de aanleg van hoogteverschillen die bijdragen aan een gevarieerde groeiomstandigheden. Het terrein wordt zo ingericht dat water (tijdelijk) vastgehouden wordt en water kan infiltreren in de bodem.

De wegen, paden en het straatmeubilair zijn visueel ondergeschikt binnen de parkachtige ruimte, terughoudend van kleur met een beperkt aantal type materialen en -kleuren. Verharding en verlichting wordt zo minimaal als mogelijk toegepast en is gericht op wandelen en fietsen. Het functioneert als een 'shared space' waarin de auto te gast is. Het ontsluitingsnetwerk is zo ingericht dat langzaam rijden de maat is.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen voor de appartementencomplexen en grondgebonden woningen. Het beeldkwaliteitsplan zal worden toegevoegd aan de welstandsnota zodat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen aan de betreffende criteria kan worden getoetst.

## **2.6 Conclusie**

Met het stedenbouwkundig plan wordt een nieuwe invulling gegeven aan een vrijgekomen sportcomplex en uitvaartcentrum. Met de woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de grote behoefte aan woningbouw. De woningen worden op een landschappelijk en stedenbouwkundige verantwoorde wijze ingepast. De hoofdstructuur is op de verbeelding van het bestemmingsplan vastgelegd. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst aan het ruimtelijk relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

#### *Betekenis voor het project*

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen moeten voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

#### 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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 de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 152 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is een toets aan de Ladder voor

duurzame verstedelijking uitgevoerd<sup>1</sup>. In dit onderzoek is een kwantitatieve behoefte van 385 woningen geconstateerd. Kwalitatief is er Ladderruimte voor 180 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Geconcludeerd dat er met betrekking tot de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voldoende ruimte voor het voorgenomen woningbouwplan. Uit de Notitie Bergense Behoefte (januari 2021) volgt dat er ruimte is voor de bouw van 1.473 woningen om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Binnen Bergen is sprake van een overaanbod van dure grondgebonden woningen een oplopende schaarste in het sociale segment. Met het voorgenomen woningbouwplan wordt aangesloten bij de woningbehoefte.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Op grond van de huidige bestemming en functies binnen het plangebied wordt de locatie aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

### 3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

### *Betekenis voor het project*

In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

### 3.2.4 *Nationaal waterbeleid*

#### Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

<sup>1</sup> Ladderonderbouwing BSV-terrein Bergen, Bureau Stedelijke Planning, 9 februari 2017

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

#### Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

#### Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

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

#### *Betekenis voor het project*

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

### **3.3 Provinciaal en regionaal beleid**

#### *3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

hoofdbambitie 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 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

#### *Betekenis voor het project*

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

#### Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Om uit te maken of sprake is van een regionale behoefte worden regionale afspraken door de provincie Noord-Holland getoetst aan de vraaggestuurde woningbehoeftecijfers (vervat in de Monitor Woningbouw).

Met het Regionaal Actie Programma (RAP) uit 2017 heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV. Het RAP heeft in 2019 een vervolg gekregen met het rapport Woningbouwafspraken en Programmering. De gemeenten in de regio Alkmaar hebben daarna ook een regionale woningprogrammering opgesteld. Deze wordt enkele malen per jaar geactualiseerd. Het project 'BSV complex' met het bijbehorende aantal woningen (152) is opgenomen in deze programmering en ook opgenomen op de website [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl).

#### Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.12) zijn de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020. Over de klimaatadaptatieve maatregelen heeft overleg met HHNK plaatsgevonden. In paragraaf 4.1 is hier nader op ingegaan

#### *3.3.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

### Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

1. zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;
2. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
4. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
5. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
6. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
7. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
8. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

### Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwpoging van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als regio wordt ingezet op het realiseren van bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in de gemeenten die deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben vooral een instroomoverschot van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo wordt geconstateerd dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de 7 gemeenten verder kan gaan stijgen.

### Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De regio streeft ernaar de kwaliteit van het openbaar gebied goed te houden, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt zorg gedragen voor ruimte voor sterke initiatieven binnen het woningbouwprogramma. Er mag niet voor leegstand worden gebouwd. Er wordt verwacht dat binnen het bestaand stedelijk gebied de aankomende jaren veel vastgoed leeg komt te staan. Hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze te transformeren naar woningbouw. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

### Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

Onder de afspraak 'het kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is' vallen onder andere de volgende acties:

- zet in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen;
- de regio maakt afspraken met woningcorporaties om te voorzien in behoefte aan sociale huurwoningen;
- het aanbod van middeldure huur faciliteren;
- mogelijkheden bieden voor CPO.



De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. De regio Alkmaar stelt drie keer per jaar de regionale woningbouwprogrammering vast. In oktober 2020 is de meest recente woningbouwprogrammering vastgesteld.

#### *Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een vrijkomende locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan bij de afspraken die in het RAP zijn gemaakt met betrekking tot het geven van prioriteit aan woningbouwplannen met een divers woningaanbod waaronder levensloopbestendige woningen. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte door de realisatie van sociale woningen, huurappartementen (maandelijkse huur: 25% maximaal €900,- en 75% maximaal €1.000,- - prijspeil 2019) en goedkope koopwoningen (prijs maximaal €400.000,-). De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale woonvisie en het RAP en voorziet in zowel de lokale als de regionale behoefte, en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Bergen Oost**

Op 2 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Bergen de structuurvisie Bergen Oost vastgesteld. Op 22 oktober 2020 zijn de aanvullingen op de structuurvisie met betrekking tot beeldkwaliteit en de verkeersstructuur vastgesteld.

