

## Inhoudsopgave

|                                  |                                                               |                                                         |    |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----|
| 1.                               | Inleiding                                                     |                                                         | 2  |
| 2.                               | Aanleiding                                                    |                                                         | 3  |
| 3.                               | De ruimtelijke onderbouwing                                   |                                                         | 3  |
| 4.                               | Ruimte voor Ruimte                                            |                                                         | 4  |
| 5.                               | De betrokken locatie en gemeentelijk beleid                   | 6                                                       |    |
| 5.1                              | Kadastrale situatie                                           |                                                         | 7  |
| 5.2                              | Vigerende planologisch aspecten                               | 7                                                       |    |
| 5.3                              | Structuurvisie Landelijk Gebied                               |                                                         | 9  |
| 5.4                              | Landschapsontwikkelingsplan                                   |                                                         | 9  |
| 5.5                              | Welstandsnota                                                 | 13                                                      |    |
| 6.                               | Stappenplan (initiatieffase)                                  |                                                         | 13 |
| 6.1                              | Huidige situatie                                              | 13                                                      |    |
| 6.2                              | Storende situatie                                             | 13                                                      |    |
| 6.3                              | Cultuurhistorische aspecten                                   |                                                         | 15 |
| 6.4                              | Te handhaven bouwwerken                                       |                                                         | 18 |
| 6.5                              | Te amoveren bouwwerken                                        |                                                         | 19 |
| 6.6                              | Provinciaal beleid                                            | 21                                                      |    |
| 6.7                              | Ecologische aspecten                                          | 22                                                      |    |
| 6.8                              | Archeologische aspecten                                       | 23                                                      |    |
| 6.9                              | Milieu en overige aspecten                                    |                                                         | 24 |
| 6.9.1                            | Bodemkwaliteit                                                | 24                                                      |    |
| 6.9.2                            | Asbest aspecten                                               | 25                                                      |    |
| 6.9.3                            | Geluid (Wgh)                                                  | 25                                                      |    |
| 6.9.4                            | Luchtkwaliteit en externe veiligheid                          | 26                                                      |    |
| 6.9.5                            | Afstand tot milieugevoelige functies                          | 26                                                      |    |
| 6.9.6                            | Leidingen                                                     |                                                         | 26 |
| 7.                               | Conclusie: Stap 1 van het stappenplan                         |                                                         | 27 |
| 8.                               | Gemeentelijke beoordeling                                     |                                                         | 28 |
| 9.                               | Overige relevante aspecten                                    |                                                         | 28 |
| 9.1                              | Watertoets                                                    | 28                                                      |    |
| 10.                              | Stappenplan (ontwerpfase)                                     |                                                         | 30 |
| 11.                              | Bij planologische wijziging betrokken locatie                 | 30                                                      |    |
| 11.1                             | Omzetten agrarische bestemming naar woonbestemming            |                                                         | 30 |
| 11.2                             | Ontwerpmogelijkheden (uitgangspunten) van de locatie          |                                                         | 31 |
| 11.3                             | Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en cultuurhistorie |                                                         | 33 |
| 12.                              | Rekenblad Ruimte voor Ruimte                                  |                                                         | 36 |
| 12.1                             | Rekenmodule                                                   | 36                                                      |    |
| 13.                              | Conclusie: Stap 2 van het stappenplan                         |                                                         | 37 |
| 14.                              | Beoordeling (gemeente Bergen)                                 |                                                         |    |
| 14.1                             | Beoordeling provincie                                         | 38                                                      |    |
| 15.                              | Stappenplan (uitwerking)                                      |                                                         | 38 |
| 16.                              | Stappenplan (realisatie)                                      | 38                                                      |    |
| 16.1                             | Planologische verankering                                     | 38                                                      |    |
| In een aparte bijlage opgenomen: |                                                               |                                                         |    |
| Bijlage A                        | :                                                             | Gemeentelijke besluitvorming voortraject                |    |
| Bijlage B                        | :                                                             | Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (relevante deel) |    |
| Bijlage C                        | :                                                             | Welstandsnota                                           |    |
| Bijlage D                        | :                                                             | Taxatierapport                                          |    |

|            |   |                         |
|------------|---|-------------------------|
| Bijlage E  | : | Ecologische quick scan  |
| Bijlage F: |   | Archeologisch onderzoek |
| Bijlage G  | : | Bodemonderzoek          |
| Bijlage H  | : | Asbestonderzoek         |

**Opstellers:**

H.Jan Buitenweg, ruimtelijk adviseur en projectbegeleider  
Bureau Buitenweg, KvK 37128335 / BTW 064438812B01  
Verantwoordelijk voor de ruimtelijke aspecten  
Zesstedenweg 3, 1473 BD Warder  
Bereikbaar onder tel.: 06 51575736, fax: 0299 4040790, E-mail: veenweide@xs4all.nl,

en

M.A.G. Bink makelaar / taxateur  
Klaver Makelaardij, KvK 36049346 / BTW NL 805700924B01  
Verantwoordelijk voor de financiële en verkooptechnische aspecten  
Trambaan 12, 1733 AX Nieuwe Niedorp  
Bereikbaar onder tel.: 0226 414998, fax: 0226 414009, E-mai: m.bink@klavermakelaardij.nl

**1. Inleiding**

De initiatiefnemers, de familie Hopman, hebben aan de Verlengde Zandweg 1, 1934 BK te Egmond aan den Hoef in de gemeente Bergen, gronden in gebruik met daarop een agrarische bedrijfsbestemming (bloembollenbedrijf) met onder andere een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken w.o. kassen.



*Topografisch kaartbeeld met de ligging van de locatie*

Het bedrijf ligt ten noorden van de kern Egmond aan den Hoef, aan de noord- en westzijde aansluitend aan een recreatiepark met recreatiewoningen, aan de oostzijde aansluitend aan het agrarische gebied. Aan de straatzijde ligt de locatie aansluitend aan lintbebouwing met verschillende lintfuncties.

De Verlengde Zandweg heeft ter hoogte van de locatie geen doorgaande verkeersfunctie en is op dat deel onverhard.

De Verlengde Zandweg sluit aan op de Herenweg N - 511, onderdeel van de regionale kustweg tussen Castricum en Bergen.

De familie wil op basis van het provinciale Ruimte voor Ruimte beleid (RvR) het oorspronkelijke bedrijf planologisch beëindigen en omvormen tot een woonlocatie. Daarnaast het amoveren van in onbruik geraakte bouwwerken en het realiseren van enkele woonkavels.

Om dit project van sloop en sanering te kunnen financieren wordt op basis van het RvR beleid een aantal (compensatie) woonkavels gerealiseerd.



## 2. Aanleiding

Een duurzame voortzetting van de agrarische functie is niet realistisch. De functie (bloembollenbedrijf) is reeds langere tijd gestaakt en een verdere grondpositie (productiegronden) ontbreekt.

De voormalige agrarische bebouwing is vandaag de dag hoofdzakelijk in gebruik voor opslag en stallingdoeleinden. De kwaliteit van het complex is matig tot slecht, met uitzondering van de loods op het achterterrein. Het geheel heeft een vrij rommelig karakter. Er is sprake van een storende situatie. Het beoogde doel is in elk geval een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De initiatiefnemers willen met dit plan een kwaliteitslag maken die anders niet realiseerbaar is. Vanaf 2008 is ingezet op dit voornemen en is met de gemeente overleg gaande inzake een haalbaar plan.

Na goed overleg heeft de gemeente in principe ingestemd met het project (onder het gebruikelijke voorbehoud van goedkeuring) en aangegeven welk traject doorlopen dient te worden. Deze brief van de gemeente d.d. 28 juni 2011 nr. 1101510 is als Bijlage A is aan de stukken toegevoegd. De gemeente heeft in dit voortraject tevens het advies gevraagd van de MRA (Milieudienst) dat eveneens in Bijlage A is opgenomen.

Door het tijdsverloop is er enig verschil ontstaan in de planologische situatie. Was bij aanvang van het project het bestemmingsplan uit 1998 vigerend. Inmiddels heeft de gemeente een nieuw bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid vastgesteld.

### 3. De ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd vanuit de Handreiking Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Holland. Daarbij wordt naast de in- en aanleiding, ingegaan op de algemene kenmerken van het betrokken project en de kenmerken, welke noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling.

Door middel van een stappenplan wordt ingezoomd op de verschillende onderdelen die betrokken zijn bij het project. Het stappenplan is hierna verder uitgewerkt.

### 4. Ruimte voor Ruimte

Door de provincie is een Ruimte voor Ruimte beleid opgesteld dat door de gemeente Bergen als beleidsstuk is overgenomen. Ruimte voor Ruimte is volgens de provincie en de gemeente bij uitstek een goede werkwijze om ongewenste bebouwing of storende functies uit het landelijk gebied te kunnen verwijderen.

Uitgangspunt daarbij is, naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin, het tegengaan van verrommeling van het buitengebied.



In dat kader wordt het project in een zogenaamd stappenplan verder en nader uitgewerkt, waarbij alle van belang zijnde aspecten de revue passeren.

In vogelvlucht is, zonder in details te treden, het stappenplan hierna weergegeven:

#### Stap 1, initiatieffase:

Beoordeling huidige situatie, storende situatie in relatie met cultuurhistorie, landschap, beleid en functionaliteit.

Conclusie: RvR verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Beslis(moment): toetsing door gemeente

#### Stap 2, tekenen en rekenen

Compensatielocatie verklaren en analyse van stap 1, ontwerpschetsplan, (sloop/sanering)offertes, waardebeoordeling.

1<sup>e</sup> opzet exploitatie berekening (zie RvR rekenblad).

Advies(moment) gemeente

#### Stap 3, uitwerking/detaillering

Beeldkwaliteitsplan, definitieve exploitatie opzet.



**Beslis(moment): toetsing door gemeente**

**Stap 4, realisatie**

Juridische en planologische verankering, vergunningen, verkoop.

Op 22 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke (Verordening) Structuurvisie vastgesteld.

