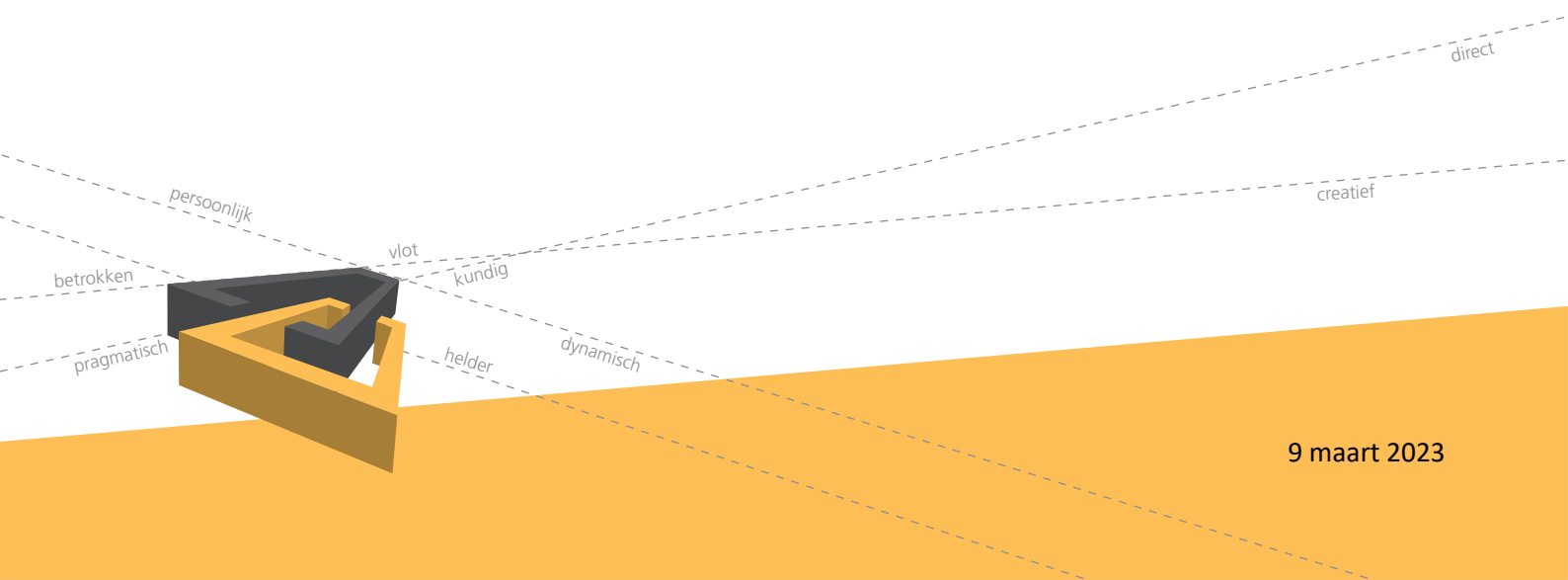


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VERSPYCKWEG 3

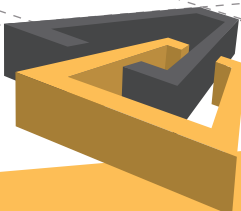
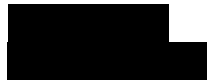


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VERSPYCKWEG 3

Datum
In opdracht van

9 maart 2023



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Locatie.....	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Procedure	10
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	19
3.1 Historische en bestaande situatie	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering.....	26
4.3 Geluid.....	27
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie.....	29
4.8 Cultuurhistorie.....	30
4.9 Flora en fauna	30
4.8 Besluit m.e.r.....	32
5. UITVOERBAARHEID.....	33
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
5.3 Vooroverleg	33
6. CONCLUSIE	35

BIJLAGE: **Projectkaart**
 Milieuonderzoeken (apart bijgevoegd)

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Verspyckweg 3 te Bergen aan Zee bevinden zich een aantal gebouwen, waarvan het Koloniehuis het meest in het oog springend is. Het gebouw dateert uit 1912 en betreft, tezamen met het in 1928 gerealiseerde Speelhuis, een Rijksmonument. De bouwkundige staat van de gebouwen laat deels zeer te wensen over. Voor het behoud van de monumenten en het verbeteren van de woonkwaliteit is een grondige restauratie noodzakelijk. Pogingen daartoe zijn in het verleden op niets uitgelopen, omdat de voormalige eigenaar niet tot overeenstemming kwam met de huurders van de in het Koloniehuis aanwezige woningen (twee woningen in het voorgebouw en één in het achtergebouw). Het verval van de panden is daarmee in de loop der jaren alleen maar toegenomen.

Er gloort echter licht aan de horizon nu de nieuwe eigenaren in overleg met de zittende huurders tot afspraken zijn gekomen over renovatie van het gehele complex. Voor de huurder van de woning in het achtergebouw en de woning in het oostelijke gedeelte aan de staatzijde zullen daartoe levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd in het Speelhuis. Om de verhuizing mogelijk te maken zal dit gebouw als eerste worden aangepakt en wordt het gesplitst in twee woningen. Daarna volgt renovatie van het Koloniehuis en de overige bouwwerken op het perceel. Na voltooiing zal het achtergebouw bewoond worden door het gezin met jonge kinderen van de eigenaren.

Om het Speelhuis geschikt te maken voor twee permanente woningen, dient te worden afgeweken van de regels in het bestemmingsplan *Bergen aan Zee*. Immers is op grond daarvan alleen recreatief woongebouw toegestaan. Ook is een tweetal beoogde noodzakelijke uitbreidingen niet zondermeer mogelijk. Onder voorwaarde dat de wijzigingen planologisch aanvaardbaar zijn, is de gemeente echter bereid haar medewerking te verlenen en het complex een nieuwe toekomst te geven. Dit document dient daartoe als onderbouwing.

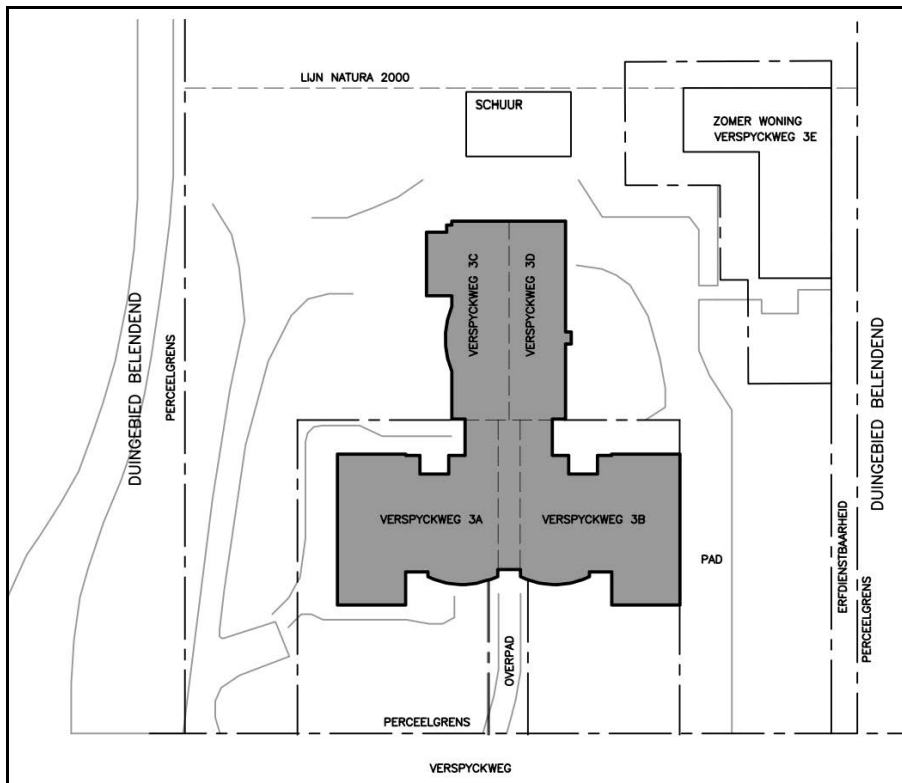
1.2 *Locatie*

De verbouwing van het Speelhuis vormt de ruggengraat voor de renovatie van alle gebouwen die behoren tot Verspyckweg 3. Na renovatie en splitsing daarvan in twee woningen komt immers de weg vrij voor de aanpak van de overige gebouwen.



Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied binnen Bergen aan Zee (links) en in de directe omgeving (rechts).

Het Speelhuis bevindt zich op het perceel dat kadastraal bekend staat BGN03, sectie G, nummer 1189. Hier bevindt zich nu een recreatiewoning met het adres Verspyckweg 3E. Daarnaast bevinden zich nog drie percelen op dit adres, te weten nummer 1190 (Verspyckweg 3A), nummer 1191 (Verspyckweg 3B) en het hoofdperceel 1188 (Verspyckweg 3C en 3D). Om de ontwikkeling integraal te beschouwen, vormen alle percelen tezamen het projectgebied. Dit met uitzondering van het delen met de bestemmingen Tuin en Natuur (zie onder § 1.3).



Afbeelding 2: Bestaande situatie en huisnummers.

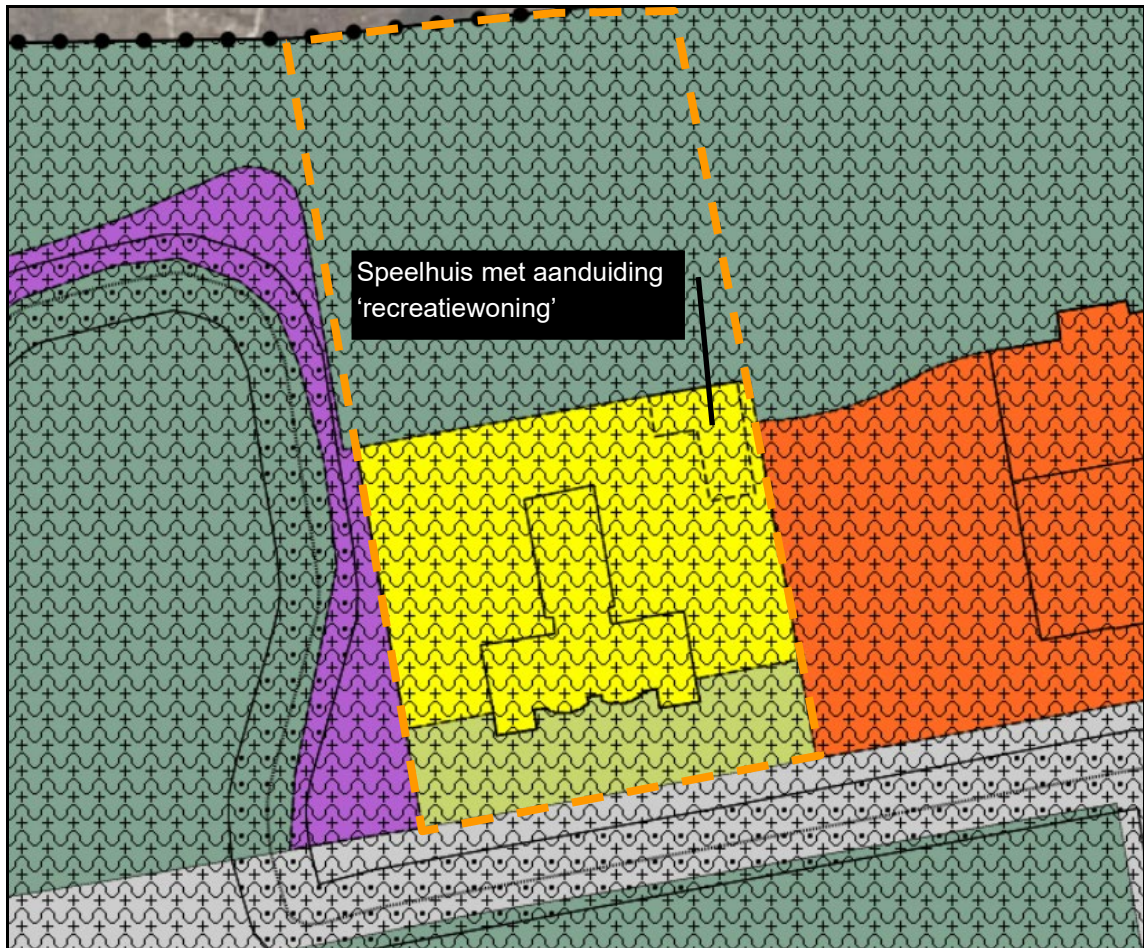
1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan *Bergen aan Zee*, dat op 26 september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding (afbeelding 2) gelden ter plaatse van het gebied dat behoort tot Verspyckweg 3 - dus de vier eerder beschreven percelen - een drietal hoofdbestemmingen: Wonen - 1, Tuin en Natuur. Voor deze onderbouwing is feitelijk alleen de eerste relevant, omdat alleen deze betrekking heeft op de noodzakelijke afwijking. De tuinbestemming is gelegen aan de straatzijde en de natuurbestemming op het gebied aan de noordzijde van de woningen. Binnen beide bestemmingen vinden geen wijzigingen plaats die in strijd zijn met de huidige mogelijkheden. Er is dan ook voor gekozen om deze delen buiten het projectgebied te houden.

De gronden binnen de bestemming Wonen - 1 zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen, maar naast deze functie zijn ook al dan niet aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Op de verbeelding is sprake van een aantal aanduidingen, waarbij voor het Speelhuis de aanduiding 'recreatiewoning (rw)' het meest relevant is. Deze aanduiding bepaalt dat dit gebouw alleen gebruikt mag worden als recreatiewoning.

Omdat het gebouw zich buiten het bouwvlak bevindt, betreft het tevens een bijgebouw als bedoeld in artikel 17, lid 2 sub 4. Daarvoor geldt een aantal randvoorwaarden, waaronder een

maximum oppervlakte. Omdat het hier een bouwperceel betreft van meer dan 900 m², mag geheel aan aanbouwen, bijgebouwen, overkappingen en recreatiewoningen niet meer bedragen dan 75 m². Het totaal aan bijgebouwen voor Verspyckweg 3 valt echter onder het overgangsrecht, omdat het op het van inwerkingtreding van het bestemmingsplan groter was 75 m².



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan *Bergen aan Zee* (projectgebied is gelijk aan het gele deel).

De gronden binnen het gehele projectgebied zijn tevens voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4, waarmee eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische relikten worden beschermd. Voor bouw- en/of graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw van meer dan 2.500 m² gelden voorwaarden met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek. Hiervan zal in dit geval geen sprake zijn.

Tot slot geldt ook nog de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Hierbinnen mag uitsluitend worden gebouwd indien een bouwplan betrekking heeft op vervanging, verandering of vernieuwing van een bestaand gebouw. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning hiervan afwijken indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de beheerder van de waterkering.

Het voornemen is op onderdelen in strijd met de regels in het geldende bestemmingsplan. De strijdigheid richt zich zowel op het functionele gebruik van een recreatiewoning als woning voor permanente gebruik, als op de uitbreiding van de bestaande bebouwing. Zowel voor het

Speelhuis als het Koloniehuis is immers buiten het bestaande bouwvlak een beperkte uitbreiding beoogd. Deze uitbreiding is in strijd met de bouwregels voor wat betreft het maximum toegestane oppervlak aan bijgebouwen. Het bestemmingsplan bevat enkele afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden, maar die zijn niet toereikend om een vergunning binnenplans te kunnen vergunnen. Besloten is dan ook de afwijking buitenplans te vergunnen.