In het gebied Bergen Oost is sprake van een flinke dynamiek. Het voetbalcomplex van BSV is niet meer in gebruik, sportaccommodatie De Beeck wordt herbouwd en de komende jaren verdwijnt een aantal functies uit het gebied. Daardoor komen plekken beschikbaar voor (her-)ontwikkeling. De structuurvisie vormt het ruimtelijk kader om de kwaliteit van de leefomgeving te beschermen en ook om de gevolgen die breder spelen dan de afzonderlijke ontwikkellocaties in beeld te brengen zoals effecten op de verkeersstructuur, de waterstructuur en de groenstructuur.

#### *Betekenis voor het project*

In de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie is voor de locatie BSV-voetbal en de locatie van het voormalige uitvaartcentrum een herontwikkeling naar woningbouw voorzien. Voor de ontsluiting zijn meerdere mogelijkheden benoemd die nader onderzocht moeten worden. De verkeersstructuur is in een participatietraject met de omgeving besproken en uitgewerkt. Op 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad besloten om een definitieve knip aan te brengen in het Molenweidje voor auto- en vrachtverkeer, ter plaatse van de aansluiting van het Molenweidje op de Kerkedijk. Uitgangspunt bij de herontwikkeling is dat de heersende natuurlijke rust in het gebied zo min mogelijk moet worden verstoord. Met betrekking tot de groenstructuur is van belang om de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten, waardoor formele en informele wandelroutes kunnen ontstaan met verrassende verblijfsplekken. Hierdoor kan een zodanige structuur van de openbare ruimte gecreëerd worden dat het totale gebied meer ruimtelijke samenhang krijgt en de unieke kenmerken van dit gebied met veel groen, water, weidsheid en omsloten kamers op alle ontwikkellocaties ervaren wordt. Water is een nadrukkelijke identiteitsdrager in het gebied en dat moet ook blijven. Uitgangspunt is een duurzaam watersysteem.

### 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.

De gemeente Bergen richt zich bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod op geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid. Bij nieuwbouw wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd, met andere woorden eerst herstructureren, dan inbreiden en tenslotte uitbreiden. Verder wil de gemeente zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen realiseren, bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio en sociale koop sociaal houden. Daarnaast hanteert de gemeente sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen bij grond in eigendom van de gemeente en wil de gemeente het woningbouwprogramma met aanpassingen realiseren en prioriteren en het traject faseren & doseren uitvoeren. Belangrijke doelgroepen waar de gemeente voor wil bouwen zijn ouderen, jongeren en lage inkomens. De gemeente Bergen wil maatwerk bieden bij differentiatie in woningen, woningtypen, woonvormen, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten.

#### *Betekenis voor het project*

Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van doelgroepen waarvan de vraag het grootst is. Van het totaal aantal woningen is 50% sociale huur, 30% middenhuur (maandelijkse huur: 25% maximaal €900,- en 75% maximaal €1.000,-) en 20% goedkope koop (prijs maximaal €400.000,-). Het plan is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

### 3.4.3 Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen

De Nota Parkeernormen 2020 geldt sinds 1 december 2020 en vervangt de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014. 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 2 bij de nota zijn opgenomen.

#### *Betekenis voor het project*

In paragraaf 4.7 is gemotiveerd op welke wijze aan de Nota Parkeernormen 2020 wordt voldaan. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

### 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.

### 3.4.5 Doelgroepenverordening

In de gemeente Bergen is sprake van grote woningschaarste en vooral starters komen niet of nauwelijks aan een woning. De goedkope woningbouwcategorieën komen onvoldoende van de grond als het aan de markt wordt overgelaten en gemeentelijke sturing is noodzakelijk om te voorkomen dat woningen worden gebouwd waarvoor geen behoefte is en die niet bijdragen aan het oplossen van de woningschaarste in de gemeente.

De motivatie voor het inzetten van de Doelgroepenverordening binnen de gemeente Bergen is gelegen in de gemeentelijke wens te komen tot een zorgvuldig ruimte gebruik en het tegen gaan van, uit het oogpunt van leefbaarheid onaanvaardbare, leegstand. Dat motief stamt vanuit de gedachte dat wanneer, zoals in de Memorie van toelichting (MvT) bij de Grondexploitatiewet is gesteld, deze voornoemde woningbouwcategorieën onvoldoende van de grond komen als het aan de markt wordt overgelaten en daarvanuit gemeentelijke sturing noodzakelijk is om te voorkomen dat wordt gebouwd aan die woningen waarvoor geen behoefte is en die niet bijdragen aan het oplossen van de woningschaarste in de gemeente die leidt tot de daling in het voorzieningen niveau. Dit motief sluit tevens aan bij het amendement Lenards c.s. (Kamerstukken II 2005/06, 30218, 19) die ter grondslag ligt aan het opstellen van artikel 3.1.2, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

De Doelgroepenverordening van de gemeente Bergen kent voor categorieën sociale huurwoning, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen bepalingen over de maximale huurprijs, de doelgroep en de instandhoudingstermijn (voor die doelgroep). De woningen in het plangebied vallen binnen de werking van deze verordening.