Artikel 16 van de PRVS regelt de Ruimte voor Ruimte regeling:

## Artikel 16 De Ruimte voor Ruimte- regeling

### Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Deze regels voorzien in ieder geval in:

- een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

### Lid 2

Een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op

- Ecologische Hoofdstructuur, als bedoeld in artikel 19,
- Nationale landschappen, als bedoeld in artikel 20,
- Rijksbufferzones, als bedoeld in artikel 24,
- Weidevogelleefgebieden, als bedoeld in artikel 25, en
- Recreatie om de Stad-gebieden voor zover niet vallende onder de gebieden als bedoeld onder a t/m d en aangegeven op kaart 5 en op de digitale verbeelding ervan.

voorziet in een regeling, als bedoeld in artikel 16 eerste lid.

### Lid 3

Gedeputeerde staten kunnen nadere regels geven ten aanzien van de eisen waaraan de regeling, als bedoeld in het eerste lid moet voldoen in de gebieden als bedoeld in het tweede lid.

Deze regels betreffen in ieder geval:

- de wijze van de kostenverdeling terzake van de compensatie en welke kosten in aanmerking komen;
- de wijze van zekerheidsstelling als bedoeld in het eerste lid onder b;
- de locatie van de compenserende woningbouw;
- het gebruik van de regeling ten behoeve van verplaatsing van (agrarische) bedrijfsbebouwing en;
- door de nieuw te bouwen woning(en) mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet worden beperkt.

### Lid 4

Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

#### Toelichting artikel 16

De Ruimte voor Ruimte – regeling bouwt voort op het geldende beleid dat in september 2007 door gedeputeerde staten is vastgesteld en ook in de geldende verordening een grondslag heeft. Aan de hand van een plaatsgehad hebbende evaluatie van de regeling wordt een aanpassing van de regeling voorbereid. Dit wordt meegenomen in de regels als bedoeld in het derde lid. Onveranderd blijft dat het gaat om een door de gemeente op vrijwillige basis toe te passen regeling met uitzondering van de gebieden, zoals genoemd in het tweede lid. In deze gebieden dient het bestemmingsplan de toepassing van Ruimte voor Ruimte, bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsverplichting, mogelijk te maken.

Het gestelde in het derde lid onder a heeft betrekking op de exploitatieopzet waaruit blijkt hoeveel compensatiewoningen nodig zijn ten opzichte van de te saneren bebouwing.

Nadien, op 31 mei 2011, is de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (verordening) vastgesteld.

De provinciale inzet is een kwaliteitsverbetering van het buitengebied:

Ruimte voor Ruimte betekent winst voor zowel eigenaren van te slopen bedrijven, voor gemeente en provincie en voor burgers. Het motto is 'Winst voor allen'. Onderstaand is dit tot uitdrukking gebracht.

### Ruimte voor Ruimte - Winst voor Allen

#### Gemeenten

- Kwaliteitsverbetering buitengebied zonder financiële bijdrage
- Mogelijkheid om – door het inzetten van eigen bouwgrond – de verliezen op de eigen grondrekening te beperken
- Behoud bedrijvigheid in de gemeente
- Behoud inwoneraantal in krimpgebieden

#### Initiatiefnemer

- Een goede prijs voor grond en oude gebouwen en opstallen
- Terugverdienen sloopkosten
- Tegemoetkoming in kosten bij verplaatsing naar uitbreidingslocatie

#### Provincie

- Kwaliteitsverbetering buitengebied zonder financiële bijdrage
- Een bedrijfseconomisch gezonde agrarische sector

#### Burgers

- Een visueel aantrekkelijker buitengebied
- Mogelijkheid om in het buitengebied een woning te kopen of bouwen zonder ontheffing van GS

Het relevante deel van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is als bijlage B onverkort opgenomen. De volledige tekst is beschikbaar op de website van de provincie Noord-Holland.



## 5. De betrokken locatie en gemeentelijk beleid

Voor een goed beeld aangaande de bij de "wijziging" betrokken gronden (huidige situatie) wordt nader ingezoomd op de locatie.

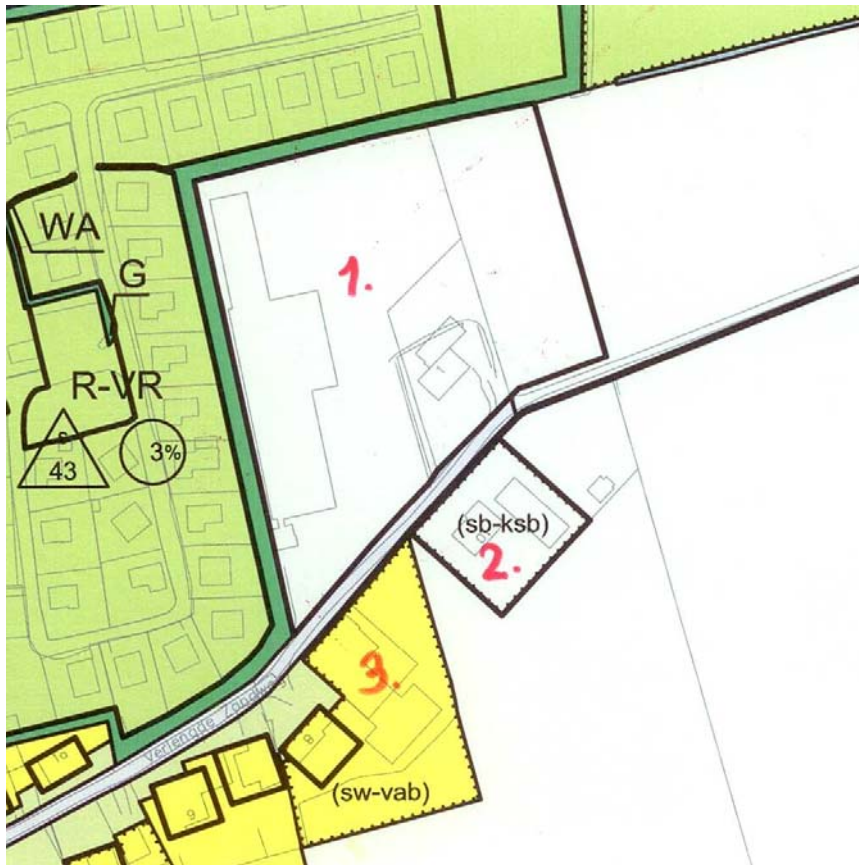
### 5.1 Kadastrale situatie

Het RvR project omvat een tweetal kadastrale kavels, de betrokken kadastrale kavels zijn bekend onder Kadastrale gemeente Egmond-Binnen, sectie E, perceel 818 en 819 (deels).



## 5.2 Vigerende planologische aspecten

De bestaande (bedrijf)locatie is geregeld in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Zuid" (vastgesteld 2 juli 2013).



Beoogd bestemmingsplan van 2013



In het **bestemmingsplan** is het bouwvlak (1) uit 1998 opnieuw ingetekend.

De zuidelijk gelegen gronden (Verlengde Zandweg 10) hebben een agrarische bestemming met bouwvlak. Daarnaast heeft het perceel de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – koetsiersbedrijf”. De omvang van deze bestemming is tevens afgestemd op de feitelijke situatie. Deze bestemming omvat geen (milieu) belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de overzijde.

Het perceel Verlengde Zandweg nr. 8 (nr. 3) heeft de bestemming “Wonen” met aanduiding “specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfsbebouwing”. Deze bestemming omvat geen (milieu) belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de overzijde.

### 5.3 Structuurvisie Landelijk Gebied

In de structuurvisie worden de doelstellingen voor het landschap aangegeven:

- behouden waardevol agrarisch cultuur landschap;
- opheffen en tegengaan verrommeling;
- cultuurhistorisch erfgoed beschermen en zichtbaar en beleefbaar maken.

Ten aanzien van het Wonen is een visie op hoofdlijnen opgenomen.

|                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoofdlijnen visie wonen                                                                                                                                                    |
| - Woningbouw vindt primair plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding vindt slechts plaats buiten de kern, indien de noodzaak hiervoor kan worden aangetoond |
| - Een landschappelijke afronding van Egmond aan den Hoef en Egmond Binnen biedt in dat geval mogelijkheden.                                                                |
| - Vrijkomende agrarische bebouwing en sloop van landschapontsierende bebouwing biedt ruimte aan realisatie van nieuwe woningen                                             |

Met name het laatste aandachtsreepje is van belang voor het RvR project. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen dat nader uitgewerkt wordt in een Landschapsontwikkelingsplan (LOP). De structuurvisie gaat niet in op Ruimte voor Ruimte vraagstukken, anders dan een vermelding dat het provinciale beleid daar ruimte voor maakt.

### 5.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het LOP heeft als doel het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en samenhang van het buitengebied. Waarbij met name de verschillen tussen de duinen, de binnenduinrandzone en de polders een belangrijk uitgangspunt is.

Het LOP omvat een onderdeel landschappelijke identiteit waarin de kernwaarden van de historische erven in het Binnenduinrandgebied en in het poldergebied zijn verwoord.

## 2 Landschappelijke identiteit Bergen

## Kernwaarden historische erven binnenduinrand:

1. De erven zijn voornamelijk rechthoekig van vorm.
2. Het erf is meestal aan meerdere zijden omgrensd door sloten.
3. Het hoofdgebouw stond meestal voor op het erf. Bijgebouwen zijn meestal achter het hoofdgebouw geplaatst, maar niet altijd.
4. Van oudsher waren diverse randen beplant met een windsingel of bomenrijen. De wegkant bleef vaak open.
5. Streekeigen beplanting bestond uit windsingels, bomenrijen, solitaire bomen, hagen, knotlinden en een boomgaardje.



## Huidige erven buitengebied Bergen

De reeks luchtfoto's en foto's laat de huidige situatie van de erven zien op diverse plekken in de gemeente Bergen. Er is een grote variatie in de erfinrichting te zien.

## Erven in de binnenduinrand

- De stolpboerderijen zijn vanaf de binnenduinrand gesticht. Zij vormen fraaie herkenbare en streekeigen bouwwerken in het landschap en mogen gezien worden. Rondom deze stolpen in de binnenduinrand is vaak enige fraaie erfbeplanting aanwezig van karakteristieke bomen en of hagen. Er ontstaat een probleem met de beeldkwaliteit als er te veel bijgebouwen vlak op de stolp komen te staan en / of als de bijgebouwen sterk afwijken in hun architectuur.
- De woonbebouwing in de binnenduinrandzones is vaak op de erven omgeven met beplanting. De beplanting vormt een bindende factor voor de vele bouwstijlen. Indien deze beplanting ontbreekt ontstaat er vaak een probleem met de beeldkwaliteit.