1.4

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo (buitenplanse vergunningverlening). Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Gelijktijdig met de aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking, wordt ook de bouwaanvraag zelf ingediend. Daarmee is sprake van een gecombineerde aanvraag, waarbij na het onherroepelijk worden van de vergunning gelijk gestart kan worden met de werkzaamheden.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het relevante ruimtelijk beleid in relatie tot het voornemen op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Per beleidsstuk is aangegeven in hoeverre deze haar doorwerking heeft in het bestemmingsplan.

2.1 *Nationaal beleid*

2.1.1 *Nationale omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wro. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemt waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' worden ontwikkelingen, zoals de hier beoogde afwijking van het bestemmingsplan overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (zie ook § 2.12) en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het

begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

2.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een aantal Rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die aan bod komen zijn: Rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, de ecologische hoofdstructuur, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan.

2.1.3 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft de algehele restauratie/renovatie van de gebouwen binnen het projectgebied. Daaronder bevinden zich twee in vervallen staat verkerende Rijksmonumenten. De aanpak vindt plaats in fasen, het Koloniehuis kan pas worden aangepakt als de huurders van de woningen in dat gebouw hun intrek hebben genomen in nieuw te realiseren woningen in het Speelhuis. Met de ontwikkeling worden de bestaande gebouwen op een duurzame wijze nieuw leven ingeblazen, waarbij niet alleen sprake is van een beter woonmilieu maar ook het aanzien van de gebouwen vanaf de openbare weg sterk zal verbeteren. De noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan beperkt zich tot het laten vervallen van de aanwijzing van het Speelhuis tot recreatiewoning en daarnaast het toestaan van een tweetal uitbouwen. De keuze daartoe behoort tot de beleidsvrijheid die op Rijksniveau geboden wordt. Het voornemen vertoont geen strijdigheden met de uitgangspunten van het Rijksbeleid. Geen van deze Rijksbelangen zijn van toepassing op het plangebied, waarmee de ontwikkeling ook in daarmee in overeenstemming met het bepaalde in het Barro. Omdat sprake is van een interne verhuizing, waarbij het Speelhuis weliswaar wordt opgesplitst in twee woningen, is van een toename van het totaal aantal woningen geen sprake. Immers worden de huidige woningen 3C en 3D juist samengevoegd, waardoor het aantal woningen gelijk blijft. Woningbouwontwikkelingen die bestaan uit niet meer dan 11 woningen worden op grond van een overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) hoe dan ook niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

2.2 *Provinciaal beleid*

2.2.1 *Omgevingsvisie NH2050*

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de "Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. Deze Omgevingsvisie verving de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuur inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de

fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
 - a. Klimaatverandering: Noord-Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
 - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
 - c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuur inclusief zullen zijn.
2. Gebruik van de leefomgeving
 - a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
 - b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
 - c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
 - d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.
3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

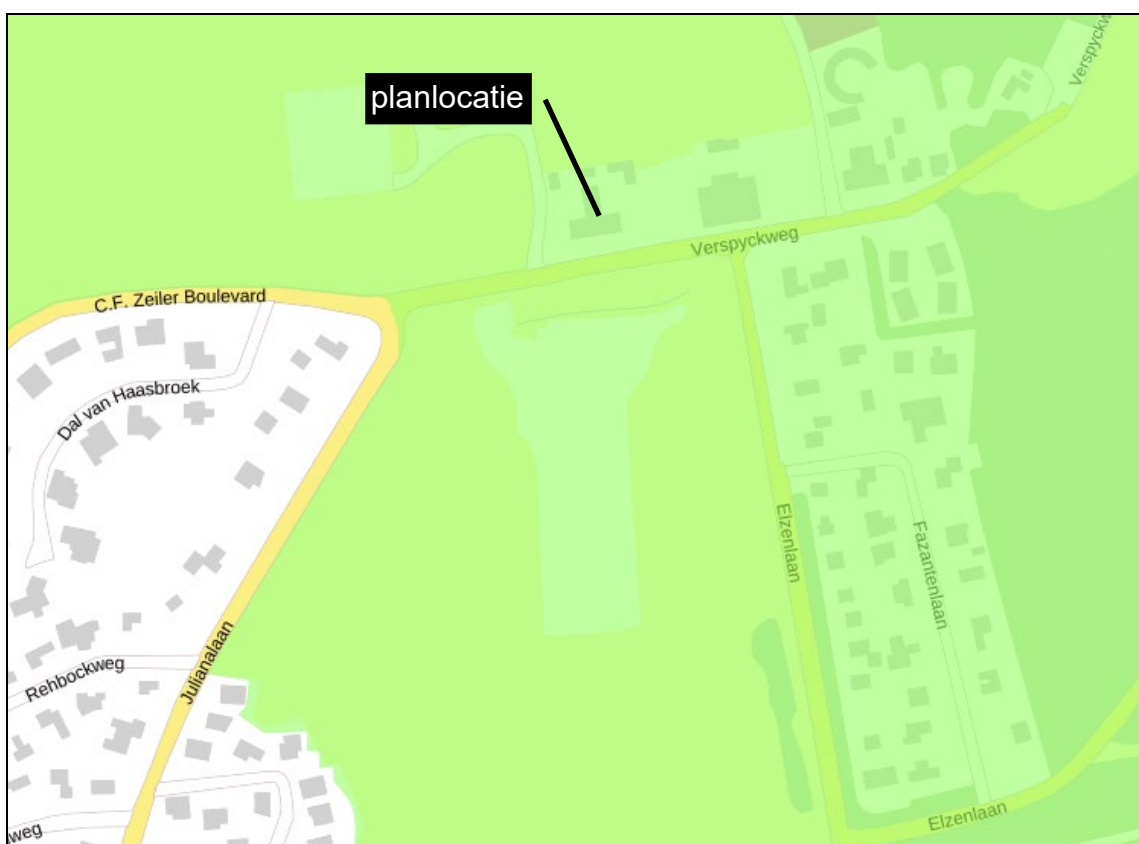
Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

2.2.2 Omgevingsverordening

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Hierin zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de Omgevingsverordening zijn de belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, verankerd.

Hoewel de voorliggende locatie deel uitmaakt van een bestaand cluster aan bebouwing langs de Verspyckweg en de Elzenlaan, valt het net buiten het 'bestaand stedelijk gebied' waartoe de woonkern Bergen aan Zee zelf wel behoort. De locatie is op grond van de Omgevingsverordening dan ook aangewezen als Landelijk gebied.



Afbeelding 4: Uitsnede Omgevingsverordening NH2020 (lichtgroen behoort tot het landelijk gebied).

Vanwege de ligging binnen het landelijk gebied, dient het plan getoetst te worden aan artikel 6.10 van de omgevingsverordening en te worden voorgelegd aan de provinciale Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) voor een advies over de leidraad landschap en cultuurhistorie 2018 (artikel 6.59 Omgevingsverordening NH2020). In hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van het voornemen, inclusief een verantwoording ten aanzien van cultuurhistorische aspecten en aanzichten van de beoogde uitbouwen.

2.2.3 Woonagenda 2016-2020

In de Woonagenda 2020 – 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. De

afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen 'woonakkoorden' tussen provincie en gemeenten. Tot dat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de RAP's.

2.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de algehele restauratie/renovatie van de gebouwen binnen het projectgebied. Een dergelijk voornemen is zondermeer mogelijk binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. De noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan beperkt zich tot een ander gebruik van een op het terrein aanwezige recreatiewoning; namelijk als twee permanente toekomstbestendige woningen. Daarnaast zal met de afwijking een tweetal uitbouwen worden toegestaan. Het besluit tot afwijking behoort tot de beleidsvrijheid van de gemeente, mits het initiatief niet in strijd is met de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie en -verordening. Daarvan is geen sprake, ondanks dat de planlocatie zich bevindt binnen het landelijk gebied. Het plan is niet negatief van invloed op de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden, daarvoor wordt verwezen naar de verantwoording zoals opgenomen in hoofdstuk 3 en 4 van deze onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat het voornemen in lijn is met het provinciaal beleid.