#### *Betekenis voor het project*

Het aantal te realiseren sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is in de regels van het onderhavige bestemmingsplan vastgelegd, waarmee deze juridisch-planologisch zijn geborgd.

## 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

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. 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.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK 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.

#### *Betekenis voor het project*

Voor het plan heeft overleg met het HHNK plaatsgevonden en is de digitale watertoets doorlopen<sup>2</sup>. Hierbij is door HHNK aangegeven dat er een waterbelang geldt bij de voorgenomen ontwikkeling. Tevens vindt nader overleg met HHNK plaats over een mogelijke peilwijziging in het plangebied.

#### Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m<sup>2</sup>. Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. Bij een verhardingstoename groter dan 2.000 m<sup>2</sup> wordt door HHNK een maatwerkberekening gemaakt.

In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de huidige en toekomstige situatie qua verharding. De toename aan verharding op basis van het indicatief stedenbouwkundig plan bedraagt 9.285 m<sup>2</sup>. HHNK heeft een compensatiepercentage van 11% bepaald. Dit betekent dat minimaal

<sup>2</sup> Wateradvies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 8 februari 2021

1.021 m<sup>2</sup> water moet worden gegraven. Het plan voorziet in circa 1.600 m<sup>2</sup> extra wateroppervlak. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de compensatie-opgave.

Scenario 2: BSV Bergen	Functie	Huidig (m2)	Toekomstig(m2)	Verschil (m2)
Verhard	Bebouwing	1273,8	2.750	1.476
	Woningveld (koop)	0	3.338	3.338
	Parkeervakken	153,7	3.431	3.277
	Wegen	4579,4	4.930	351
	Voetpaden	0	843	843
Onverhard	Groen	39.027	26.184	-12.843
	Tuin	0	1.113	1.113
	Voetpaden	0	843	843
	Water	2.993	4.595	1.602
Totaal		48.027	48.027	
* 25% woningveld = Onverharde Tuin				

Tabel 1: Overzicht verhard oppervlak

### Persleiding

Het plangebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het is binnen deze zone niet zonder overleg toegestaan om objecten te plaatsen of werkzaamheden uit te voeren die een risico vormen voor het functioneren van de rioolpersleiding, zoals:

- het planten van bomen en/of diepwortelende beplanting
- het uitvoeren van zware transporten;
- het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;
- de opslag van (zwaar) materiaal;
- het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding;
- het graven of heien nabij de leiding.

Indien er wel sprake is van dergelijke werkzaamheden, of wanneer er andere activiteiten worden uitgevoerd die op enige wijze schade zouden kunnen toebrengen aan de rioolpersleiding, dient, conform de Keur, vroegtijdig contact te worden opgenomen met het hoogheemraadschap.

### Klimaatadaptatie

In het plan worden verschillende klimaatadaptatieve maatregelen toegepast waarmee negatieve effecten van extreme neerslag, hitte en droogte worden tegengegaan. Het aanwezige groen blijft zoveel mogelijk behouden en er wordt extra groen in het plangebied en de omgeving toegevoegd. Groen heeft een verkoelend effect bij hete zomerdagen, waardoor hittestress wordt voorkomen. Zoals hiervoor is aangegeven wordt er daarnaast meer water gegraven dan volgens de compensatie-eis van het HHNK noodzakelijk is. Daarnaast wordt een minimale hoeveelheid aan verharding toegepast en is uitgangspunt om zoveel mogelijk waterdoorlatende verharding toe te passen. Dakafvoeren worden bij voorkeur geloosd op wadi's en/of open water. Het streven is om in de wijk niet te voorzien in een regenwaterriolering

### Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor de vergunningplichtige werkzaamheden zal een watervergunning worden aangevraagd.

### 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*

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Er zijn in de grond en het grondwater enkel lichte verhogingen aangetoond.. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

### 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 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Omdat deze verstoringsnorm met het bouwplan wordt overschreden, is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>.

Het plangebied bevindt zich vermoedelijk op een overgangszone in het landschap, in een doorgang tussen twee haakwallen, die hier vanaf de Late Steentijd zijn gevormd. Vanaf circa 1500 v.Chr. lijkt dit gebied bedekt te zijn geraakt met veen, na het sluiten van het zeegat van Bergen. De uitbreiding van het veen heeft doorgezet tot circa 800 n.Chr. Het veen is vanaf het einde van de Vroege Middeleeuwen ontgonnen. Mogelijk is hier tijdens het begin van de Late Middeleeuwen een dun kleidek afgezet als gevolg van verschillende zeeinbraken. Volgens historische gegevens is het plangebied vanaf de 12e eeuw bedijkt en vermoedelijk in gebruik geweest als akkerland, tot er in de 20e eeuw sportvelden en een ijsbaan werden aangelegd.

Vanwege de vermoedelijke ligging in een overgangszone in het landschap, is de archeologische verwachting voor de periode vanaf de Late Steentijd tot aan de Midden Bronstijd middelhoog. Mogelijk zijn er archeologische waarden aanwezig in de vorm van losse puntlocaties en vondsten, van aardewerk, vuursteen, steen en/of metaal. Ook zijn er mogelijk sporen aanwezig in de vorm van nederzettingsresten.