## Erven in het polderlandschap

- Ook in het open polderlandschap treffen we bebouwing op erven aan. De oudere erven met woonbebouwing hebben vaak een groen karakter. De woonhuizen zijn relatief gering van omvang, zeker in relatie tot het bijbehorende groen op het erf. De erven manifesteren zich als groene oases in het open landschap.
- In de weidegebieden treffen we moderne agrarische bedrijven aan. Hier is het woonhuis gering in omvang ten opzichte van de grote stallen. Deze moderne boerderijen staan vaak zonder veel erfbeplanting in het open landschap. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de situering, architectuur en kleur van de stallen.
- In de bollengebieden is sprake van zowel oude als moderne bollenschuren. Op de erven is vaak weinig beplanting aanwezig, de beeldkwaliteit wordt bepaald door de situering, architectuur en kleur van de hollenschuren en bijgebouwen.

## Aandachtspunten

- Er spelen vele ontwikkelingen op de erven, zoals de functieverandering van agrarische bebouwing naar burgerwoningen, de overgang naar een ander gebruik van het agrarisch bedrijf of de schuren of juist schaalvergroting van agrarische bedrijven. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Veranderingen in het gebruik van de bebouwing of de erven leidt regelmatig tot verrommeling en doet afbreuk aan de beeldkwaliteit.
- Verrommeling treedt bijvoorbeeld op als er diverse bouwstijlen vlak bij elkaar worden gehanteerd zonder beplanting of als er veel bijgebouwen op korte afstand van het hoofdgebouw staan.

Vervolgens is de historische ontwikkeling alsmede de ruimtelijke kwaliteit van onder meer het lintdorp Egmond aan den Hoef weergegeven:

## Landschapsontwikkelingsplan Bergen

## BINNENDUINRAND ZUID

**Historische ontwikkeling**

**Binnenduinrand:** Ontstaan op oude strandwallen, reliëf helt flauw af richting de polders. Deze zone met de Herenweg vormt de ruggengraat van landschap. De meeste functies zijn binnen deze zone gebundeld.

**Geestgronden:** Gezamenlijk ontgohnen hoger gelegen akkergronden (lang en ovaal), voorbeeld bij Wimmenum.

**Duinrellen:** Aanwezige stroompjes, vergraven tot waterlopen, voeren kwelwater af, in verleden vestigingsplaats voor papiermolens en wasserijen, water werd gebruikt door bierbrouwerijen in Alkmaar.

**Buurtschappen:** Het Woud, Wimmenum en Rinnegom zijn ontstaan rond geestgronden.

**Wimmemum:** In de 16e eeuw van belang voor de schelpenvisserij. Dit buurtschap had een eigen schulpstet aan de Schulpvaart.

**Lintdorpen:** Egmond aan den Hoef en Egmond-Binnen ontstonden als lintdorpen op de strandwal.

**Abdij:** In de 10e eeuw gesticht als centrum van graafschap Holland, in 1573 verwoest. Vanuit de abdij werden vanaf de 12e eeuw de dijken aangelegd. De Zanddijk ten zuiden van Egmond-Binnen was de eerste, later volgde de Hoge Dijk, Kromme Hoge Dijk en de Kromme Dijk.

**Ruimtelijke kwaliteit**

Net als de noordelijke binnenduinrand ligt de zuidelijke binnenduinrand op oude strandwallen en vormt ze de overgangszone tussen de jonge duinen en het polderlandschap. De zone is uitgereoid tot de ruggengraat van het Bergense landschap, met de Heereweg als ontginningsas. De dorskernen, buurtschappen en bijbehorende geestgronden zijn nog steeds ruimtelijk van elkaar gescheiden door de grote doorzichten op het polderlandschap. Deze doorzichten staan onder druk door ontwikkelingen als woningbouw en recreatie. De ruimtelijke kwaliteit van de zuidelijke binnenduinrand is op te delen in drie gebieden.

1. Het eerste deel, tussen de Fransman en Wimmenum langs de Herenweg kent een sterk contrast tussen de vrij besloten duinen en de grote doorzichten naar de flauw aflopende open binnenduinrand die



AKKERS EN WEILANDEN MET LINTBEBOUWING



VERKAVELING SCHUIN OP ONTSLUITINGSWEG



DIVERSE BEBOUWING LANGS LINT



DUINRELLEN VOEREN KWEL AF



GROTE ONBEPLANTE BOLLenschUREN, UITGEVOERD IN BAKSTEEN, VAAK ZONDER BEPLANTING

uiteindelijk overgaat in het open polderlandschap.

2. Vanaf Wimmenum is het karakter van de binnenduinrand te typeren als afwisselend. De Herenweg doorkruist diverse bollengebieden en biedt zicht op zowel de duinen met natuurontwikkeling als het polderlandschap, de verblijfsrecreatieterreinen en woonbebouwing.
3. Tussen Rinnegom en Egmond Binnen is de structuur langs de Herenweg nog steeds vrij open, maar rommelig door de verschillende bebouwing van bollenschuren, woonbebouwing en recreatie functies (o.a. maneges). De structuur van de Herenweg wordt op enkele punten doorsneden door landgoedbossen.

Binnen de zuidelijke binnenduinrand liggen de duinrellen vrij verborgen maar dragen bij aan de ruimtelijke, natuurlijke en landschappelijke kwaliteit. In de zuidelijke binnenduinrand liggen veel bollengronden. Er liggen veel (oudere) bollenschuren, meestal zonder beplanting.

**Aandachtspunten**

- harde stedelijke randen oostzijde Egmond aan den Hoef, niet aansluitend bij de opgebouwde ruimtelijke kwaliteiten
- plaatselijk inpassen verblijfsrecreatie
- rommelig karakter langs Herenweg door grote diversiteit aan functies van de bebouwing
- opgaven voor natuurontwikkeling



Ten slotte zijn de doelstellingen geformuleerd:



### 5.3 DOELSTELLINGEN LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het LOP geeft een visie op de gewenste landschapsontwikkeling van het buitengebied voor de komende 10 jaar. Daarbij staat de sterke identiteit van het Bergense landschap centraal, met haar herkenbare indeling in de duinen, de binnenduinrand en het open polderlandschap.

Het LOP kent de volgende doelstellingen:

1. Het gaat in op het behoud en herstel van bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.
2. Ze geeft aan welke ontwikkelingen in het landschap vanuit een samenhangende landschapsstructuur gewenst zijn. Denk bijvoorbeeld aan een herkenbare inrichting van de Herenweg, het plaatselijk versterken van de groenstructuur en het behouden van contrasten in de beleving van het landschap.
3. Het LOP geeft een visie op ruimtelijke kwaliteit en stelt daarbij richtlijnen op voor verblijfsrecreatie, agrarische erven, kamperen bij de boer, paard en landschap, dorpsranden, e.d.
4. Voor de opgaven van natuurontwikkeling en waterberging geeft het LOP randvoorwaarden ten aanzien van hun bijdrage aan de gewenste landschappelijke identiteit van de deelgebieden.
5. Er wordt een visie gegeven op de gewenste recreatieve structuur en potenties van de gemeente, met name voor kanoën en paardrijden. Plannen voor wandelen en fietsen worden los van het LOP opgesteld en worden daarom in het LOP slechts globaal meegenomen.

Conclusie is dat het RvR project in overeenstemming is met zowel de structuurvisie als het landschapsontwikkelingsplan.

### 5.5 Welstandnota



De gemeenteraad heeft een Welstandnota opgesteld van waaruit de “adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit” het college adviseert over de vraag of een bouwplan “voldoet aan redelijke eisen van welstand”.

Het beoogde project valt onder de gebiedsaanduiding J2, Landelijk gebied, Bebouwing in de polder. De gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling en beleid en het bijzonder welstandsniveau zijn in criteria verwoord. Deze informatie is als Bijlage C aan de stukken toegevoegd.

## 6. Stappenplan (initiatieffase)

### Stap 1, initiatieffase:

Beoordeling huidige situatie, storende situatie in relatie met cultuurhistorie, landschap, beleid en functionaliteit. Conclusie: RvR verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Beslis(moment): toetsing door gemeente.

### 6.1 Huidige situatie

In aansluiting op wat is opgemerkt in het eerste deel van deze onderbouwing wordt de huidige situatie verder inzichtelijk gemaakt, met onder meer inzicht in de mate van storendheid en de cultuur historische aspecten.

### 6.2 Storende situatie

De centrale vraag uit het RvR beleid in stap 1 omvat: is het gebouw, de gebouwen en/of de functie in kwestie storend?

Bij dit project is er in de huidige situatie, waarbij de omgeving zich meer en meer wijzigt, sprake van een kleinschalig agrarisch binnenduinrandgebied dat zich geleidelijk omvormt naar een meer en meer “woon/recreatiegebied”. Daardoor is er inmiddels sprake van “storende bebouwing” ook sprake van een storende (niet meer in gebruik zijnde) bestemmingsregeling.

De agrarische bestemming op deze locatie is niet langer functioneel, het gebruik omvat vandaag de dag in hoofdzaak opslag van recreatiemiddelen (waaronder voertuigen) en overige voertuigen. Het voorterrein ligt deels braak en het geheel toont een verdergaande vorm van verloedering. Het gaat hier om voormalige agrarische bouwwerken zoals schuren en kassen. De boogkas ligt opgeslagen.

Een deel van de gronden is nog hobbymatig in gebruik voor de teelt van agrarische producten. Een groot deel van de locatie is verhard met betonplaten en dergelijke. Daarnaast staan er op het terrein een tweetal losse opslagruimten.

In Bijlage D is een taxatierapport van Klaver Agrarisch (Nieuwe Niedorp) opgenomen met daarin een omschrijving van het registergoed. Daarmee ontstaat er een goed inzicht in de huidige situatie.

Beeldimpressie huidige situatie





Situatie in 2013

Het amoveren van deze bouwwerken is een forse kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige (desolate) situatie.