Zoals reeds aangegeven in §2.1.3 betreft het voornemen geen stedelijke ontwikkeling waarvoor het noodzakelijk is te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 **Gemeentelijk beleid**

2.3.1 *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.

2.3.2 *Duurzaamheidsbeleid 2017-2020*

Op 13 april 2017 is het nieuwe Duurzaamheidsbeleid 2017-2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Duurzaamheidsbeleid beschrijft welke stappen de komende 4 jaar worden ondernomen om in 2020 en verder aan de energiedoelstellingen te kunnen voldoen. In het vigerende beleid heeft Bergen de doelstelling opgenomen om in 2030 een energie neutrale gemeente te zijn. Het beleid geeft aan waar de inspanningen van Bergen zich de komende jaren op richten om deze ambitie te behalen.

Het beleid heeft als doel om alle inspanningen te voorzien van een strategie voor implementatie in andere beleidsterreinen en hoe een voorbeeldfunctie te vervullen voor burgers en ondernemers.

Voor de periode 2017 tot en met 2020 is het streven om als tussendoel te bereiken (t.o.v. het referentiejaar 2010):

- 20% energiebesparing;
- 20% duurzame energieopwekking;

- 20% CO2-reductie;
- realiseren van projecten ter bevordering van 'Bergen circulair in 2050'.

Met betrekking tot het hoofdthema 'Duurzaam wonen en leven' zijn voor bestaande en nieuwe woningen de volgende hoofdlijnen bepaald:

- Energiebesparing stimuleren via wijk- en woninggerichte aanpak, bij voorkeur met een aanbod vanuit het lokale bedrijfsleven.
- Uitvoeren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling door het toepassen van voorzieningen gericht op klimaat-adaptatie.
- Nieuwbouw en gebiedsontwikkeling gericht op woningen met de ambitie om in stappen per 2019 als norm te hanteren het 'Nul Op de Meter'-principe en 'all-electric'.
- Opnemen in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie:
 - * bestaande huurwoningen min. 2 stappen verbetering van het energielabel in 2020 (totaal gem. B-label);
 - * ambitie nieuwbouwwoningen stapsgewijs in 2020 naar de norm volgens het 'Nul-Op de Meter'-principe en 'all-electric'.

Werken met de nieuwe warmtetransitie-kansenkaart voor de wijken in gemeente Bergen ten behoeve van energieneutraal en 'zonder' aardgas in 2050.

Circulaire economie stimuleren door:

toepassen van circulaire bouwmaterialen bij renovatie en nieuwbouw;
faciliteren van afvalscheiding.

2.3.3 *Planologische visie recreatiewoningen op particuliere erven.*

De raad van de gemeente Bergen heeft op 8 maart 2018 de gewijzigde planologische visie "Recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming" vastgesteld. In de gehele gemeente Bergen komen op particuliere erven met een woonbestemming recreatiewoningen voor, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Het betreft hier (in de regel) geen planmatig, in een specifieke stedenbouwkundige context, gerealiseerde recreatiewoningen, maar verschillende particuliere initiatieven. Hierdoor staan deze recreatiewoningen in de regel willekeurig op het achtererf bij woningen. Het beleid gaat in op tijdelijke permanente bewoning van recreatiewoningen, nieuwbouw van recreatiewoningen en bouwvoorschriften voor recreatiewoningen. Hieronder wordt nader ingegaan op de aanpassing van het beleid voor tijdelijk permanent wonen in recreatiewoningen.

Met de gewijzigde planologische visie heeft de gemeenteraad van Bergen besloten om recreatiewoningen ruimer in te zetten voor tijdelijk permanent wonen. Dit met als doel om starters (jongeren), en eventueel andere groepen, die nu niet aan een woning kunnen komen, van huisvesting te voorzien. Daarbij wordt het tijdelijk permanent bewonen van recreatiewoningen mogelijk gemaakt voor een periode van maximaal vijf jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van de vergunning. De gemeente stelt het belang van vrijwilligheid voorop en legt daarom het initiatief voor eventuele tijdelijke permanente bewoning van een recreatiewoning bij de eigenaar van de recreatiewoning.

Voor voorliggend initiatief is tijdelijkheid niet van toepassing, omdat het hier een aanvraag betreft in het kader van het permanent bewonen van een recreatiewoning. Het gemeentelijk beleid is daar doorgaans niet op gericht, maar uitzonderingen zijn mogelijk indien:

- er geen sprake is van direct wonen achter wonen;
- de recreatiewoning bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- de kavelstructuur aansluit op de bestaande kavelstructuur;
- de privacy van omliggende percelen voldoende gewaarborgd blijft;

- er voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf dan wel in de nabijheid aanwezig zijn;
- mogelijke planschade wordt vergoed.

Aan al deze voorwaarden wordt in dit geval voldaan. Door de bijzondere kavelstructuur en de kenmerken van een woonerf, is in dit geval geen sprake van wonen achter wonen. De kavelstructuur sluit bovendien aan op de bestaande kavelstructuur, aangezien op dat punt geen wijzigingen optreden ten opzicht van de in cultuurhistorisch opzicht (zie ook §3.1) ontstane situatie. De woning is goed bereikbaar vanaf de openbare weg en het perceel biedt voldoende ruimte voor parkeren. Daarnaast blijft de privacy van omliggende percelen gewaarborgd. Dat eventuele planschade voor rekening komt van de huidige eigenaar en initiatiefnemer zelf, is geen punt van discussie. Los van deze overwegingen weegt tevens het aspect dat door dit initiatief de instandhouding van het monument wordt gewaarborgd, zwaar mee.

2.3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de algehele restauratie/renovatie van de gebouwen binnen het projectgebied. Een dergelijk voornemen is zondermeer mogelijk binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. De noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan beperkt zich tot het omzetten van een op het terrein aanwezige recreatiewoning naar een gebouw met twee permanente woningen. Deze woningen, inclusief de beoogde uitbouw, worden gerealiseerd conform de huidige normen die gelden op het gebied van duurzaamheid. Er vindt aansluiting plaats bij het duurzaamheidsbeleid. Het voornemen is tevens in lijn met het beleidsdoelen om te zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod, omdat het voorziet in nieuwe comfortabele woningen ter vervanging van woningen die momenteel in zeer slechte staat verkeren. De wijziging leidt tevens tot een goede ruimtelijke ordening omdat het omzetten naar een woonbestemming, inclusief de bijbehorende uitbreiding, bijdraagt aan het toekomstbestendig maken van het monument.