Archeologische waarden daterend van de Midden Bronstijd tot het eind van de Vroege Middeleeuwen (900 n.Chr.) worden vanwege de bedekking met veen tijdens deze periode, en de ontginning van dit veen in de daaropvolgende periode, niet verwacht. Vanaf het eind

<sup>3</sup> Verkennend bodemonderzoek BSV Bergen, Sweco Nederland BV, 12 februari 2021

<sup>4</sup> Archeologisch onderzoek sportvelden BSV te Bergen (N-H), Sweco Nederland BV, 1 februari 2021

van de Vroege Middeleeuwen, de ontstaansperiode van het dorp Bergen, is de omgeving van het plangebied in gebruik genomen en is het veen ontgonnen. Mogelijk zijn er archeologische waarden aanwezig daterend vanaf het einde van de Vroege Middeleeuwen. Deze kunnen voorkomen in de vorm van aan akkerbouw gerelateerde waarden, evenals mogelijke sporen van bebouwing, met name in het zuiden van het plangebied. Deze resten kunnen zich direct onder het maaiveld bevinden en/of in de top van het (rest)veenpakket. De verwachting voor archeologie uit deze periode is middelhoog.

Gezien de grootte van het plangebied (circa 3,5 hectare) en de onzekerheid van de bodemgesteldheid wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek te laten uitvoeren binnen het gehele plangebied. Dit onderzoek dient er toe de mate van intactheid van de aanwezige bodemlagen vast te stellen waarop menselijke bewoning heeft kunnen plaatsvinden, omdat de omvang van de vermoede bodemverstoringen uit het verleden niet bekend is. Daarnaast dient dit onderzoek de ligging van het plangebied in relatie tot de haakwallen van Bergen te identificeren, en de opgestelde archeologische verwachting te toetsen.

Er vindt nader archeologisch onderzoek plaats. De uitvoering van dit onderzoek is met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in dit bestemmingsplan geborgd.

#### 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*

De Kerkedijk en Oudtburghweg zijn oude verbindingen tussen stad en land en zijn daarmee van cultuurhistorische waarde. Het profiel van deze wegen blijft ongewijzigd. In de voorgaande situatie maakt het verkeer van en naar het voetbalcomplex van BSV al gebruik van deze route. In de nieuwe situatie zullen alleen de woningen op het BSV-terrein via de Kerkedijk worden ontsloten. Op de Oudtburghweg wordt een langzaamverkeersontsluiting (tevens calamiteitenontsluiting) gerealiseerd. De historische verbindingen worden aldus zoveel mogelijk ontzien. Het plan 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. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

##### *Betekenis voor het project*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Het onderzoek is erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

##### Gebiedsbescherming

Nederland kent 161 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn

<sup>5</sup> Verkennend natuuronderzoek BSV te Bergen, Sweco Nederland BV, 12 februari 2021



belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Het plangebied ligt op circa 1 km afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Noordhollands duinreservaat' en 'Schoorlse duinen'.

De Nederlandse Wet Natuurbescherming vormt de implementatie van de beschermingsregels uit de hiervoor genoemde Europese richtlijnen. Aan de basis van dit beschermingsregime ligt een vereiste van het doen van een specifieke toets vooraf ten aanzien van plannen en projecten die niet direct verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en die op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het gebied.

Om de zekerheid te verkrijgen dat, de ontwikkeling binnen, dit bestemmingsplan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten is specifiek gekeken naar de gevolgen die zowel de aanleg als het gebruik kunnen hebben. Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de gevolgen van stikstofdepositie en andere mogelijke aantastingen.

#### *Stikstofdepositie.*

Stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige, soorten binnen, habitattypes in een Natura 2000-gebied kan een significant negatieve gevolgen hebben voor de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Om de stikstofemissie in de aanlegfase en gebruiksfase te bepalen zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd<sup>6</sup>. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 0,04 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Voorwaarde is dat in de aanlegfase wordt gewerkt conform de uitgangspunten in het onderzoek, waaronder de inzet van materieel van minimaal Stage klasse IV.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is een aanvraag ingediend om aanspraak te maken op stikstofdeponieruimte uit het Stikstofregistratiesysteem. Dit systeem komt erop neer dat in een register voor elke locatie (per hexagon) van voor stikstof gevoelige habitas in elk Natura 2000-gebied de positieve effecten van maatregelen in de vorm van een reductie van stikstofdepositie worden geregistreerd. Bij vergunningverlening is dan, onder de voorwaarden behorende bij dit stikstofregistratiesysteem, verzekerd dat tegenover een toename van stikstof (vanwege het voorgenomen project) ook een afname van stikstof (afkomstig uit het registratiesysteem) staat. Op 16 oktober 2020 is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verleend waarmee de ruimte binnen het registratiesysteem is toegekend.