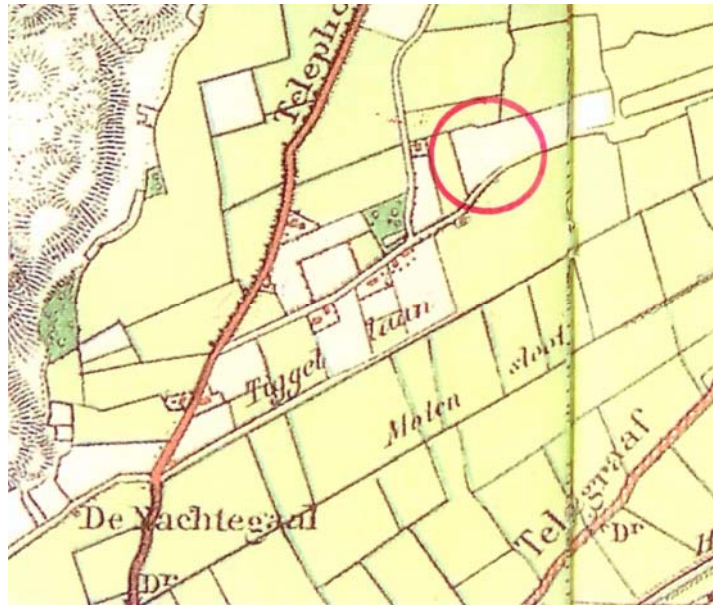
### 6.3 Cultuurhistorische aspecten

Rond 1900 bestond het gebied achter de duinen uit een onregelmatige blokverkaveling, ontstaan op oude strandwallen, met solitaire en incidentele (lint)bebouwing. Dit beeld van openheid is met name door het toevoegen van het recreatiecomplexen grotendeels verloren gegaan.

De cultuurhistorische aspecten, met name gericht op de openheid en doorzichten op het achterliggende polderlandschap in het gebied, is in algemeenheid gebaat bij een verwijderen van de schuren van dit bedrijf en overige bedrijvigheid in het gebied.

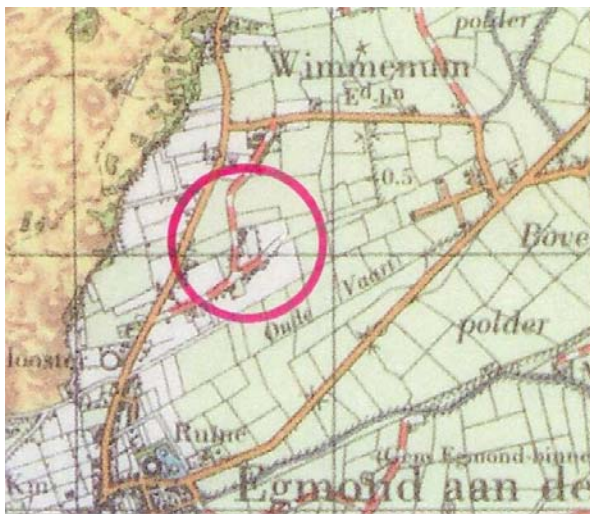
Daar kan echter geen sprake van zijn gelet op de feitelijke situatie wat als uitgangspunt gehanteerd dient te worden.



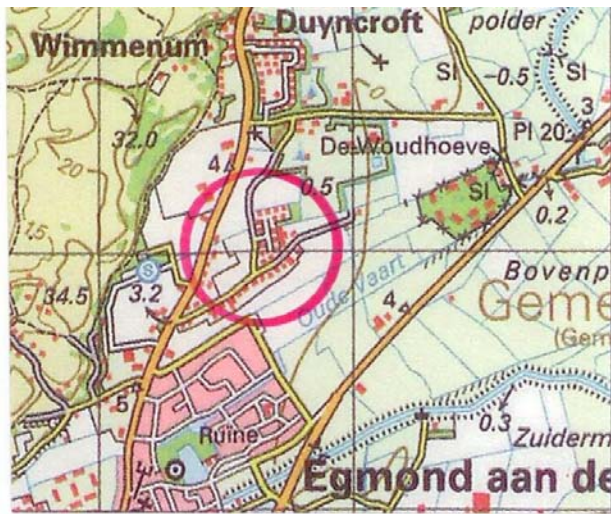


Gebied rond 1900

Uit de topografische beelden (1: 50.000) van omstreeks 1950 en 2000 blijkt dat het gebied na 1950 ingrijpend is veranderd met name door realisatie van het recreatiecomplex. Was in 1950 het gehele Zandpad nog een onverharde weg, in 2012 is slechts het deel nabij deze locatie (nog) onverhard. Wel wordt duidelijk dat al voor 1950 het Zandpad als lintbebouwing verder is ontwikkeld.



Omstreeks het jaar 1950



Omstreeks het jaar 2000

Het topografisch beeld van heden (schaalomvang 1:25000, zie hierna) wijkt niet substantieel af van het beeld (1:50.000) uit het jaar 2000, maar geeft een meer gedetailleerd inzicht in aanwezige bebouwing en grondgebruik.



Omstreeks 2012

Hoewel de agrarische bebouwing op de locatie is ontstaan vanuit een agrarische ontwikkeling en daarmee als gebiedseigen beschouwd moet worden, is de huidige context, de relatie met het recreatiecomplex, een lastige en zeker agrarisch gezien niet langer meer duurzaam. Het toevoegen van een recreatiecomplex heeft het gebied in een richting geduwd die toch voor een duurzame landbouw beperkingen met zich meebrengt.

Het verwijderen van nu voormalige agrarische bouwwerken sluit aan op het ingezette beleid uit de jaren daarvoor van de gemeentelijke (ondersteund door de provinciale) overheid.

Het bedrijf ligt achter het recreatiecomplex en is daardoor vanaf de west- en noordkant beperkt zichtbaar. Vanuit het oosten is er sprake van inmiddels zeer storende bebouwing.

De mate van storendheid is ook niet zozeer gelegen in het gegeven van aanwezigheid maar meer omdat er sprake is geworden van een hinderlijke functie (bestemming) en het feitelijke gebruik in relatie met de veranderde omgeving.

Het feitelijke agrarische gebruik is sinds 2008 al reeds definitief beëindigd en een duurzame voortzetting is niet meer aan de orde. In dat beeld is een functiewijziging een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarvoor (ook) het RvR beleid van toepassing is.

Het omvormen van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie, aansluitend op de reeds ingezette linttypering (periode 1900-1950) dient als cultuurhistorisch uitgangspunt gekozen te worden.

Overige cultuurhistorische aspecten spelen hier geen bepalende rol.



#### 6.4 Te handhaven bouwwerken

Door de functiewijziging komt ook de huidige agrarische bedrijfswoning in aanmerking voor een ander gebruik. Het meest doelmatige gebruik van de bedrijfswoning is woondoeleinden waarbij ondergeschikte bedrijvigheid aan huis niet uitgesloten moet worden.

Het gaat hier om een vrij eenvoudige woning (1981) zoals in die periode gebruikelijk voor een agrarische bedrijfswoning (bungalowtype) met aangebouwd bijgebouw (1993). De woning heeft een (vandaag de dag) beperkte inhoud van circa 430 m<sup>3</sup>, het aangebouwde bijgebouw omvat een oppervlakte van circa 200 m<sup>2</sup>. Het grootste deel van het bijgebouw is inmiddels voor woondoeleinden in gebruik. Amovering van dit aangebouwde bijgebouw is niet aan de orde.

Inzet van verdere planontwikkeling is dat de woning en het aangebouwde bijgebouw geheel voor woondoeleinden wordt bestemd en dat daarnaast de gebruikelijke gemeentelijke bijgebouwenregeling van toepassing wordt. Dit is noodzakelijk omdat er door amovering van bedrijfsgebouwen zoals voorzien, er bijgebouwen bij de bedrijfswoning ontbreekt. Opslag (tuinmeubelen e.d.) en stalling (auto's) was voorzien in de schuurruimte van het bedrijf.



Voorzijde van de woning



Achterzijde van de woning met aanbouw uit 1993





Overzijde van de locatie (huis van de bure, nr.10)



Zicht op overzijde (nr.8) en de ontsluiting

## 6.5 Te amoveren bouwwerken

Het grootste deel van de (agrarische) bebouwing is niet verder noodzakelijk voor het te wijzigen gebruik en dient verwijderd te worden.

Daarvoor komt ondermeer de volgende bouwwerken in aanmerking:

|   |                         |        |       |                      |
|---|-------------------------|--------|-------|----------------------|
| - | schuurruimte            | (1973) | circa | 400 m <sup>2</sup> ; |
| - | aangebouwd schuurruimte | (1973) | circa | 150 m <sup>2</sup> ; |
| - | schuurkas               | (1975) | circa | 615 m <sup>2</sup> ; |
| - | loods                   | (1996) | circa | 300 m <sup>2</sup> ; |
| - | garageboxen             |        | circa | 75 m <sup>2</sup> ;  |
| - | tunnelkas               |        | circa | 265 m <sup>2</sup> ; |

In totaal gaat het hier om circa **1800 m<sup>2</sup>** aan bouwwerken welke worden gesloopt dan wel niet meer wordt opgebouwd.

Daarnaast is er nog sprake van circa 1000 m<sup>2</sup> aan erfverharding in de vorm van betonverharding en betonplaten wat wordt verwijderd. Het aspect van "verharding" komt bij de watertoets eveneens aan de orde.

## Impressie van de te amoveren bouwwerken





*Te verwijderen erfverharding (gearceerd) en bouwwerken*

## 6.6 Provinciaal beleid



Onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing en dus ook van een RvR project is het beleid van de (hogere) overheid. In dat kader is met name het provinciale beleid ten aanzien van de cultuurhistorie, de structuurvisie en verordening aan de orde.

T.a.v. de beoogde ontwikkeling wordt in de provinciale stukken aangegeven dat het gebied is aangeduid voor gecombineerde landbouw en bollenconcentratiegebied. Feitelijk in gebruik zijnde bollengronden worden met dit project niet aangetast. Beide aanduidingen leggen geen beperkingen op ten aanzien van het RvR project.