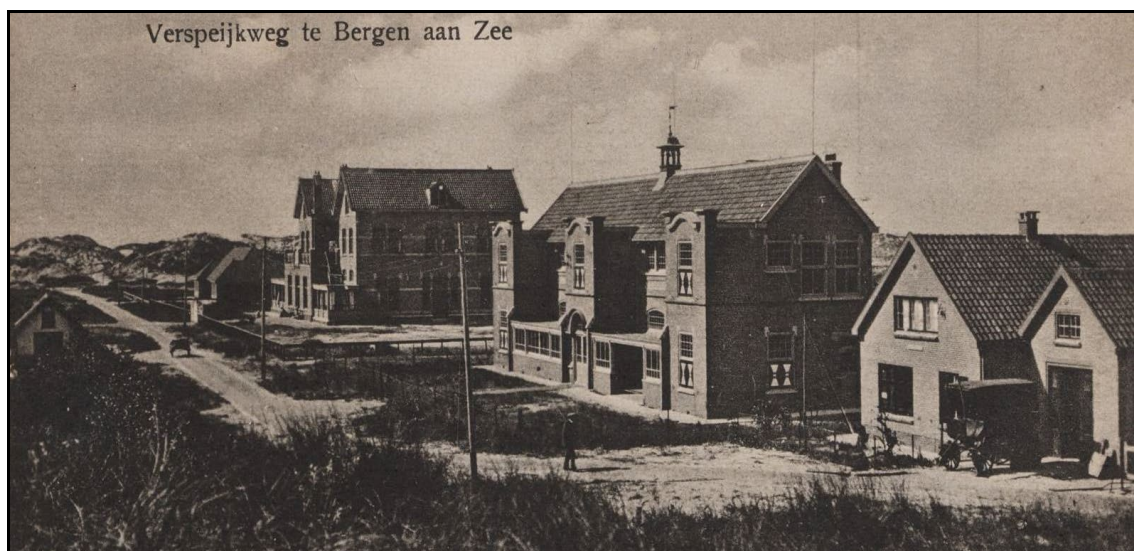
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Historische en bestaande situatie*

Het Koloniehuis maakt deel uit van het complex de 'koloniehoek', bestaande uit meerdere koloniehuisen in de directe omgeving. Het hier betreffende Koloniehuis betreft die van de Deutsche Ferienkolonie en stamt uit 1912. Het gebouw is ontworpen in Amsterdamse Schoolstijl door de architecten P. Vorkink en Wormser. Het bijbehorende Speelhuis is van latere datum (1928) en enkel van de hand van architect P. Vorkink. De gebouwen zijn van algemeen belang vanwege de architectuur-, cultuur-, sociaal-historische en typologische waarde als grotendeels gaaf voorbeeld van een koloniehuis in de Amsterdamse Schooltrant, kenmerkend voor het oeuvre van de benoemde architecten.

In het kader van de beoogde restauratie, is een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing¹.



Afbeelding 5: De Koloniehoek omstreeks 1915. Het pand voorzien van een torentje is het koloniehuis "Voor Jong Nederland", links geflankeerd door "Het Zeehuis", het lage gebouw erachter is de Deutsche Ferienkolonie. (collectie Regionaal Archief Alkmaar).

De Koloniehoek ligt in het duingebied ten noordoosten van de kern van de badplaats, op enige afstand van de hotels en de cafés. Hoewel de vakantiekolonies zich verspreid over Bergen aan Zee bevonden, werden er hier in een aantal jaar tijd drie grote kolonies gesticht, waardoor de naam "Koloniehoek" ontstond. De eerste vakantiekolonie was "Het Zeehuis", dat aan het einde van de Elzenlaan werd gesitueerd. Het door de architect Piet Heyn in overgangsstijl ontworpen pand werd in 1908 geopend en kwam in gebruik als herstellingsoord voor kinderen uit het Burgerweeshuis in Amsterdam. Tegelijkertijd werd haaks op de Elzenlaan de Verspyckweg aangelegd. Vanaf 1911 werd "Het Zeehuis" aan de oostzijde geflankeerd door het koloniehuis "Voor Jong Nederland", dat als vakantie- en herstellingsoord voor zieke en zwakke kinderen in opdracht van de "Vereeniging tot Bevordering van het Tijdelijk Verblijf van

¹ Polderman, Bouwhistorisch onderzoek Deutsche Ferienkolonie, Bergen aan Zee, 24 juni 2022.

Kinderen in Gezonde Streken” was gebouwd. Het gebouw was in overgangsstijl met elementen in de Engelse landhuisstijl ontworpen door de broers Johan en Adolf van Gendt. Tot slot werd de vakantiekolonie “Deutsche Ferienkolonie” van de Verein der Deutschen Ferienkolonie Amsterdam geopend.

Laatstgenoemde betreft het projectgebied van deze onderbouwing. Hier bevindt zich een drietal gebouwen; het kinderkuis (1), het speelhuis (2) en het atelier (3). Het laatstgenoemde gebouw maakt geen deel uit van het Rijksmonument en verkeert in zeer vervallen staat.

Het kinderkuis betreft dus het hoofdgebouw en daarmee het eigenlijke Koloniehuis. Dit gebouw is opgedeeld in twee delen, waarbij zich op dit moment twee woningen bevinden in het voorhuis en twee woningen in het achterhuis.



Afbeelding 6: De gebouwen binnen het projectgebied met huidige huisnummers.

3.2 **Projectbeschrijving**

Zoals aangegeven in § 1.4 wordt de procedure voor de planologische afwijking gelijktijdig aangevraagd met de vergunning voor de bouwkundige ingrepen. De ruimtelijke onderbouwing zal zich dan ook beperken tot een beknopte beschrijving van het voornemen, onder verwijzing naar de bouwaanvraag, waarvan dit document een bijlage vormt.

De voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan beperkt zich tot twee aspecten:

1. Het toestaan van het gebruik voor reguliere bewoning (twee wooneenheden) in het speelhuis ;
2. De uitbreiding van het Speelhuis en het achterhuis.

Ad 1.) Hoewel het Speelhuis reeds een woonbestemming kent, is het in het bestemmingsplan *Bergen aan Zee* voorzien van een aanduiding 'recreatiewoning' (zie §1.3). Zoals beschreven in § 2.3.3 ziet de 'Planologische visie recreatiewoningen op particuliere erven' alleen toe op het tijdelijk gebruik van dergelijke recreatiewoningen voor niet-recreatieve bewoning. Voor voorliggend initiatief is tijdelijkheid echter niet van toepassing, omdat het hier een aanvraag betreft in het kader van het permanent bewonen van een recreatiewoning. Ondanks dat het gemeentelijk beleid daar niet op is gericht, zijn uitzonderingen mogelijk indien:

- er geen sprake is van direct wonen achter wonen;
- de recreatiewoning bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- de kavelstructuur aansluit op de bestaande kavelstructuur;
- de privacy van omliggende percelen voldoende gewaarborgd blijft;
- er voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf dan wel in de nabijheid aanwezig zijn;
- mogelijke planschade wordt vergoed.

In de beleidsparagraaf is reeds beschreven dat aan al deze voorwaarden wordt voldaan. Door de bijzondere kavelstructuur en de kenmerken van een woonerf, is geen sprake van wonen achter wonen. De kavelstructuur sluit bovendien aan op de bestaande kavelstructuur, aangezien op dat punt geen wijzigingen optreden ten opzicht van de in cultuurhistorisch opzicht ontstane situatie. De woning is goed bereikbaar vanaf de openbare weg en het perceel biedt voldoende ruimte voor parkeren. Daarnaast blijft de privacy van omliggende percelen gewaarborgd. Eventuele planschade komt voor rekening van de huidige eigenaar (tevens initiatiefnemer). Ook weegt mee dat het Speelhuis betrokken wordt door één van de huidige bewoners van het achterhuis waardoor deze vrij komt voor restauratie en de instandhouding van het monument gewaarborgd wordt.

Ad 2.) De omzetting van het Speelhuis naar een permanente woonbestemming betreft uiteraard niet enkel een juridische aanpassing. Het Speelhuis zal gesplitst worden in twee woningen met de adressen 3D en 3E (zie afbeelding 10 voor een overzicht) en wordt zodanig gerenoveerd dat sprake is van comfortabele en (brand)veilige woningen. In dat kader is ook een beperkte uitbreiding voorzien aan de westzijde van het gebouw (afbeelding 7). Deze uitbreiding moet worden gezien als uitbreiding van een bijgebouw, omdat het Speelhuis zich buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak bevindt en daardoor automatisch een bijgebouw betreft. Deze uitbouw van 12,8 m² zorgt voor extra comfort en leefruimte.



Afbeelding 7: Beoogde uitbreiding van het Speelhuis.