De Wnb-vergunning die is verleend door Gedeputeerde Staten ziet op het project. Niet op het plan. Voor het plan zou, wanneer slechts wordt gekeken naar de uitslag van de Aerius-berekening, een passende beoordeling moeten worden gemaakt nu niet op voorhand kan worden uitgesloten dat het plan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Op de verplichting om een passende beoordeling op te stellen bestaat een uitzondering voor gevallen waarin het plan een herhaling of een voortzetting is van een plan of project waarvoor reeds eerder een passende beoordeling is gemaakt en een nieuwe passende beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren. Aan de Wnb-vergunning die door Gedeputeerde Staten is verleend ligt een passende beoordeling ten grondslag. Deze Wnb-vergunning is één-op-één ingepast, wat wil zeggen dat het bestemmingsplan niet meer mogelijk maakt dan het project waarvoor de Wnb-vergunning is verleend. Aan de voorwaarde dat de Wnb-vergunning onherroepelijk dient te zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt voldaan. Het feit dat inmiddels het Aerius rekenmodel is geupdate en dat, niet significant is geschoven in invulling van het plan maakt niet dat niet redelijkerwijs kan worden geoordeeld dat geen nieuwe gegevens of inzichten kunnen worden opgeleverd bij het doen van een nieuwe passende beoordeling. Over het feit dat bestemmingsplan de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden niet zal aantasten bestaat voor dit onderdeel aldus de benodigde zekerheid.

<sup>6</sup> Onderzoek stikstofdepositie BSV Bergen, Sweco Nederland BV, 7 april 2020

### Andere mogelijke aantastingen

Geluid en beweging die met werkzaamheden, gepaard gaan reiken enkele honderden meters ver. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten van geluid en beweging op de instandhoudingsdoelstellingen op voorhand uit te sluiten. De werkzaamheden in het plangebied resulteren niet in een oppervlakteverlies van het Natura 2000-gebied, evenmin veroorzaakt het versnippering voor aangewezen soorten, verontreiniging en verdroging. De werkzaamheden leiden niet tot verstoring door verlichting en door mechanische effecten. Daarmee is ook voor dit onderdeel afdoende verzekerd dat het bestemmingsplan niet zal leiden tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN kent geen externe werking. Het uitvoeren van een nee, tenzij-toets is niet noodzakelijk. Het plangebied ligt bovendien ruim buiten de verstoringssafstand van habitat voor weidevogels (weidevogelleefgebied), namelijk ca. 2 kilometer, en er is geen relatie met habitat voor weidevogels. Tevens ligt het plangebied niet in de omgeving van ganzenfoerageergebieden. Er vindt binnen het kader van de voorgenomen ontwikkelingen geen aantasting van habitat voor weidevogels of ganzenfoerageergebieden plaats. Het uitvoeren van een nee, tenzij-toets is niet noodzakelijk.

### Soortenbescherming

Algemene vogels zoals kunnen broeden in de bomen en bosschages in het plangebied. Alle in Nederland voorkomende broedvogels zijn beschermd gedurende het broeden. Bij uitvoering van versturende werkzaamheden in het zomerhalfjaar (ca. half maart – half juli) is een check op aanwezigheid van nesten of nestindicerende vogels nodig.

Het plangebied is potentieel geschikt als vaste nest- en rustplaats (jaarrond beschermd nest) voor sperwer en ransuil. Mogelijk zullen enkele bomen worden gekapt. Met het kappen van bomen kan mogelijk verstoring optreden en kunnen vaste nest- en verblijfplaatsen verloren gaan, wat een overtreding van artikel 3.1 lid 2 van de Wet natuurbescherming is.

Het plangebied is potentieel geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Met het slopen van de bebouwing treedt verstoring op en gaan mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen verloren, wat een overtreding van artikel 3.5 lid 2 en lid 4 van de Wet natuurbescherming is. Om de aan- dan wel afwezigheid van vleermuizen in het plangebied vast te stellen dient een onderzoek, conform het Vleermuizenprotocol 2021, naar vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de periode half april tot eind september te worden uitgevoerd.

Het plangebied is potentieel geschikt als leefgebied voor kleine marters. Met de ontwikkeling van het plangebied gaat mogelijk leefgebied van de bunzing en wezel verloren, hetgeen een overtreding is van artikel 3.10, lid 1. Om de aan- dan wel afwezigheid van kleine marters in het plangebied vast te stellen dient een onderzoek conform het protocol van het bevoegd gezag in de periode mei t/m augustus te worden uitgevoerd.

Negatieve effecten op beschermde planten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn uitgesloten. Binnen het plangebied komen enkele beschermde – doch in de provincie Noord-Holland vrijgestelde – soorten amfibieën en grondbebonden zoogdieren voor. Voor deze soorten geldt een meldplicht bij het bevoegd gezag en de zorgplicht. Zonder melding bij het bevoegd gezag geldt de vrijstelling niet en is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing en geldt ook voor niet beschermde flora en fauna. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Er vindt nader onderzoek plaats naar jaarrond beschermde nesten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en kleine marterachtigen. De soortenbeschermingskaders uit de Wet natuurbescherming staan niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Eventuele

ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming die nodig zijn voor het uitvoeren van het plan worden op voorhand verleenbaar geacht en staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

