

Bestemmingsplan

Lijtweg 54 e.o

Gemeente Bergen

Datum: 27 november 2023

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Doelstelling	4
1.4	Geldende bestemmingsplannen	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis en huidige situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	14
3	Beleid	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1	Milieu-aspecten	25
4.2	Omgevingsaspecten	32
5	Economische uitvoerbaarheid	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Beoordeling plan	41
5.3	Conclusie	41
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.1	Overleg	42
6.2	Zienswijzen	42
6.3	Conclusie	42
7	Wijze van bestemmen	43
7.1	Inleiding	43
7.2	Algemene methodiek	43
7.3	Specifieke regeling dit bestemmingsplan	44

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Lijtweg 54 Bergen, Grondslag, 23 februari 2023
2. Stikstofberekening Lijtweg 54 e.o
3. Quick scan natuur Lijtweg 54 e.o, SAB, 10 november 2022
4. Participatie avond Lijtweg 54 e.o, gemeente Bergen, 30 maart 2023

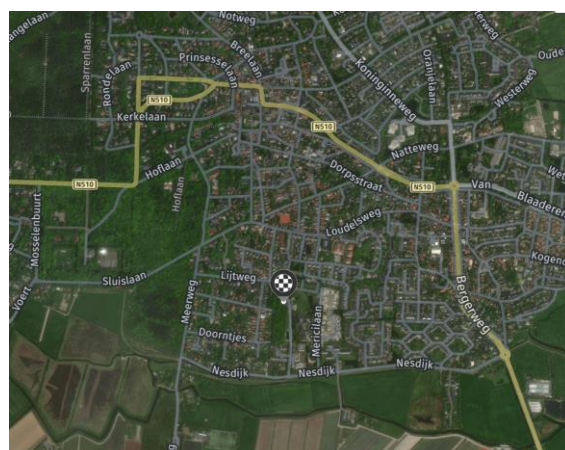
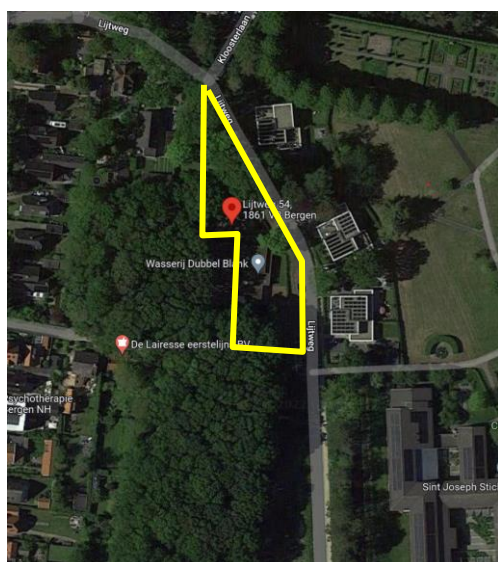
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Lijtweg 54 bevindt zich een woning en een wasserette. In het geldende bestemmingsplan Bergen-Dorpskern Zuid zijn deze bestemd als Wonen respectievelijk Bedrijf, met daaromheen een bestemming Groen. Hoewel deze bestemming op zich correct is, komt het niet overeen met de mogelijkheden van het daarvoor geldende regime, namelijk het Uitbreidingsplan 1937. Op basis van dit Uitbreidingsplan waren 4 woningen mogelijk. Het 'wegbestemmen' van 3 van de 4 woningen kan tot waardedaling van de percelen leiden. Om deze ongewenste situatie te voorkomen, dient dit bestemmingsplan. Een 2^e woning kan bij recht worden toegestaan, en de resterende 2 woningen zijn na toepassen van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk op de locatie van de wasserette. Deze is immers momenteel nog in gebruik en de verwachting is dat dit nog enkele jaren het geval zal zijn. Als dit gebruik beëindigd wordt, en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, is hier ruimte voor de voornoemde 2 woningen. Naast het herstellen van ligt aan dit bestemmingsplan tevens de overweging ten grondslag, dat het gaat om een stedenbouwkundig en planologisch gewenste ontwikkeling. Ook is er beleidsmatig en op het gebied van wet- en regelgeving met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen. Dit wordt in deze toelichting nader uiteengezet. Er kan daarom medewerking verleend worden aan het initiatief. Dit document (toelichting) –in combinatie met regels, verbeelding en bijlagen, voorziet daarin.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat de Lijtweg 54 en de wasserette + enige daaromheen gelegen grond in het zuiden van het dorp Bergen, zie navolgende afbeelding. De exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding.