Een dergelijke uitbreiding is ook voorzien bij het achterhuis (afbeelding 8), wat na het vrijkomen van die woning geheel zal worden gerenoveerd en bewoonbaar wordt gemaakt voor het gezin van de eigenaren. Daarbij is sprake van het samenvoegen van de huidige adressen 3C en 3D tot één adres 3C (zie wederom afbeelding 10 voor een overzicht). Ook deze uitbreiding (28,2 m²) bevindt zich buiten het bouwvlak en zal dus gezien moeten worden als bijgebouw.

Beide uitbreidingen zijn in strijd met het bestemmingsplan, aangezien de planregels voorschrijven dat het maximum oppervlak aan bijgebouwen 75 m² mag bedragen. Het Speelhuis zelf en het aanwezige atelier overschrijden dat oppervlak reeds. Voor gedetailleerde tekeningen over de uitbouwen wordt verwezen naar de bouwaanvraag waarvan deze ruimtelijke onderbouwing feitelijk een bijlage vormt.



Afbeelding 8: Beoogde uitbreiding van het achterhuis.

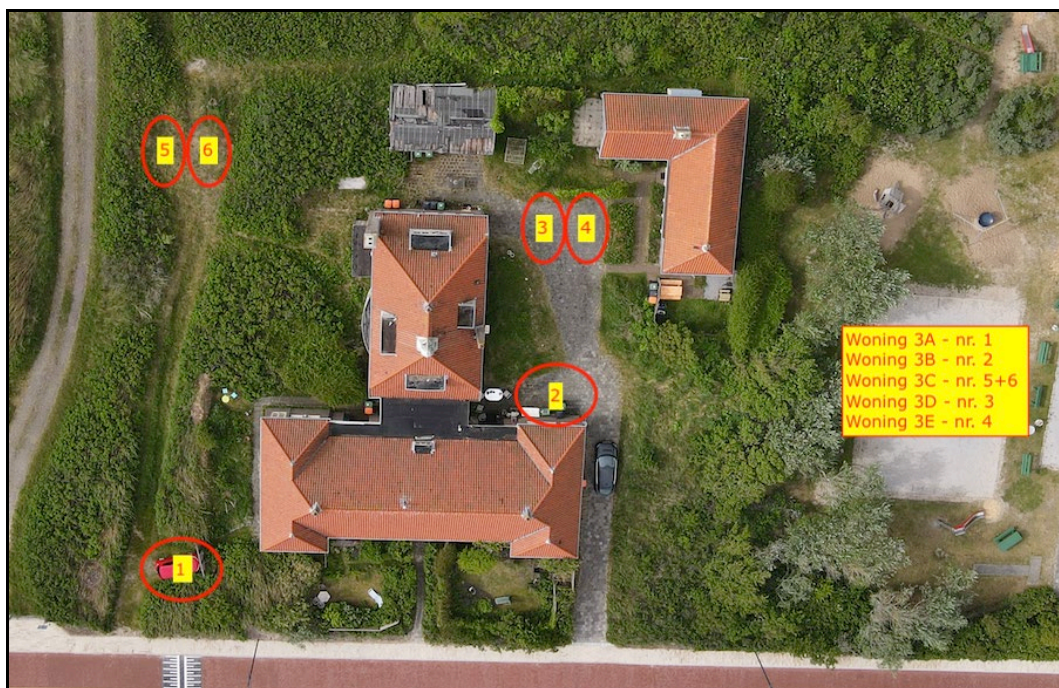
De uitbreiding hebben uiteraard tot doel het wooncomfort te vergroten en de woningen toekomstbestendig te maken. Bij de vormgeving is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande architectuur van de bebouwing en de cultuurhistorische waarde van de omgeving. In combinatie met de restauratie - en daarmee instandhouding van het Rijksmonument - zal het geheel een positieve bijdrage leveren aan de beleving van het omringende landschap.

Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden naar de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de parkeerbehoefte. Dit om te waarborgen dat ongewenste verkeerssituaties kunnen ontstaan. In dat kader moet op grond van de Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen gekeken worden naar de parkeerbehoefte. Daarbij wordt in dit geval gekeken naar de behoefte in de bestaande en toekomstige situatie. Op grond van de benoemde nota behoort de locatie tot 'rest bebouwde kom' en geldt voor recreatiewoningen een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Tezamen met de woningen die nu reeds op het terrein aanwezig zijn, komt het neer op een parkeerbehoefte van 9,3 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is echter sprake van een behoefte van 9,2 en is in werkelijkheid sprake van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt reeds voldaan aan de nieuwe parkeerbehoefte en zijn geen extra maatregelen noodzakelijk.

Bestaande situatie				Nieuwe situatie		
<i>adres</i>	<i>Opp (m²)</i>	<i>categorie</i>	<i>norm</i>	<i>Opp (m²)</i>	<i>categorie</i>	<i>norm</i>
3A	119	Huur >95	2	119	Huur >95	2
3B	119	Huur >95	2	119	Huur >95	2
3C	122	Huur >95	2	240	Koop >95	2
3D	88	Huur <95	1,6	50	Huur <95	1,6
3E	85	Recreatie	1,7	58	Huur <95	1,6
totaal			9,3			9,2

Wat betreft de ontsluiting treedt geen wijziging op ten opzichte van de huidige situatie. Het perceel blijft bereikbaar vanaf de Verspyckweg. Ook de verkeersgeneratie zal niet wijzigen, omdat deze afhankelijk is van de parkeerbehoefte en daarmee het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Zoals bovenstaand beschreven vindt daarin geen wijziging plaats. Aan de oostzijde van het Koloniehuis bevindt zich een inrit die als toegang wordt gebruikt voor de auto's van de woningen 3B, 3D en 3E. Aan de westzijde van het Koloniehuis is een inrit die wordt gebruikt als toegang tot het terrein om te parkeren voor de woningen 3A en 3C.



Afbeelding 9: Parkeren huidige situatie.

In de huidige situatie is niet specifiek voorzien in gemarkeerde parkeerplaatsen. De bewoners parkeren verspreid over het terrein. Op de luchtfoto (afbeelding 9) is aangegeven hoe in de huidige situatie wordt geparkeerd. Iedere woning gebruikt één parkeerplaats waarbij voor 3C geldt dat er twee auto's in de tuin kunnen parkeren. Praktisch gezien is er uiteraard meer ruimte op het terrein beschikbaar voor het parkeren van auto's.

In de nieuwe situatie (afbeelding 10) worden langs de toegangsweg aan de oostzijde zeven parkeerplaatsen gerealiseerd met een grootte van 2,5 x 5 meter per parkeerplaats. Deze zijn te gebruiken voor alle woningen gezamenlijk. In aanvulling hierop zal de inrit aan de westzijde deel uitmaken van de tuin van woning 3C (nieuwe situatie) en daarmee exclusief te gebruiken zijn door de bewoners van 3C om (aanvullend) te parkeren. Logischerwijs zullen langs de weg

LIJN NATURA 2000

CONTOUR SCHUUR

B. 3E
B. 3C

VERSYPCKWEG 3E

VERSYPCKWEG 3D

TIJN

TIJN

VERSYPCKWEG 3C

VERSYPCKWEG 3A

VERSYPCKWEG 3B

ROUTING VERSYPCKWEG 3A

ROUTING VERSYPCKWEG 3B

ROUTING WOIING VERSYPCKWEG 3C

opstelplaats busvoertuig

pad

kliko's

B. 3D

pad

kliko's

10
6000
2500
9
8
8

1
2
3
4
5
6
7

1000
500

1000
500

VERSYPCKWEG

POORT (ZIE DETAIL V16 EN V17)

POST 3A,3B&3C
INTERCOM 3A,3B&3C (ZIE DETAIL V16 EN V17)

POST 3D&3E
INTERCOM 3D&3E (ZIE DETAIL V16 EN V17)

HEKWERK ZIE DETAIL V16 EN V17

EIGEN TERREIN IN NIEUWE SITUATIE

- 24 -

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4.1.1 *Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld.