Daarnaast valt een groot deel van de locatie onder de aanduiding **Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)**.



Omdat het hier een RvR project betreft heeft de aanduiding BBG geen directe invloed op het project.

Conclusie is dat het beoogde RvR project overeenkomstig het provinciale beleid is en dat er geen belemmeringen zijn.

Binnen dat beleidskader zijn de cultuurhistorische aspecten gewaarborgd.

In het planologisch kader wordt nader ingezoomd op het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden.

#### Relatie bestaand bebouwd oppervlak

In art. 16 lid 1a (bijlage B) van PVRs staat dat er sprake moet zijn van:

*“een vermindering van het bebouwd oppervlak door een netto afname van bebouwing”.*

Voor een goed beeld wordt ingezoomd op stap 2 van het project waaruit blijkt wat er op de locatie teruggebouwd wordt om het project tot een goed resultaat te kunnen komen.

Uit de berekening en de conclusies blijkt dat er 2 kavels noodzakelijk zijn waarop twee vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

Er is dus sprake van een toename van 2 woningen met bijgebouw ( $2 \times \{\text{circa } 120 \text{ m}^2 + \text{max. } 60 \text{ m}^2\} = \text{circa } 360 \text{ m}^2$ ). Er wordt circa 1800 m<sup>2</sup> geamoveerd. Dat wil zeggen dat maximaal 30% wordt teruggebouwd. Dit houdt een netto vermindering van 70% in. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het gestelde in art. 16 van de PVRs.



## 6.7 Ecologische aspecten

De locatie ligt op circa 550m afstand van het EHS (binnenduinrand) gebied. De locatie valt niet onder het weidevogelleefgebied en het Binnenduinrandgebied is niet aangewezen als Natura 2000 gebied (Noord-Hollandsduinreservaat). Ten aanzien van de natuuraspecten is een quick scan uitgevoerd welke als Bijlage E aan de stukken is toegevoegd.

De conclusie van deze rapportage is hierna weergegeven waarbij geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde project. Dat alleen voorzorgsmaatregelen nodig zijn.

# Conclusie en advies

Het voornemen is om de bestaande bebouwing – aan de Verlengde Zandweg 1 te Egmond aan de Hoef – (grotendeels) te slopen zodat er ruimte kan worden gemaakt voor nieuwbouw. Voor de ontwikkelingen is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Om een goed oordeel te kunnen geven is op 23 januari 2012 een bezoek gebracht aan het plangebied.

Er is een kleine kans op het voorkomen van de rugstreeppad op het plangebied. Sommige delen van het plangebied zijn geschikt als winterbiotoop. Als voorzorgsmaatregel dient het werkterrein te worden afgeschermd middels een amfibieënscherm. Het amfibieënscherm dient in september 2012 – voor de trek naar de overwinteringsplekken – te worden geplaatst. Het werkterrein dient zo onaantrekkelijk mogelijk te worden gemaakt. Er mag geen materiaal blijven liggen dat als schuilplaats kan dienen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor vogels met een vaste verblijfplaats in de bebouwing. Tevens is de bebouwing nauwkeurig onderzocht op potentiële invliegopeningen en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Geconcludeerd is dat de bebouwing geen geschikte in- en uitvliegmogelijkheden biedt voor vleermuizen. Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten. Een ontheffing ex artikel 75 Flora- en Faunawet, is niet noodzakelijk.

## 6.8 Archeologische aspecten

Ten aanzien van de archeologische aspecten dient nader onderzoek verricht te worden. Daarbij wordt ingezoomd op de locatie waarbij met name op de gronden waar gebouwd gaat worden gekeken dient te worden naar de aanwezigheid van archeologische resten.

Het rapport is als Bijlage F aan de stukken toegevoegd. De samenvatting is hierna onverkort weergegeven, de stukken liggen bij de gemeente ter beoordeling.

## Samenvatting

Ten behoeve van de bouw van drie woningen heeft ADC ArcheoProjecten een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie Verlengde Zandweg 1 in Egmond aan den Hoef (gemeente Bergen). Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek en is uitgevoerd in februari en maart 2012.

Het plangebied bevindt zich in het westelijk deel van het bestemmingsplangebied 'Landelijk gebied Zuid' van de gemeente Bergen. Hiervoor is door een specifieke archeologische verwachting opgesteld.

*"De geomorfologische kaart wijst uit dat het westelijk deel van het bestemmingsplangebied, de binnenduintrand, gelegen is op de strandwal van Egmond. Deze was goed bruikbaar voor bewoning, zowel op de hogere delen als op de overgang naar het lager gelegen gebied. Er bestaat dan ook in het gehele gebied de kans dat er archeologische sporen worden aangetroffen. Omdat de strandwal en de Oude Duinen in de 12<sup>e</sup> eeuw zijn overstoven door de Jonge Duinen kunnen de archeologische sporen van vóór die tijd (prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen) zich op meer dan 1 m onder maaiveld bevinden. De laatmiddeleeuwse sporen van bewoning en landbouw bevinden zich dicht bij het oppervlak. In het gehele binnenduintrandgebied kunnen archeologische waarden zijn aangetast door afgraving of egalisering van duinen. De positie van de te verwachten resten is van tevoren niet of moeilijk in te schatten."*

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ondergrond van het plangebied uit kustduinafzettingen bestaat. In deze afzettingen is in de boringen 2, 3 en 4, respectievelijk tussen 150 en 180 cm –mv, 160 en 200 cm –mv en 95 tot 140 cm –mv, een overstoven bodem aangetroffen. Dit wordt beschouwd als een potentieel archeologisch niveau.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit humusloos, zwak siltig zandpakket. De korrels zijn redelijk tot goed gesorteerd. De mediaan van de korrelgrootte is zeer fijn (105-150 µm). De kleur van het pakket varieert van egaal licht geelgrijs tot licht geel met roestvlekken. Het sediment is in de boringen 1, 3 en 4 kalkloos. In boring 2 is het materiaal daarentegen kalkrijk en bevat het schelpgruis.

In de boringen 2, 3 en 4 komt binnen dit pakket, respectievelijk tussen 150 en 180 cm –mv, 160 en 200 cm –mv en 95 tot 140 cm –mv, een 30 tot 45 cm dikke matig humeuze, matig siltige zandlaag voor. Dit niveau bevat plantenresten en heeft een donkergrijze tot bruine kleur. Archeologische indicatoren zijn in dit pakket niet aangetroffen.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

Indien echter niet dieper dan 95 cm –mv zal het potentieel archeologisch niveau niet worden aangetast. Onder deze voorwaarde adviseert ADC ArcheoProjecten om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.

Bij dit project wordt niet dieper gegraven dan 95cm –mv waardoor het terrein vrijgegeven kan worden. Nader onderzoek is niet van toepassing.

## 6.9 Milieu en overige aspecten

### 6.9.1 Bodemkwaliteit

In 2010 is er een grondonderzoek gedaan (Eindsituatie Bodemonderzoek) i.v.m. beëindiging bedrijfsactiviteiten van het bloembollenbedrijf. Het doel van dat onderzoek was of er verontreinigingen van de bodem aanwezig is als gevolg van de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten.

De conclusie van dat geaccordeerde rapport van Grondslag, projectnr.15376 d.d. 21- 01- 2010 is hierna weergegeven.

Het volledige rapport is niet direct meer relevant maar zo nodig beschikbaar bij de gemeente en de milieudienst.

## 5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De eindsituatie ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Verlengde Zandweg 1 te Egmond aan de Hoef is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de voormalige bovengrondse opslagtank verhogingen aan OCB's, organotin (7), MCPA, Atrazine, Carbaryl, Carbofuran, Maneb en Azinfosmethyl kunnen worden verwacht is niet bevestigd. Er zijn zowel in het grondwater als in de grond geen verhogingen aangetoond.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de bestrijdings-/ontsmettingsmiddelen opslag verhogingen aan OCB's, organotin (7), MCPA, Atrazine, Carbaryl, Carbofuran, Maneb en Azinfosmethyl kunnen worden verwacht is bevestigd. Er zijn in de bovengrond lichte verhogingen aan drins en chloordaan aangetoond.

Aanbevolen wordt om de onderzoeksresultaten te overleggen aan het bevoegd gezag Wet Milieubeheer, de MRA.

In het kader van het beoogde woningbouwplan is er aanvullend verkennend onderzoek gedaan op dat deel van het terrein dat voor woondoeleinden in gebruik wordt genomen.

De conclusie van dat rapport van Grondslag, projectnr. 15376 d.d. 14 maart 2012 is hierna weergegeven.

Het volledige rapport is als Bijlage G, m.u.v. de rapportbijlagen II, III, IV en V aan de stukken toegevoegd.

## 5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Verlengde Zandweg 1 te Egmond aan den Hoef is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie hooguit lichte verontreiniging wordt verwacht, is bevestigd. Er zijn in grond lichte verhogingen aangetoond aan kwik en lood. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw). De afgifte van de omgevingsvergunning (bouw) blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

### 6.9.2 Asbest aspecten

In het kader van de milieuwetgeving is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest.

Dit mede naar aanleiding van de beoogde sloop en sanering van de locatie.

Het advies uit dat rapport van Checkpoint nr. CMC-1202-275 is hierna weergegeven. Het volledige rapport is (m.u.v. de rapportbijlagen) als Bijlage H opgenomen.



### 5.3 Advies

Naar aanleiding van onze bevindingen en analyseresultaten doen wij de volgende saneringsadviezen met betrekking tot de aangetroffen asbest toepassingen.

| Locatie                                        | Materiaal                         | Binnensanering | Buitensanering  |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| Schuur                                         | AC golfplaten                     | ---            | Risicoklasse 2  |
| In schuur tegen de betonnen elementen          | Kit                               | Risicoklasse 2 | Risicoklasse 2* |
| Buitenzijde schuur tegen de betonnen elementen | Kit                               | ---            | Risicoklasse 2  |
| Ketelruimte schuur                             | Deur met asbesthoudende beplating | Risicoklasse 1 | ---             |
| schuur                                         | Kit                               | Risicoklasse 1 | ---             |
| ketelruimte schuur                             | Pakkingen                         | Risicoklasse 1 | ---             |

\*bij totaalsloop kan het in risicoklasse 2 buitensanering

#### Conclusie:

Er wordt niet verwacht dat er asbest aanwezig is dat tijdens het onderzoek niet waarneembaar was.