(globale) ligging plangebied

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 is de inleiding. Na de beschrijving van het plan en het plangebied staat in hoofdstuk 2 de onderbouwing van het plan beschreven. In de navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het plan uitvoerbaar is. Onderscheiden worden achtereenvolgens een toets aan het relevante ruimtelijke beleid van diverse overheden, milieu- en omgevingsaspecten, financieel-economische en tot slot de resultaten van de maatschappelijke procedure. In hoofdstuk 7 is een toelichting op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld).

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied. Het is daarom zinvol kort de ontstaansgeschiedenis kort te beschouwen.

De locatie ligt in het strandwallen- en strandvlaktenlandschap en het Oer-IJ gebied. Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4500-4000 voor Chr. duurde, bestond dit gebied uit een uitgebreid waddengebied met zandbanken en -platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddengebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden.

Vanaf 4500-4000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af. Vanuit de Noordzee en de grote rivieren werden grote hoeveelheden zand aangevoerd, waardoor de getijdengeulen geleidelijk verzandden en de reeks eilanden aan elkaar groeide tot een strandwal. Met name in perioden met meer en/of hevigere stormen werd het door de zee aangevoerde zand boven de vloedlijn op het strand hoog opgeworpen in een rug, een strandwal. Tot ongeveer 0-100 na Chr. bleef de grote aanvoer van zand in stand waardoor de kustlijn steeds verder naar het westen verschoof. Bij die verschuiving werden afwisselend strandvlaktes en strandwallen gevormd.

Op de strandwallen zijn lage duinen opgestoven (de zogenaamde Oude Duinen). Op deze onderlaag is een nieuwe duinenrij ontstaan (de zogenaamde Jonge Duinen). Aan de voet van de Jonge Duinen liggen nog steeds de Oude Duinen aan de oppervlakte, flauw hellend naar de polders.



Uitsnede kaart Chr. Sgrooten, 1573

De strandwallen waren vanwege de hogere ligging geschikte locaties voor bebouwing. De lager gelegen strandvlakten waren dat niet. Hierdoor is het langgerekte, lintvormige bebouwingspatroon ontstaan, dat zo kenmerkend is voor dit gebied. Veel binnenmeren in Noord-Holland stonden lange tijd in contact met de zee (zie voorgaande af-

beelding). Daardoor was het gebied erg gevoelig voor wateroverlast. Het riviertje de Rekere (nu deels het Noordhollands kanaal) vormde één van die risicofactoren. Deze werd uiteindelijk afgedamd in 1624 waarna het land veiliger werd. Daarna konden de strandvlaktes ingepolderd en gecultiveerd worden, vaak door loodrecht op de strandwal ontwateringssloten te graven. Hierdoor is uiteindelijk een patroon ontstaan van strokenverkaveling bestaande uit lange en smalle kavels. Het grondgebruik is altijd agrarisch geweest. Vanwege de vochtige bodemgesteldheid, was de grond met name geschikt als weideland voor (melk)vee.