#### 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*

##### Verkeer

Door middel van verkeersonderzoek<sup>7</sup> zijn de verkeerskundige effecten van ontwikkelingen die zijn voorzien in Bergen - Oost in kaart gebracht. Centraal in het te ontwikkelen gebied in Bergen – oost ligt het Molenweidjtje. Aan de Zuidzijde van het Molenweidjtje sluit deze aan op de Kerkedijk die aansluiting geeft op de Koninginneweg/ Landweg; een van de hoofdontsluitingsroutes van Bergen. Aan de noordzijde sluit het Molenweidjtje aan op de Churchillaan. De Churchillaan sluit ook aan op de eerder genoemde Koninginneweg/Landweg. De Kerkedijk loopt ten zuiden van het plangebied door en gaat over in de Baakmeerdijk. Dit is een belangrijke (recreatieve) fietsverbinding richting Alkmaar. Buiten de kom is dit een smalle (landelijke) weg. Binnen de kom heeft de Kerkedijk ook een smal profiel waarbij de weg aan beide zijden een bomerrij heeft. De Churchillaan is relatief breed. De Kerkedijk heeft een minder breed profiel en kent een historisch karakter. Het landgoed “Elzenhoeve” aan de Noordzijde van het plangebied sluit aan via het noordelijk deel van het Molenweidjtje op de Churchillaan. De vanaf het landgoed in oostelijke richting lopende Zuidlaan is te smal voor verkeer in twee richtingen. Door de geringe hoeveelheid verkeer op dit gedeelte van de Zuidlaan ontstaan er daardoor nu nog geen grote problemen. Het Molenweidjtje zelf heeft een nogal divers profiel. Een groot gedeelte is éénrichtingsverkeer en ter hoogte van de Europese school zit er een knik in de weg om ruimte te maken voor een parkeerterrein.

Naar verwachting zal het verkeer in het gebied toenemen als gevolg van de ontwikkelingen in Bergen Oost. Om daarbij de historische Kerkedijk te ontzien, is in de structuurvisie bepaald dat het verkeer naar en van de te ontwikkelen gebieden in de toekomst voornamelijk via de Churchillaan wordt geleid. Hiervoor wordt het Molenweidjtje voor tweerichtingsverkeer ingericht en wordt een ‘knip’ in het Molenweidjtje aangebracht. Auto’s kunnen deze knip niet passeren. Op 20 mei 2021 heeft de gemeenteraad besloten om deze definitieve knip aan te brengen in het Molenweidjtje voor auto- en vrachtverkeer, ter plaatse van de aansluiting van het Molenweidjtje op de Kerkedijk.

De appartementengebouwen ten noorden van MFA De Beeck zullen via het Molenweidjtje worden ontsloten. De woningen op het BSV-terrein zullen als enige ontwikkeling in Bergen Oost op de Kerkedijk worden ontsloten. Dit betreft circa 692 motorvoertuigen per etmaal. Verkeer van en naar het voetbalcomplex van BSV reed ook al via deze route. Daarnaast komt er een langzaamverkeersontsluiting (tevens calamiteitenontsluiting) op de Oudtburghweg. Alle overige potentiële ontwikkelingen in het gebied worden aangesloten op het Molenweidjtje.

In het plangebied zijn momenteel drie voetbalvelden aanwezig. Van een voetbalveld zijn geen kengetallen bekend om de verkeersgeneratie te berekenen. Daarom is de verkeersgeneratie bepaald aan de hand van parkeernormen. De parkeernorm die een voetbalveld het dichtste benadert is die van een sportveld. Een voetbalveld heeft een netto oppervlakte van 0,72 ha. De parkeernorm van een sportveld bedraagt op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid op deze locatie 27 parkeerplaatsen per netto hectare terrein. Uitgaande van drie voetbalvelden, twee ritten per auto en een turnover (De turnover is het aantal maal dat een parkeerplaats per etmaal wordt benut) van drie, resulteert dit in een maximale verkeersgeneratie van ongeveer

<sup>7</sup> Verkeerskundige effecten ontwerp structuurvisie Bergen – Oost, Gemeente Bergen, 20 mei 2020

350 verkeersbewegingen per etmaal op een weekdag. De piek ligt hierbij met name in het weekend. De verkeersbewegingen op de overige dagen zullen beperkt zijn.

De woningbouw op het BSV-terrein leidt tot een verkeersgeneratie van circa 692 motorvoertuigen per etmaal. De twee appartementengebouwen ter plaatse van het voormalige uitvaartcentrum leiden tot circa 220 motorvoertuigen per etmaal. De wegen waarop beide plandelen worden ontsloten hebben voldoende capaciteit om het verkeer op een goede wijze te verwerken.

#### Parkeren

Het plangebied valt binnen de Nota Parkeernormen 2020 binnen het gebied 'rest bebouwde kom'. In onderstaande tabel is de parkeerbalans opgenomen.

Woningen	Aantal	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Sociale huur appartementen	66	1,4	93
Sociale huur woningen grondgebonden	10	1,6	16
Vrije sector huurappartementen	44	1,4	62
Goedkope koop woningen	32	2,0	64
TOTAAL	152		235

Tabel 2: Parkeerbalans

In het stedenbouwkundig plan zijn conform bovenstaande opgave voldoende parkeerplaatsen voorzien. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt 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 die langs het plangebied lopen hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Ook de wegen die binnen het plangebied aangelegd worden krijgen een maximum snelheid van 30 km/uur. Gelet op de lage verkeersintensiteit op de wegen in en om het plangebied kan op voorhand gesteld worden dat sprake zal zijn van een aanvaardbare geluidbelasting.

## 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<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

#### *Betekenis voor het project*

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op ba-  
sis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de  
ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is  
en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde  
concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid  
van het plangebied onder de 35 µg/m<sup>3</sup> 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. Met betrekking tot  
luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezig-  
heid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan  
onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden  
vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blij-  
ven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtin-  
gen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt  
voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid  
lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk  
kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.  
De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vast-  
gelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid  
buisleidingen (Revb).