Een aanvullend onderzoek (Type B) hoeft niet plaats te vinden.

- *Advies, omgaan met het asbestbevattende materiaal*

Wij adviseren u om de bezoekers van het pand op de hoogte te stellen van de bevindingen van dit onderzoek en het rapport zodanig te archiveren, dat tijdens de sloop het rapport als naslagwerk kan worden gebruikt.

Om onbedachtzaam/onbevoegd bewerken (o.a. boren, schroeven en/of verwijderen) van het asbest bevattende materialen tegen te gaan, adviseren wij, daar waar mogelijk, het asbest bevattende materialen in ieder geval te voorzien van een "asbestgevaar-sticker", conform het productenbesluit asbest.

Eventueel kunnen wij deze werkzaamheden op basis van regie voor u uitvoeren.

Alle bewerkingen, waaronder ook wordt verstaan verwijderen en fixeren, dienen te worden uitgevoerd door een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van het procescertificaat SC-530.

### 6.9.3 Geluid (Wgh)

Geluidsaspecten veroorzaakt door het wegverkeer kunnen een rol spelen ten aanzien van de aan te houden afstand van de beoogde woningen tot de bestaande weg. Ook kunnen bouwtechnische maatregelen nodig blijken te zijn indien de z.g. voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De nabij gelegen Verlengde Zandweg is een onverharde weg zonder een doorgaande functie.

De woning nr. 1 van initiatiefnemer is de laatste woning op dit (verder) agrarische ontsluitingspad.

De conclusie is dat er geen geluidprobleem is van het verkeer vanaf deze weg. Nader onderzoek is niet aan de orde.

### 6.9.4 Luchtkwaliteit en externe veiligheid

#### Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Voor de ruimtelijke ordeningspraktijk zijn met name de grenswaarde voor fijnstof en stikstofdioxide van belang.

Het gaat hier om een wijziging van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden. Projecten die niet of slechts in zeer geringe mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit "niet in betekenende mate" (NIBM), vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm.

Dit project heeft per saldo vermindering agrarisch bedrijfsverkeer versus toename woonverkeer en daardoor is er geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

#### Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip dat gebruikt wordt om de veiligheid rond bijvoorbeeld productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen zoals LPG en chloor aan te geven. Hierbij gaat het om veiligheid voor de omwonenden of de mensen die zich voor langere tijd in de buurt bevinden.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op de beheersing van risico's. De normen die de overheid opgesteld heeft om risico's zo klein mogelijk te houden, hebben gevolgen voor de activiteiten zelf maar ook voor de omgeving; de ruimtelijke ordening.

Onderzocht is door middel van een visuele controle almede raadpleging van de Risicokaart van Noord-Holland in hoeverre er in de nabijheid van het project risicovolle objecten of routes gesitueerd zijn.

Op circa 1500m ligt een LPG- installatie (brandstoffenstation) en op circa 1600m ligt aan gastransportleiding.

Risicovolle objecten liggen niet in de nabijheid van de locatie.

Voor het object is de externe veiligheid gewaarborgd.

#### **6.9.5 Afstand tot milieugevoelige functies**

Het RvR project omvat het toevoegen van woningen aan het gebied van de Verlengde Zandweg.

In het kader van de Wet milieubeheer dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen (bestaande) agrarische functies en woningen van derden.

Het gaat hier om een akker/tuinbouwbedrijf op nr. 8. Het bedrijf is reeds langere tijd feitelijk niet meer in functie. Het nieuwe bestemmingsplan gaat niet langer uit van een bedrijfsbestemming maar van een woonbestemming daardoor is er geen belemmering meer ten aanzien van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten.

#### **6.9.6 Leidingen**

De huidige situatie van het bedrijf en woning zijn door middel van kabels en leidingen aangesloten op de nutsvoorzieningen die op en langs het perceel liggen.

Het bouwplan voorziet niet in een wijziging dan wel aanvulling daarin.

Nader onderzoek wordt niet doelmatig geacht. Bij de uitvoering zal d.m.v. een klic-melding inzicht ontstaan in de juiste ligging van de betrokken voorzieningen.

### **7. Conclusie: Stap 1 van het stappenplan**

Het RvR project omvat het planologisch realiseren van een woonfunctie op een agrarische bedrijfslocatie welke reeds in 2008 is beëindigd.

Door het verwijderen (amoveren) van in onbruik geraakte agrarische bouwwerken en het daarmee voorkomen van mogelijk ongewenste ontwikkelingen ontstaat er een kwaliteitsverbetering voor de directe omgeving die verder met name gericht is op verblijfsrecreatie en wonen.

Op de locatie wordt circa 1800 m<sup>2</sup> aan oppervlakte bouwwerken gesloopt en daarvoor in de plaats komt een 2-tal vrijstaande woningen met een totale oppervlakte van circa 360 m<sup>2</sup>. De voorwaarde van een netto vermindering wordt ruimschoots behaald.

Daarnaast wordt er een substantieel oppervlak aan erfverharding (overige versterking) verwijderd.

Het project heeft geen beperkingen vanuit de **natuurwetgeving** en er zijn geen beperkingen vanuit de bodemkwaliteit. Daarnaast is er een archeologisch advies gegeven waarover het bevoegd gezag nader moet oordelen.

Met zowel de gemeente (als indirect met de provincie) heeft overleg plaatsgevonden ten aanzien van het project. Met de gemeente is **overleg gevoerd** ten aanzien van de invulling van het compensatiewoningbouwplan, met name de eis van een maximaal aantal toe te voegen woningen en de linttypering. Dat is mede gedaan op basis van landschappelijke aspecten. De cultuurhistorische aspecten zijn daarmee reeds grotendeels ingevuld. Dit onderdeel komt bij de ontwerpfase nader aan de orde.

In het stappenplan van de provincie is een opgave van de te onderzoeken onderdelen opgenomen welke hierna, voor zover relevant, aan de orde komen met een beoordeling.

### Initiatieffase

**Storendheid vanuit cultuurhistorie:** De agrarische bebouwing welke na 1950 is toegevoegd is in principe storend t.a.v. de oorspronkelijke beeldkwaliteit.

**Beoordeling:** Deze bebouwing wordt geamoveerd waardoor er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

**Storendheid vanuit het gebouwde beeld:** De bouwwerken zijn agrarisch functioneel, bij beëindiging van de functie wordt het bouwwerk storend in de relatie met het gebruik.

**Beoordeling:** De schuren en kassen zijn mede door de kwaliteit storend.

**Toekomstige situatie en de mate van storendheid:** Het gebruik wordt gewijzigd in woondoeleinden met eventueel ondergeschikte bedrijvigheid.

**Beoordeling:** De nieuwe functie is aansluitend en niet storend in de oorspronkelijke lintbebouwing van dit deel van de Zandweg/Verlengde Zandweg.  
De beoogde ontwikkeling, functiewijziging van nr. 1 en twee nieuwe woonkavels is niet in strijd met het gemeentelijke en provinciale beleid.

De conclusie van het project in de 1e fase is dat er een storendheid wordt bevestigd. Dat daarnaast wordt voorkomen dat er zich een ongewenste functie ontwikkelt. Dat daarmee voor de om- en aanwonenden en dan met name ook t.b.v. het recreatiecomplex een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook in directe zin omdat alle agrarische bouwwerken worden geamoveerd en er substantieel minder overlast, (w.o. bedrijfslawaaai) ontstaat.

### Dit project komt in aanmerking voor Ruimte voor Ruimte.

## 8. Gemeentelijke beoordeling

Op basis van vorenstaand overzicht aangaande feitelijke aspecten, de huidige situatie, het perspectief van de huidige agrarische functie en de cultuurhistorische aspecten is de gemeente Bergen tot een oordeel te komen dat dit project in aanmerking komt voor stap 2 in de regeling Ruimte voor Ruimte welke ook al deels is ingezet en uitgewerkt.

De conclusie van de gemeente is dat de locatie in aanmerking komt voor Ruimte voor Ruimte.  
Deze onderbouwing **bevestigt dat**.



Opgemerkt moet worden dat uit de volgende fase moet blijken hoe de compensatie financieel onderbouwd kan worden.

## 9. Overige (relevante) aspecten

Naast de elementen zoals verwoord in Stap 1 van het stappenplan zijn er nog overige relevante aspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke onderbouwing die niet genoemd zijn in het stappenplan. Deels zijn deze verwoord onder 6.9 Milieu en overige aspecten.

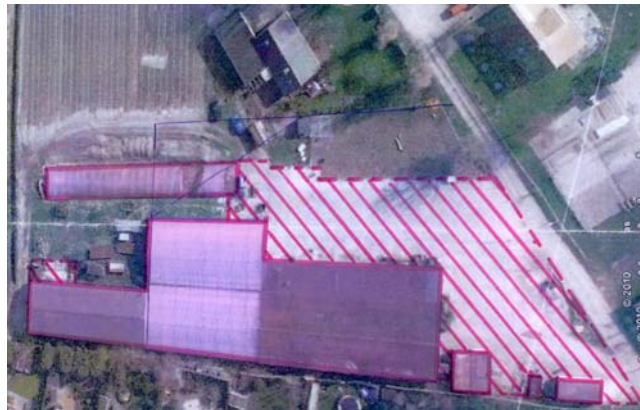
Voordat Stap 2 wordt uitgewerkt is het van belang om inzicht te hebben aangaande realisatie vanuit het aspect van de watertoets.

### 9.1 Watertoets

Het waterschap HHNK wordt op enig moment in het voortraject betrokken bij de onder haar verantwoordelijkheid liggende aspecten. Dat gaat dan over de watertoets voor het totale plan waarbij de relatie van toename van verhard oppervlak in het kader van de waterberging aan de orde is alsmede de wijze van afvoer van hemelwater op het oppervlaktewater.

Indien extra waterberging wordt geadviseerd, wordt dat in overleg met de HHNK uitgewerkt door b.v. verbreding van bestaande waterlopen in hetzelfde peilgebied.