Bergen is gelegen op de noord-zuid georiënteerde strandwal, het gebied tussen Duinen en strandvlakte, dat ook wel binnenduinrand (zuid) wordt genoemd. In feite vormt Bergen een dorp dat bestaat uit aan vier elkaar gegroeide buurtschappen (Oudburg, Oostdorp, Westdorp en Zanegeest) en een Kerkbuurt (aan het eind van de 11^e eeuw na Chr. stond in Bergen een kapel die onder de parochie van Schoorl viel (genoemd 1094). In een bron van circa 940 na Chr. werd Bergen voor het eerst genoemd, maar het dorp is vrijwel zeker enige eeuwen ouder.

Het perceel ligt binnen het zuidelijk deel van Bergen, alhoewel de Lijtweg onderdeel uitmaakt van het historisch stratenpatroon. De zuidelijke uitbreiding is een woonwijk, gebouwd in de jaren '60 tot en met de jaren '90 met gevarieerde bebouwing. Het gebied ligt ten zuiden van de oude dorpskern van Bergen. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het landelijke gebied van Bergermeer. Het deelgebied Geestbuurt vormt de westelijke en noordelijke grens van het gebied; het lint van de Bergerweg de oostgrens. Het gebied kent een ruime doch inconsistente stedenbouwkundige structuur. Het bestaat feitelijk uit een samenvoeging van verschillende buurtjes die wel een eigen identiteit hebben. De onduidelijke stedenbouwkundige opzet wordt gecompenseerd door de eenduidige sobere vormgeving van de gebouwen, waardoor het gebied enigszins eenheid krijgt. De zuidoostkant van het gebied kenmerkt zich door een honingraatstructuur. De rest van het gebied heeft een standaard jaren '80-structuur. Aan de zuidrand heeft de wijk, door de plaatsing van de bebouwing, wel een duidelijke relatie met het aangrenzend landelijk gebied. De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, zowel vrijstaand als rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De kapvorm en kaprichting van de woningen variëren. De woningen zijn met hun voorzijde naar de weg gericht, maar variëren ten opzichte van de straat. De gebouwen hebben een standaarddetailering met eenvoudig materiaalgebruik.

In het plangebied is al geruime tijd wasserette Dubbel Blank aanwezig, bestaande uit een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. Meer in het algemeen kan gesteld worden dat aan een bedrijfswoning geen behoefte meer bestaat. De noodzaak er van kan maar zeer moeilijk aangetoond worden en daardoor ontstaat -vaak onbedoeld- strijd met het bestemmingsplan. De wens is de bestemming van de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Hiertegen bestaan geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren.

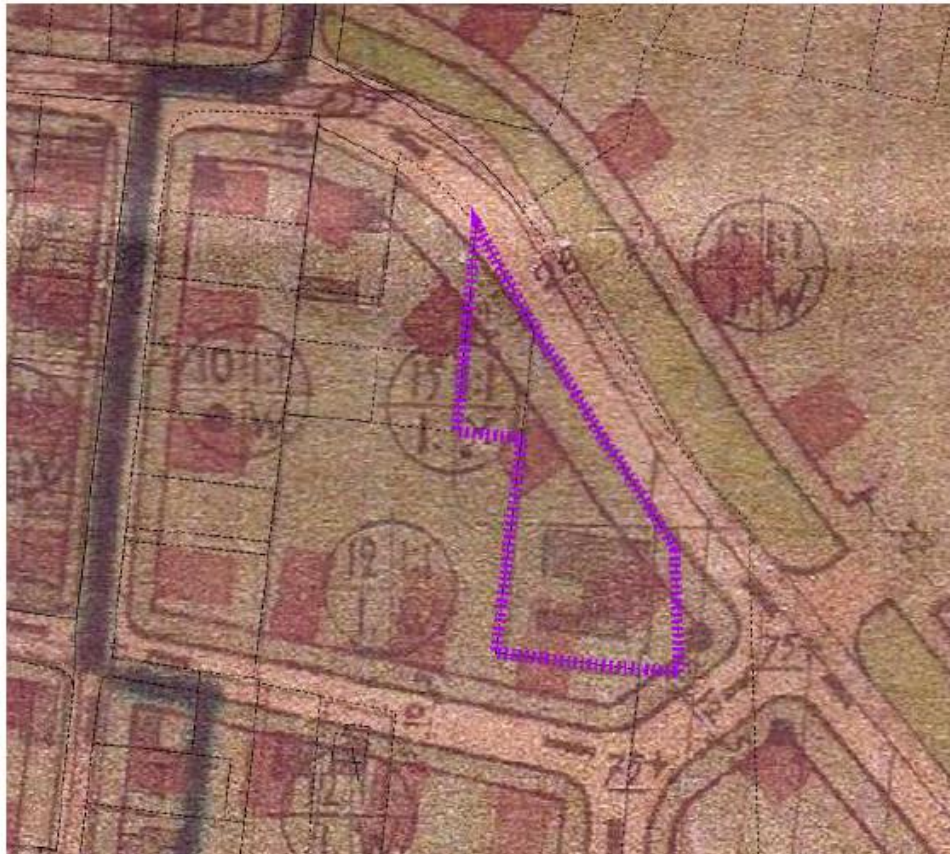
Het gaat om een traditioneel vormgegeven woning en dit geldt ook voor de wasserette. Op het perceel zijn daarnaast veel bomen aanwezig, zie navolgende foto's. Aan de overzijde bevindt zich kloosterterrein van de congregatie van de Zusters Ursulinen van Bergen, dat deels is ontwikkeld als landgoed Merici, met zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één kappers als appartementen.