#### *Betekenis voor het project*

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets  
aan de Risicokaart heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen inrichtin-  
gen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de N9.  
Op de N9 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De maatgevende stofcategorie betreft GF3 met  
een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied valt niet in het invloedsgebied van de N9.  
Ten westen van het plangebied zijn verschillende buisleidingen gelegen. Het grootste invloeds-  
gebied hiervan bedraagt 430 meter, dit raakt het plangebied niet.

De ontwikkeling in het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect 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 en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

##### *Betekenis voor het project*

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Op de onderhavige locatie en de omgeving is sprake van gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. De te (her)bouwen multifunctionele accommodatie (MFA) met zwembad De Beeck ligt in de nabijheid van de te realiseren woningen. Met betrekking tot milieuzonering is het zwembad binnen de MFA maatgevend. Voor het (binnen)zwembad geldt een richtafstand van 50 meter tot woningen. Geluid is hierbij het maatgevende aspect. Met de te realiseren woningen wordt aan deze richtafstand voldaan.

Aan de noordwestzijde van het plangebied zijn de tennisbanen van BSV gesitueerd. Het betreft een kleinschalig complex met 4 banen. In de VNG-brochure is voor tennisbanen (met verlichting) een richtafstand van 50 meter aangehouden. Met de te realiseren woningen wordt aan deze richtafstand voldaan.

Ten noorden van het plangebied is een begraafplaats aanwezig. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ten westen van MFA De Beeck is een afvalbrengrstation gesitueerd. Voor deze functie geldt een richtafstand van 50 meter tot woningen. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

In het plangebied ligt nu aan de rand van de locatie van BSV-voetbal een UMTS zendmast. Deze zendmast zal verplaatst worden naar een locatie waarbij geen woningen in de invloedssfeer van deze mast liggen.

De aanwezige functies in de omgeving staan een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg.

#### 4.12 Duurzaamheid

De gemeente Bergen neemt verantwoordelijkheid in het klimaat-en energievraagstuk en ziet duurzaamheid als een kans voor economische groei. In dat verband wil de gemeente energie-neutraal worden en zullen alle nieuw te realiseren vastgoedobjecten aan die ambitie moeten voldoen en waar mogelijk een stapje verder gaan.

*Betekenis voor het project*

Op het gebied van energie, klimaatadaptatie, circulaire econo zijn in de structuurvisie Bergen Oost de volgende doelstellingen opgenomen:

- 49% CO2 reductie in 2030
- 50% reductie elektriciteit en aardgas in 2050
- 100% aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050
- 20% energiebesparing;
- CO2-afvang;
- Geen gasaansluiting bij de realisatie van nieuwbouwwoningen;
- Stimulering van het plaatsen van zonnepanelen op daken van grootschalige gebouwen en/of overkappingen van parkeerplaatsen;
- Realisatie van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG);
- Realisatie van nul op de meterwoningen;
- Vergroting van de laadinfrastructuur en stimuleren van het gebruik van de fets;
- meer opwekking van duurzame energie (vooral wind-, en zonne-energie; in lijn met Regionale Energie Strategie).

Op het gebied van klimaatadaptatie gelden voor het project de volgende doelstellingen:

- Gescheiden rioolstelsel;
- Opslag van hemelwater;
- Afkoppelen daken en verharding op oppervlaktewater;
- Meer loofbomen i.v.m. wateropslag;
- Ontharding openbare ruimte;

Op het gebied van een circulaire economie gelden voor het project de volgende doelstellingen:

- Afval is grondstof;
- Voldoende ruimte voor milieuparkjes;
- Maak gebouwen van duurzame materialen;
- Steun de lokale economie.

Op het gebied van gezondheid gelden voor het project de volgende doelstellingen:

- Meer ruimte om te bewegen in de buitenruimte;
- Meer groen ter voorkoming van hittestress;
- Vergroting van de biodiversiteit in de groene buitenruimte;
- Bundeling van sportclubs om de toekomstbestendigheid te bevorderen.

Bij de verdere uitwerking van de structuurdragers en de ontwikkelingslocaties zijn deze doelstellingen belangrijke toetsingscriteria. Deze zullen in één van de vervolgstappen concreter uitgewerkt worden om als randvoorwaarde te fungeren voor de mogelijke transformatie van de ontwikkellocaties en het toekomstbestendig maken van de structuurdragers.

Nieuw te bouwen projecten moeten voldoen aan de volgende ambities:

- Natuurinclusief
- Omgevinginclusief
- Principes van circulariteit (te denken valt aan flexibele bouw en bio-based bouw)
- Te alle tijden ten minste te voldoen aan het laatst vastgestelde gemeentelijk en provinciaal beleid ten aanzien van duurzaamheid.

Voor het onderhavige plan is het uitgangspunt om zogenaamde “nul op de meter woningen” te realiseren. Dit betekent dat het netto energiegebruik tot nul wordt gereduceerd. Dit uitgangspunt gaat dus verder dan de wettelijke BENG-eis (bijna energieneutraal). Dit gebeurt door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen als zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers. De daken van de gebouwen worden voorzien van zonnepanelen. Tevens zullen zonnepanelen worden geplaatst op overkappingen boven de parkeerplaatsen. De woningen worden niet aangesloten op het gasnet. Uitgangspunt is circulaire bouw en toepassing van houtbouw.