Het waterschap adviseert onder meer over de onderdelen waterkwantiteit en waterkwaliteit.



Op de locatie wordt “verharding” verwijderd. Verharding omvat zowel gebouwen als de betonnen erfverharding zoals hiervoor in kleur (paars/rood) is aangegeven.

Het gaat daarbij om de volgende verharding (zie ook bijlage C):

|   |                         |       |                       |
|---|-------------------------|-------|-----------------------|
| - | schuurruimte            | circa | 400 m <sup>2</sup> ;  |
| - | aangebouwd schuurruimte | circa | 150 m <sup>2</sup> ;  |
| - | schuurkas               | circa | 615 m <sup>2</sup> ;  |
| - | loods                   | circa | 300 m <sup>2</sup> ;  |
| - | garageboxen             | circa | 75 m <sup>2</sup> ;   |
| - | tunnelkas               | circa | 265 m <sup>2</sup> ;  |
| - | betonverharding         | circa | 1000 m <sup>2</sup> . |

In totaal gaat het hier om circa 2800m<sup>2</sup> aan bouwwerken en erfverharding welke wordt verwijderd.

Uit het beoogde beeld met een 2-tal kavels voor vrijstaande woningen blijkt dat daarvoor in de plaats “verharding” wordt gerealiseerd omvattende: 2 woningen en erfverharding met bijbehorend bijgebouw. In die situatie spreken we over een toename van circa 360 m<sup>2</sup> ( 2 x {circa 120m<sup>2</sup> + max. 60m<sup>2</sup>}).

**Conclusie is dat er sprake is van een substantiële vermindering van verharding.**

#### Waterkwantiteit

Uit voorgaande rekensom blijkt dat de realisatie van het plan een substantiële afname van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. De waterhuishoudkundige situatie wordt hierdoor sterk verbeterd.

#### Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert, en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater dient om te gaan. Indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten) (bijvoorbeeld als gevolg van het gebruik van uitlogende bouwmetalen of door verontreinigende activiteiten) of indien het hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater, enz.) dan moet de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap naar een doelmatige oplossing zoeken. Het aspect van lozing op kwetsbaar water is in dit plan niet aan de orde.

### 10. Stappenplan (ontwerpfase)

#### Stap 2, tekenen en rekenen

Compensatielocatie verklaren en analyse van stap 1, ontwerpschetsplan, (sloop/sanering)offertes, waardebeoordeling.

1<sup>e</sup> opzet exploitatie berekening (zie RvR rekenblad).

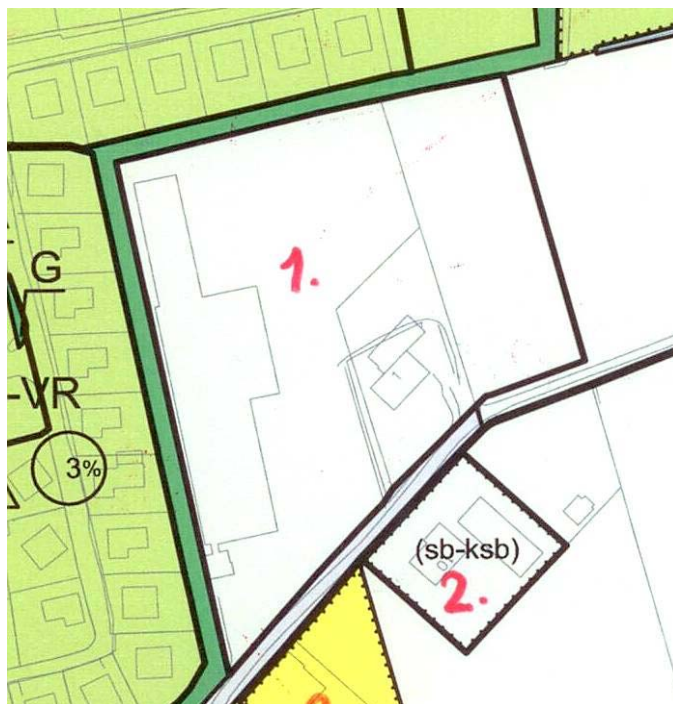
Aanvullend: de beoogde bedrijfslocatie.

Advies(moment) gemeente: **volgt**

### 11. Bij planologische wijziging betrokken locatie

#### 11.1 Omzetten agrarische bestemming naar woonbestemming en agrarisch productiegebied

De gronden welke in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Zuid" zijn bestemd voor "Agrarisch – Bollenconcentratie gebied", het bouwvlak (1.) worden geheel bij de wijziging betrokken en bestemd voor woondoeleinden en "Agrarisch – Bollenconcentratie gebied" zonder bouwmogelijkheden. Daarmee wordt aangesloten bij de geldende regeling voor de omliggende (onbebouwde) agrarische gronden.



Detail bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid

#### 11.2 Ontwerpmogelijkheden (uitgangspunten) van de locatie

De beoogde woningbouwlocatie ligt op aangeven van de gemeente Bergen direct aansluitend aan het onverharde deel van de Verlengde Zandweg.







Op deze locatie dient de compensatie plaats te vinden. Uitgangspunt daarbij is dat er **maximaal** een tweetal kavels voor vrijstaande woningen noodzakelijk zijn voor een verantwoorde RvR regeling.

De strook grond aan de weg heeft een breedte van circa 56 m (gemeten aan de wegzijde). Omdat de kavelformering wordt bepaald door de erfgrens met het recreatiecomplex en de tuin van woning nr. 1, is er ruimte voor twee kavels met een breedte van circa 21 m. De te realiseren kavels krijgen daarmee de vorm van een parallellogram. De beoogde nieuwe kavels hebben elk een oppervlakte van circa 600m<sup>2</sup>.



Aan de oostzijde van de kavel nr. 1 (de huidige bedrijfswoning) komt een agrarische ontsluiting van 5 meter breed. Hierdoor blijft het achterliggende land bereikbaar voor agrarisch verkeer. De tuin wordt aan de westzijde met 5 meter vergroot. Daarmee behoudt het perceel nagenoeg de huidige oppervlakte. De huidige kadastrale achtergrens vormt de grens van dit woonperceel.

De bestaande woning ligt met de voorgevel op circa 13 meter afstand van de weg, waardoor een forse voortuin is ontstaan. De nieuwe woningen dienen in dezelfde hoofdrichting gebouwd te worden als de overige gebouwen in dit deel van de Verlengde Zandweg (evenwijdig of haaks op de weg).

De afstand tot de weg kan aflopend gerealiseerd worden (van 13 meter, naar 10 meter en 8 meter) zodat er ook een goede aansluiting ontstaat met de bebouwing in/op het recreatiepark. Ten aanzien van de overige maatvoering is het gemeentelijke beleid zoals neergelegd in haar bestemmingsplannen leidend. Dit houdt in dat elke woning een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> mag hebben.

### 11.3 Beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en cultuurhistorie

Vornoemde aspecten liggen in het verlengde van elkaar en worden daardoor gezamenlijk benaderd.

Voor deze situatie wordt ingevolge de provinciale richtlijnen een beeldkwaliteitsplan voorgeschreven

Voor het project (nieuwe woningbouw) wordt geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld, volstaan wordt met onderhavig beeldkwaliteitsparagraaf.

Wat is beeldkwaliteit en wat is een beeldkwaliteitsplan? Beeldkwaliteit is een vrij abstract begrip.

Beeldkwaliteit heeft te maken met vormgeving in relatie met zijn omgeving dat binnen het Noord-Hollandse heel divers kan zijn. Beeldkwaliteit omvat in hoofdlijnen het behoud van de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteit.

Het begrip beeldkwaliteit is naast vormgeving (smaak) met name ook een persoonlijke beleving van het object in relatie met overige aansprekende elementen zoals de bestaande karakteristiek, historie, identiteit, functie en landschap. Beeldkwaliteit kan gezien worden als "welstand" op een groter schaalniveau, dat een ieder op een toch eigen wijze "beleeft".

Een beeldkwaliteitsplan heeft tot doel, dat nieuwe ontwikkelingen expliciet en zorgvuldig ingepast moeten worden ten opzichte van de bestaande kwaliteiten.

In onderhavige situatie is er sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie in het (agrarische) buitengebied (binnenduinrandgebied) waar de beeldkwaliteit in hoge mate werd bepaald door de "beperkte" openheid en de afwezigheid (over het algemeen) van met name bebouwing en bestaande groenstructuren.

Vandaag de dag is er van enige openheid juist bij dit project geen sprake meer door de toevoeging van het groen omsloten recreatiecomplex. Het beoogde woningbouwproject ligt aan de achterzijde in de spreekwoordelijke "oksel " (of knieholte) van dit recreatiecomplex.

Daarnaast zijn in het gebied de structuurlijnen zoals sloten (greppels) en wegen afwisselend met en zonder laanbeplanting alsmede deels door groen omzoomde bebouwingsenclaves van solitaire bouwwerken en buurtschappen.

Deze elementen worden niet gewijzigd noch substantieel aangetast omdat de nieuwe woningen worden gesitueerd op het voormalige agrarische bedrijfserf dat deels al is omgeven door de groenstructuur van het recreatiecomplex.

De identiteit van het gebied is een half open poldergebied met een onregelmatige blokverkaveling, aansluitend aan het Noord-Hollandse duingebied en ingericht voor de teelt van voornamelijk bloembollen met daarnaast ook weidegronden en akkerbouw. Dit gebied heeft daarmee in de verschillende delen van het jaar een veranderende en met name kleurrijke identiteit.

Het hoofddoel van een beeldkwaliteitsplan is om te voorkomen dat bij substantiële nieuwe uitbreidingen, in de vorm van woonwijken en bedrijfsterreinen, er een beeld ontstaat die het aanzien en de beleving schaden. Dan wel dat er een te grote aanslag wordt gepleegd op de karakteristieke identiteit. In deze situatie is daar geen sprake van. In overleg met de gemeente is besloten aan te sluiten bij de omliggende linttypering. Het project doet daarbij geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie heeft een brochure uitgebracht waarbij wordt aangegeven wat een beeldkwaliteitplan is. Daarbij wordt opgemerkt dat expliciet aandacht wordt gegeven aan de relatie tussen een ruimtelijke ontwikkeling en de bestaande karakteristieken van een gebied.