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

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

4.1.2 *Watertoets*

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Voor het voorliggende project is een digitale watertoets gedaan. Het resultaat is hierna weergegeven.

Waterkwantiteit

De huidige situatie in het projectgebied blijft nagenoeg ongewijzigd en bestaat deels uit verhard oppervlak. De twee nieuwe uitbouwen (zie hoofdstuk 3) betreffen een uitbreiding van maximaal 41 m² BVO. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt is een gemend rioolsysteem aanwezig, waarbij het hemelwater zoveel mogelijk is afgekoppeld van de riolering. Dat zal bij de renovatie ook het hoofddoel zijn en

komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Met het oog op de waterkwaliteit, zal bij de renovatie het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk worden voorkomen.

Omdat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd is het daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI).

4.1.3 *Conclusie*

Uit de watertoets blijkt dat er geen waterbelangen negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling.

4.2 **Milieuzonering**

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk. Daarnaast kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het betreft hier een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Ook gebieden die in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Met het beoogde voornemen is geen sprake van de toevoeging van nieuwe milieugevoelige functies, aangezien de woonfunctie reeds van kracht is. Wel is sprake van permanente bewoning, daar waar op grond van het bestemmingsplan alleen recreatieve bewoning is toegestaan. De realisatie kan dus leiden tot beperkingen op de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Uit de geldende bestemmingsplan *Bergen aan Zee* blijkt dat op het oostelijk van de projectlocatie gelegen perceel Verspyckweg 5 een horecabestemming van kracht is. De afstand tussen deze bestemming en die van de woonbestemming op Verspyckweg 3 blijft ongewijzigd, daar geen sprake is van bestemmingswijzigingen. Wel wordt de afstand tussen de horecabebouw en de permanente woonbebouwing iets kleiner. De afstand van ca. 35 meter is echter nog altijd meer dan de richtafstand van 30 meter op grond van de VNG-uitgave. Daarnaast is de horecabestemming op het betreffende perceel voorzien van een specifieke functieaanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 1b’, waarmee is gewaarborgd dat het hier horeca betreft uit de laagste categorie van de in het

bestemmingsplan opgenomen 'Staat van horeca-activiteiten'. Deze vorm van horeca is niet overlastgevend en zal evenmin belemmerd worden in haar functioneren door de nabijheid van woningen. Tussen de horecagelegenheid en de woningen is een volleybalveld gelegen voor recreatief gebruik. Het stemgeluid van gebruikers en het (piek)geluid door balcontact kan leiden tot geluidhinder. Het veld betreft echter geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Er is namelijk geen sprake van een 'door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid, die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht'. Hierdoor is geen sprake van een toetsingskader voor geluid, zoals het Activiteitenbesluit. Daarnaast is het volleybalveld al diverse jaren in gebruik en is van noemenswaardige overlast nooit sprake geweest.

Gesteld wordt, dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies. De voorgenomen ontwikkeling leidt feitelijk niet tot de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, aangezien de woonbestemming reeds van kracht is. Wel is sprake van woningen met een toekomstig permanent gebruik. Deze woningen zijn echter niet binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg gelegen (wegen waarop sneller gereden mag worden dan 50 km/u). De Verspyckweg betreft een 30 km/u-weg en daarmee zoneplichtig. Vanuit goede ruimtelijke ordening dient een dergelijke weg wel beschouwd te worden. De verkeersintensiteit is echter laag. Gesteld kan worden dat hierdoor zondermeer aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Dit houdt in dat ter plaatse van de beoogde permanente woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een gezonde spoorweg en ook niet binnen de geluidszone van een gezond industrieterrein. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawaaï zijn evenmin aan de orde.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing

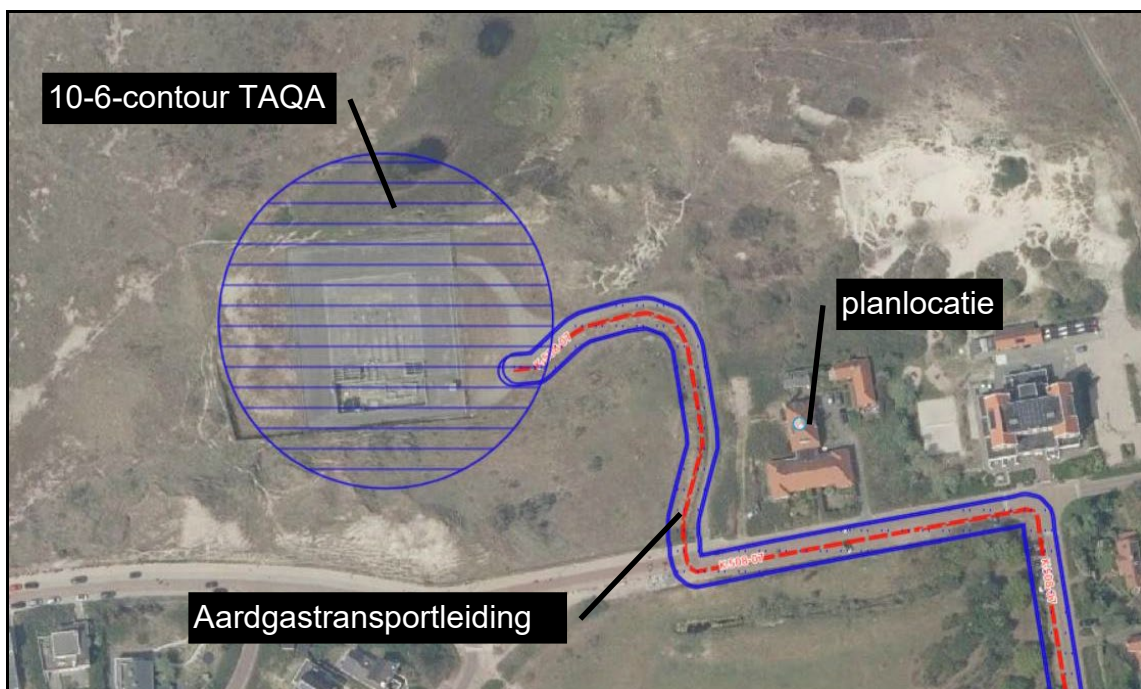
aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Binnen het projectgebied wordt voorzien in de omzetting van een recreatiewoning naar twee woningen voor permanent gebruik. Het voornemen wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het groepsrisico aandachtsgebied bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.



Afbeelding 11: Risicovolle activiteit TAQA met hogedruk aardgastransportleidingen.

Binnen de directe omgeving van het plangebied is sprake van één risicorelevante activiteit. Het betreft de mijnbouwinrichting van TAQA (afbeelding 11), waarvan de contour van het plaatsgebonden risico reikt tot 55 meter. De kleinste afstand tot een bestaande woning voor permanent gebruik binnen het perceel Verspyckweg 3 betreft ca. 110 meter. De recreatiewoning (het Speelhuis) waarvoor het beoogde permanente woongebruik is beoogd, ligt zelfs op ca 130 meter; ruim buiten de 10^{-6} -contour van de bovengrondse delen van de installatie. Hoe ver het invloedsgebied reikt voor deze installatie is onbekend. Maar omdat de opstallen nu reeds gebruikt worden voor het structureel verblijf van personen en dat ook na vergunningverlening het geval is (de woonbestemming blijft van kracht) zal dat het voornemen ook na vergunningverlening niet van invloed zijn op het groepsrisico.