#### 4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

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

##### *Betekenis voor het project*

Uit het natuuronderzoek en het onderzoek naar stikstofdepositie, zoals beschreven in paragraaf 4.6 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. Door middel van een aanmeldnotitie<sup>8</sup> is hier invulling aan gegeven. Hieruit volgt dat de omvang van het project ver onder de drempelwaarde ligt en de kenmerken van de activiteiten (sloop, herinrichting van het gebied en bouw van de woningen) en de mogelijke gevolgen voor het milieu als gevolg van deze activiteiten geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

#### 4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er vanuit de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in het plangebied.

<sup>8</sup> Aanmeldnotitie m.e.r. Parck De Beeck, Sweco Nederland BV, 15 maart 2021

## 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 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.4. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn. Er is gezocht naar een goede balans tussen voldoende rechtszekerheid en enige mate van flexibiliteit voor de uitwerking van het plan.

### 5.3 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*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De bestemmingen zijn hieronder beschreven.

- Artikel 3: Groen

De hoofdgroenstructuur is bestemd als Groen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw en overkapping zijnde worden gebouwd. Met een binnenplanse afwijking kan één gebouw worden toegestaan voor een collectief door de bewoners in het plangebied te gebruiken voorziening. Het maximum oppervlak van dit gebouw bedraagt 25 m<sup>2</sup>, de maximale bouwhoogte 5 m.

- Artikel 4: Verkeer

De hoofdverkeerstructuur is bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en overkappingen voor zover deze worden gebouwd boven parkeerplaatsen en indien deze voorzien worden van zonnepanelen op de daken. De bouwhoogte van deze overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;

- Artikel 5: Water

De hoofdwaterstructuur aan de rand van het BSV-terrein is als Water bestemd. In de praktijk zal een groter oppervlak aan water gegraven worden dan het oppervlak dat als Water is bestemd.

- Artikel 6: Wonen

Voor de gronden waar de woningen zijn voorzien is de bestemming Wonen opgenomen. De bestemmingsvlakken met bouwvlakken zijn iets ruimer opgenomen ten opzichte van het stedenbouwkundig plan omdat de precieze positie van de woningen nog iets kan wijzigen. Het maximum aantal woningen is per bestemmingsvlak op de verbeelding weergegeven. Dit geldt ook voor de maximale goot- en bouwhoogte. De maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen is in de regels vastgelegd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan met uitzondering van gelijktijdig met het hoofdgebouw gebouwde bergingen. De gronden achter de voorgevel van het bouwperceel dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan. Vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt hiermee voorkomen. Dit is gedaan om vergroting van de woningen te voorkomen waarmee deze passend blijven bij de voorziene doelgroep. Een tweede overweging is de stedenbouwkundige wens om het gebied een zo groen mogelijk karakter te houden. Een derde overweging is om de doelstelling ten aanzien van klimaatadaptie/duurzaamheid beter en blijvend te borgen: door toekomstige versterking te voorkomen behoudt het gebied zijn infiltrerend vermogen, hittestressbestendigheid e.d.

- Artikel 7: Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad. 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 8: 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 9: 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 10: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 11: 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. Tevens is de mogelijkheid geboden om een overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan ten behoeve van de locatie van wegen, parkeerplaatsen en overkappingen boven parkeerplaatsen waarbij de overschrijding ten hoogste 5 m mag bedragen.

- Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

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

- Artikel 13: Overige regels

In de overige regels is bepaald dat het bouwen en gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij meer wordt gerealiseerd dan de verleende vergunning Wet Natuurbescherming voor stikstofdepositie strijdig is met het bestemmingsplan.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 14: Overgangsregels

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

- Artikel 15: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

## 5.4 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 ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn 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 vooroverleg

Op 22 oktober 2020 heeft de raad, naar aanleiding van de aanvullingen op de structuurvisie Bergen Oost, besloten dat specifiek voor BSV drie verkavelingsplannen moeten worden gemaakt met verschillende bebouwingsdichtheden van 27, 31 en 35 woningen per hectare. Deze verkavelingsplannen zijn vervolgens met omwonenden en andere belangengroepen besproken o.a. voor wat betreft de verkeersintensiteit en ruimtelijke inpassing, waarbij per variant gevraagd is wat benodigd is om deze variant te kunnen accepteren. Op 25 januari 2021 zijn de drie verkavelingsplannen besproken. De belangrijkste opmerkingen die zijn geplaatst hebben betrekking op: de wegenstructuur, parkeren, groen + water en de doelgroepen voor de toekomstige woningen. Naar aanleiding van de participatie en de reeds genomen raadsbesluiten is besloten uit te gaan van de tweede (gemiddelde) variant van 31 woningen per hectare.

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 dit verband heeft er reeds afstemming met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) plaatsgevonden. Tevens heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie, waarbij de provincie heeft ingestemd met de plannen. Volledigheidshalve wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan HHNK en provincie.

### 7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 maart 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit met de relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Bergen, en zijn ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft hoofdzakelijk ondergeschikte wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is in de regels van de woonbestemming het aantal te realiseren sociale en middeldure huurwoningen vastgelegd. In de overige regels is bepaald dat dat het bouwen en gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij meer wordt gerealiseerd dan de verleende vergunning Wet Natuurbescherming voor stikstofdepositie strijdig is met het bestemmingsplan.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.