De vragen die gesteld worden bij een beeldkwaliteitsplan omvatten onder meer:

*Hoe moet de nieuwe bebouwing aangepast worden aan de (lint)bebouwing?*

*Kan de nieuwe bebouwing aansluiten op het bestaande kavelpatroon?*

*Hoe wordt de "verfoeide" witte schimmel aan uitbreidingwijken voorkomen?*

*Welke maatregelen zijn er nodig voor een geslaagde inpassing?*

Het beeldkwaliteitsplan is dus met name in het leven geroepen om uitbreidingen van dorpen met bedrijfsterreinen, woonwijken en recreatie beter af te stemmen op de situatie. Omdat de provincie van mening is dat ook dit soort uitbreidingen ook in het buitengebied mogelijk moeten zijn, zonder de waarden aan te tasten.



De inhoud van een beeldkwaliteitsplan bestaat uit een vijftal elementen:

1. Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis.
2. Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap.
3. Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte).
4. Inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid).
5. Aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteit op te heffen.

Voor een deel van de hiervoor aangegeven elementen wordt verwezen naar het gemeentelijke Landschapontwikkelingsplan. Anderzijds is er in deze onderbouwing reeds ingegaan op verschillende aspecten.

In het kort wordt ingegaan op de vragen en elementen vanuit de provinciale brochure.

#### *Hoe moet de nieuwe bebouwing aangepast worden aan de (lint)bebouwing?*

De toe te voegen woningen dienen architectonisch te verschillen om recht te kunnen doen aan de vereiste linttypering.

#### *Kan de nieuwe bebouwing aansluiten op het bestaande kavelpatroon?*

Het bestaand lintkavelpatroon omvat in principe een variatie in breedte- en dieptemaat.

Ten aanzien van de breedte wordt daar op ingespeeld. Er is geen bezwaar dat de twee kavels nagenoeg gelijk zijn, ook dit komt voor in een linttypering. De kavelrichting en de vorm is gelijk aan de naastgelegen woning op nr. 1 en heeft de vorm van een parallellogram. Het hoofdgebouw dient evenwijdig of haaks op de weg gebouwd te worden. De kavelbreedte van 21 meter laat dat toe.

#### *Hoe wordt de “verfoeide” witte schimmel aan uitbreidingwijken voorkomen?*

Hier is geen sprake van een uitbreidingswijk en ook geen sprake van een bouwproject. Hier is sprake van individuele woningbouw en een particulier opdrachtgeverschap.

Uitgangspunt bij de individuele (bouw)planvorming is streekeigen bouwen. De welstand heeft hier een taak waarbij ook de onderlinge relatie betrokken kan worden.

#### *Welke maatregelen zijn er nodig voor een geslaagde inpassing?*

De beschikbare situatie is bepalend en dwingend zodat er weinig of geen speelruimte is voor een niet verantwoorde inpassing. Het op te leggen planologisch regiem is de juiste maatregel.

#### *Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis.*

De ontwikkelingsgeschiedenis is verwoord in deze onderbouwing. Daarnaast wordt verwezen naar de gemeentelijke structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan.

#### *Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap.*

De ordeningsprincipes worden niet aangetast met dit project.

#### *Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte).*

De toe te voegen woningen vallen onder de typering “lintbebouwing”, daarmee wordt aangesloten op de karakteristiek van het lintdorp Egmond aan den Hoef. De stedenbouwkundige buitenruimte is niet aan wijzigingen onderhevig.

#### *Inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid).*

Het project omvat een RvR project waarbij twee compensatiewoningen worden gerealiseerd op een voormalige bedrijfserf dat wordt ontdaan van “overtollige” en storende bouwwerken. Het project past goed in de toekomstige visie op dit gebied wat zich richt op een landschappelijke afronding van Egmond aan den Hoef.

#### *Aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteit op te heffen.*

De bestaande kwaliteit op perceelsniveau heeft een negatieve kwaliteit, die wordt opgeheven. De kwaliteit op gebiedsniveau wordt niet aangetast met dit project omdat het slechts een zeer kleinschalig project is dat zich voegt in het lint.

### Conclusie

Zowel de beeldkwaliteit, het cultuurhistorisch aspect en de landschappelijke inpassing is goed gewaarborgd. Het beoogde beeld richt zich hoofdzakelijk op het aansluiten op bestaande kleurstellingen, daarmee ontstaat er een samenhangend geheel. De bouwvorm in een linttypering is eveneens aansluitend op de bestaande bebouwing, dit om de huidige beeldkwaliteit niet te verstoren. Door het verwijderen van niet langer functionele bouwwerken en gebruik ontstaat een substantiële kwaliteitsverbetering.

Daarnaast ligt het project nagenoeg geheel niet zichtbaar in het landschap zodat de landschappelijke effecten ondergeschikt zijn.

Gelet op vorenstaande overwegingen, de ingezette beeldkwaliteit en de nog te voeren welstandstoets bij de beoogde nieuwbouw is de beeldkwaliteit ruim voldoende gegarandeerd.

Omdat hier sprake is van particulier opdrachtgeverschap is een nader aanduiding van de beoogde beeldkwaliteit naast de welstandnota (bijlage C) en -toets niet mogelijk. De daadwerkelijke uitvoering van de woningen wordt pas bekend als de kavels verkocht zijn. Bij indiening van de benodigde omgevingsvergunning wordt een welstandstoets uitgevoerd.



De Verlengde (onverharde) Zandweg

## 12. Rekenblad Ruimte voor Ruimte (RvR)

De rekenmethode Ruimte voor Ruimte is leidend geweest voor de uitwerking van de (voorlopige) plannen. Op basis van het overleg met de gemeente zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de beeldkwaliteit, de aantallen en de globale inrichting (perceelsniveau).

Omdat de gemeente heeft geëist dat het project op basis van RvR wordt ingezet is de beschikbare rekenmodule RvR toegepast. Deze opzet is onlosmakelijk verbonden met de Bijlage D "Taxatierapport".

## 12.1 Rekenmodule

De rekenmodule is in een 1e fase nader uitgewerkt met een drietal compensatie kavels en vervolgens door de gemeente Bergen beoordeeld. De gemeente Bergen heeft aangegeven dat het aantal toe te voegen kavels **geen drie** mag bedragen. Mede op basis daarvan zijn de stukken aangepast. Om private redenen is deze rekenmodule niet langer opgenomen in dit stappenplan. De module welke door Klaver makelaardij is opgesteld, is als losse bijlage toegevoegd aan de stukken en wordt beperkt ter beschikking gesteld aan derden.

In het vervolg traject is een oordeel van de provincie Noord-Holland (Expertteam Ruimte voor Ruimte) aan de orde.

## 13. Conclusie: Stap 2 van het stappenplan

Het toepassen van het Ruimte voor Ruimte beleid geeft naast de aanleiding van een noodzakelijke opruiming van ongewenste bouwwerken, een substantiële verbetering van de ruimtelijke en woonkwaliteit van het wonen en het aansluitende recreatiecomplex

**Het verwijderen van een dreigende verdere verpaupering met een mogelijk ongewenst gebruik is een forse kwaliteitsverbetering.**

In het stappenplan van de provincie is een opgave van de te onderzoeken onderdelen opgenomen welke hierna, voor zover relevant, aan de orde komen met een beoordeling.

### Ontwerpfase

#### *Ontwerpmogelijkheden van de locatie:*

De ontwerpmogelijkheden van de locatie zijn beperkt. Ingezet is op een vervolg op het bestaande lint van de Zandweg. Daarmee wordt de ingezette gebiedskarakteristiek voortgezet. Dit is ook als eis van de gemeente Bergen ingebracht.

#### *Beoordeling:*

Door de gekozen inrichting en kavelindeling ontstaat er een eenheid en aansluiting met/op de reeds bestaande lintsituatie van de Verlengde Zandweg.

#### *Landschappelijke inpassing:*

De bestaande situatie met betrekking tot inrichting en materiaal is niet langer functioneel en wordt als storend ervaren. De landschappelijke inpassing beperkt zich tot de voorgenomen linttypering. Eisen inzake handhaafbare erfbeplanting zijn niet mogelijk.

#### *Beoordeling:*

De landschappelijke inpassing wordt planologisch vastgelegd en daarmee gewaarborgd.

#### *Kosten van de saneringslocatie:*

De kosten van het project zijn in het werkblad verantwoord, dat kostenverhaal is gecontroleerd door de gemeente.

#### *Beoordeling:*

Het kostenverhaal is een realistisch benadering welke wordt ondersteund door relevante offertes voor zowel aanleg als sloopaspecten van de locaties.

#### *Opbrengsten van de projecten:*

De waardevermeerdering van de (bedrijf) woning is marktconform. De opbrengst van de nieuwe woningen is een reële inschatting. De huidige woningbouwmarkt is zeer onzeker.

#### *Beoordeling:*

Voor de opbrengst is een reëel marktconform uitgangspunt gehanteerd.



De conclusie is gerechtvaardigd dat het Ruimte voor Ruimteproject als totaal: stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, landschappelijk en financieel aanvaardbaar is.

#### 14. Beoordeling (gemeente Bergen)

De gemeente heeft intern het rekenblad beoordeeld. Met de gemeente is afgesproken om de rekenmodule alsmede het RvR verhaal te laten toetsen door de provincie om daarmee groen licht te krijgen in dit project.

##### 14.1 Beoordeling provincie PM

#### 15. Stappenplan (uitwerking) PM

##### Stap 3, Uitwerking/detaillering

Definitieve exploitatie opzet.

Beslis(moment): toetsing door gemeente

##### 16. Stappenplan PM

##### Stap 4, realisatie

Juridische en planologische verankering, vergunningen, verkoop.

##### 16.1 Planologische verankering PM

Voor het realiseren van dit project dient een afzonderlijke planologische procedure gevoerd te worden. Ter ondersteuning van de onderbouwing wordt voorgesorteerd op de beoogde verbeelding, waarbij tevens de beoogde voorgevelijn is ingetekend. De bestemmingen worden op basis van de huidige gemeentelijke regeling nader ingevuld.



\*\*\*\*\*