Daarnaast is geconstateerd dat op basis van het Uitbreidingsplan 1937 (thans vervangen door Bergen-Dorpskern Zuid) vier woningen (inclusief de bestaande) gebouwd kunnen worden.



Impressies plangebied en omgeving

Het Uitbreidingsplan gemeente Bergen N.H. (1937) is vastgesteld door de raad van de gemeente Bergen op 16 november 1937, en voor zover ten deze van belang goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland op 14 december 1938.



Aanduiding der terrein en bouwnormen alsmede ^s
soort van de bebouwing



Terrein breedte.

Het cijfer in de linker bovenhoek geeft de minimum terrein breedte aan in meters.



Een • op deze plaats duidt aan, dat ten aanzien van de minimum terrein breedte geen voorschriften zijn gegeven.

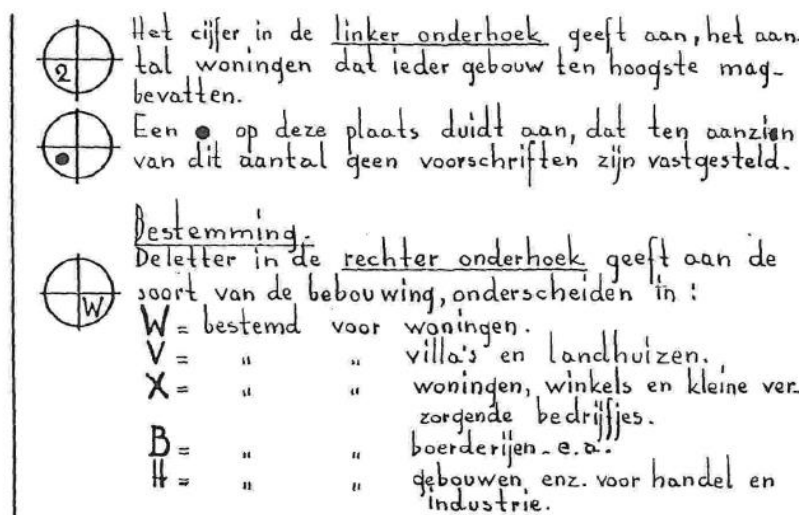


Verhouding van open terrein tot bebouwing

Het verhoudings getal in de rechter bovenhoek geeft aan, de verhouding van open terrein tot bebouwing.



Een • op deze plaats duidt aan, dat ten aanzien van de verhouding van open terrein tot bebouwing geen eischen zijn gesteld.