Binnen de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicorelevante transportroutes voor gevaarlijke stoffen. In de nabije omgeving van het plangebied zijn wel twee buisleidingen gelegen die lopen van of naar het nabijgelegen terrein van TAQA. De ondergrondse aardgasleidingen worden eveneens geëxploiteerd door TAQA. Het plangebied is gelegen buiten de belemmerende strook rond de buisleidingen, zoals eveneens blijkt uit afbeelding 11. Dit levert daarom geen belemmeringen of beperking op.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de voorgenomen vergunningverlening niet in de weg staat. Daarover is ook reeds advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Zij geven aan dat de woningen binnen het project betrokken kunnen raken bij een ramp met een gevaarlijke stof (waarbij het maatgevende scenario een fakkelbrand is), maar dat het voornemen geen invloed heeft op de bereikbaarheid. Ook de zelfredzaamheid verandert niet ten opzichte van de bestaande situatie waarin reeds sprake is van permanent verblijf van personen.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Omdat geen sprake is van een bestemmingswijziging, de woonbestemming is immers al van kracht, is bodemonderzoek niet aan de orde. Dat ligt ten grondslag aan het feit dat de opstallen nu reeds gebruikt worden voor het structureel verblijf van personen en dat is na de kleine uitbreidingen ook het geval. Voor uitbreidingen van kleiner dan 50 m² wordt geen bodemonderzoek gevraagd wanneer de locatie bodemonverdacht is. Van de locatie zijn geen bodemonverdachte zaken bekend, waardoor geen bodemonderzoek vereist is in het kader van de kleine uitbreidingen. De verantwoordelijkheid voor de bodemkwaliteit blijft in dergelijke gevallen bij de aanvrager/eigenaar/gebruiker, omdat in fysieke zin sprake is van een bestaande ongewijzigde situatie. Bodem vormt derhalve geen belemmering voor de vergunningverlening.

4.7 Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het

archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Bergen beschikt over een eigen beleidskaart archeologische verwachtingen. Het projectgebied heeft op basis van deze kaart een lage archeologische verwachtingswaarde. Zoals reeds beschreven in §1.3 zijn de gronden in het nu geldende bestemmingsplan “Bergen aan Zee” voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 4. Daarmee worden eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische relictten beschermd. Voor bouw- en/of graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw van meer dan 2.500 m² gelden voorwaarden met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek. Van een dergelijk grootschalige ingreep is hier echter geen sprake. De enige bouwactiviteit betreft de realisatie van twee uitbouwen van respectievelijk 12,8 m² en 28,2 m², waarvoor niet hoeft te worden geheid en de ontgravingsdiepte ten behoeve van de fundering zich beperkt tot maximaal 40 cm. Nader archeologisch onderzoek is om deze reden niet aan de orde.

4.8 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”.

Er bevindt zich, op basis van de cultuurhistorische informatiekaart Noord-Holland in het projectgebied een Rijksmonument. Daaraan is reeds aandacht besteed in §3.1 en ten behoeve van de restauratie van dit monument is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de instandhouding van de cultuurhistorische waarde. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie dan ook geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.9 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, maar ligt wel op de rand daarvan. Door de geringe afstand van de activiteiten tot het Natura 2000-gebied kunnen in beginsel effecten optreden door externe werking. Gezien de aard van de voorgenomen werkzaamheden kunnen er indirecte effecten optreden door een verhoogde productie van geluid, trillingen en/of stikstofdepositie. Uit een quickscan ecologie² blijkt uitsluitend sprake te zijn van habitatrichtlijnsoorten (de nauwe korfslak en de gevlekte witsnuitlibel) die ongevoelig zijn voor geluid en trillingen. Alleen stikstofdepositie is een mogelijke bedreiging voor de doelstellingen van het Natura 2000-gebied. Uit een uitgevoerde AERIUS-berekening naar zowel de gebruiks- als de bouwphase³, blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omringende Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt op de rand van een nog te realiseren natuurnetwerk gebied. Er treedt echter geen ruimtebeslag op en de reeds bestaande woonbestemming binnen het projectgebied blijft ongewijzigd van kracht. Nadere toetsing is daarom niet benodigd.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de quickscan blijkt dat binnen het projectgebied en in de directe omgeving rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten uit de volgende soortgroepen:

- Vogels: Er worden door de werkzaamheden geen nestplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten aangetast. Indien tijdens de werkzaamheden voldoende maatregelen worden getroffen om verstoring van broedende vogels te voorkomen dan kunnen effecten op broedvogels worden uitgesloten.
- Vleermuizen: De werkzaamheden leiden niet tot verlies van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen of mogelijk foerageergebied. Verstoring van passerende vleermuizen (vliegroute) rond het plangebied is niet te verwachten.

Voor de volgende soortgroepen geldt dat aanwezigheid van beschermde, niet vrijgestelde soorten is uitgesloten of dat de werkzaamheden geen invloed hebben op deze soorten:

- Planten
- Vogels jaarrond beschermd
- Grondgebonden zoogdieren
- Vleermuizen
- Reptielen
- Amfibieën
- Vissen

² De Vleermuisteller, Quickscan Ecologie Verspyckweg 3 te Bergen aan Zee, versie D006 - 27 december 2022.

³ MBH consult B.V., Onderzoek stikstofdepositie uitbreiding woning Verspyckweg 3 te Bergen aan Zee, 20 december 2023.

- Ongewervelden

Geconcludeerd wordt dat geen vervolgonderzoeken benodigd zijn. Voor het beoogde permanent wonen in de recreatiewoning, alsook de twee uitbouwen zoals beschreven in § 3.2 is geen ontheffing of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Het aspect Ecologie staat het voornemen dan ook niet in de weg.

4.8

Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor het voornemen is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Het beoogde plan behelst renovatie van bestaande bebouwing en het omzetten van een bestaande recreatiewoning naar twee woningen voor permanent gebruik. Deze activiteit blijft qua omvang ruim onder de drempelwaarden voor activiteiten met een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject en er is dan ook geen aanleiding om een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren. Voorts blijkt uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien.

De kosten voor de voorgenomen ontwikkeling worden geheel gedragen door de initiatiefnemers. De gemeente vervult alleen een kaderstellende en toetsende rol. Gelet hierop is het project vanuit gemeentelijk oogpunt financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Na instemming door burgemeester en wethouders is het ontwerpbesluit ter kennisgeving gepubliceerd. Eenieder heeft hierop met ingang van 23 januari 2023 gedurende een periode van zes weken zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar kunnen maken bij het college. Gedurende deze termijn, die liep tot en met 6 maart 2023, zijn geen zienswijzen ontvangen.

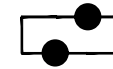
5.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bor is het plan voorgelegd aan betrokken bestuursorganen, nutsbedrijven en andere instanties. Reacties van de voor dit project relevante organen hebben niet geleid tot noemenswaardige aanpassingen van het plan.

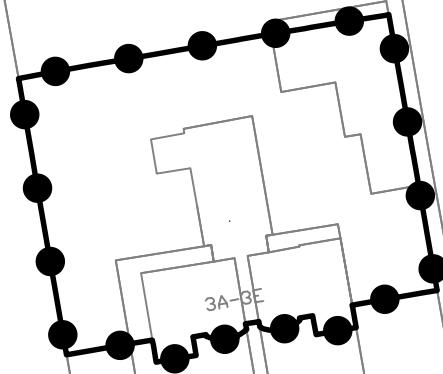
6. CONCLUSIE

Het voornemen behelst de renovatie van de panden die zijn gelegen op de percelen die behoren tot Verspyckweg 3. De afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan omvat enkel het in gebruik nemen van het Speelhuis ten behoeve van twee voor permanent gebruik bedoelde woningen. Daarnaast worden het Speelhuis en het achterhuis voorzien van een uitbouw zoals beschreven in deze onderbouwing en opgenomen in het bijbehorende bouwplan. De ontwikkeling past binnen de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. De beoogde afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan het belang van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12 Wabo. Voorts geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat.

VERKLARING



Projectgebied



Verspyckweg

Eisenlaan

project:

Verspyckweg 3

gemeente:

Bergen

fase:

Omgevingsvergunning

0

datum : 9 maart 2023

Identificatienummer:

schaal : 1 : 1.000 (A4)

re·BUS

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: jochem@re-bus.nl
tel: 06-48384580