Voor de Lijtweg 54 en 56 geldt ingevolge de aanduiding op de plankaart:

- Minimum terreinbreedte 15 m
- Verhouding open terrein tot bebouwing 1:1
- Aantal woningen dat ieder gebouw ten hoogste mag bevatten: 1
- Soort bebouwing X: bestemd voor woningen, winkels en kleine verzorgende bedrijfjes.

Op de plankaart is onder andere een voorgevelrooilijn aangeven. Er is geen sprake van een achtergevelrooilijn en/of bijzondere achtergevel rooilijn. Zie onderstaande uitsnede uit de legenda.



Bestemming onroerende zaak Lijtweg 54 en 56

Volgens de legenda behorend bij het Uitbreidingsplan 1937 is de onroerende zaak Lijtweg 54 en 56 ingevolge dit plan grotendeels bestemd voor Woningen, winkels en kleine verzorgende bedrijfjes. Dat geldt ook voor het belendende perceel Lijtweg 50. Voorts is de onroerende zaak Lijtweg 54 en 56 voor een ondergeschikt deel bestemd voor Weg. De gronden gelegen langs het verlengde van de Midden Geestweg zijn ingevolge het Uitbreidingsplan 1937 bestemd voor Woningen. De bestemming en overige bepalingen staan hieronder in citaat, evenals andere ten deze relevante planvoorschriften.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Voor de bebouwing van gronden, welke bestemming op het Uitbreidingsplan in onderdeelen is bepaald, gelden, onverminderd de bepalingen der Bouwverordening dezer Gemeente, de navolgende voorschriften.

Opmerkingen/ constatering:

- De gezamenlijke breedte van aanvragers percelen bedraagt 71,4 m in de voorgevelrooilijn. Daarmee is voldaan aan het bepaalde van de minimum terreinbreedte voor het oprichten van een woning of bedrijfsgebouw.
- Dat geldt ook voor het aan het perceel A 5453 grenzende perceel Lijtweg 50 en voor de ten westen van het perceel A 3876 gelegen gronden die deel uitmaken van het kadastraal perceel A 3603.4
- De breedte van de woning Lijtweg 54 bedraagt 10,54 m en de breedte van het bedrijfspand Lijtweg 56 bedraagt circa. 26,5 m.
- Aan de verhouding open terrein tot bebouwing kon bij vervanging van de bestaande bebouwing worden voldaan.
- Uitbreidingsplannen bevatten geen gebruiksvoorschriften.
- De terreinbreedte bij hoekpercelen is geregeld in artikel 17 en de verhouding van open terrein tot bebouwing bij hoekpercelen is geregeld in artikel 22. Deze is voor de voorliggende aanvraag die betrekking heeft op een 'tussenperceel' niet van belang.
- De breedte van de gronden gelegen tussen het perceel A 3876 en het verlengde van de Midden Geestweg is zodanig dat niet kan worden voldaan aan de minimale terreinbreedte en de verhouding open terrein tot bebouwing die geldt langs het verlengde van de Midden Geestweg. Deze gronden kunnen wel worden gebruikt ten behoeve van tuin c.q. erf bij een ten zuidoosten en/of oosten van het perceel A 3876 op te
- richten woning, of voor opslag ten behoeve van kleine verzorgende bedrijven.
- het Uitbreidingsplan 1937 stond het realiseren van vrijstaande bijgebouwen of aanbouwen bij woningen ter plaatse van de bestemming Woningen, winkels en kleine verzorgende bedrijfjes niet toe
- het Uitbreidingsplan 1937 stond het realiseren van vrijstaande bijgebouwen of aanbouwen bij woningen ter plaatse van de bestemming Woningen wel toe.
- Het Uitbreidingsplan 1937 stond het realiseren van woningen, maar ook van gebouwen voor winkels, cafés, lunchrooms e.d. en kleine verzorgende bedrijven toe langs de Lijtweg.

Onder "Bouwen" wordt in deze voorschriften verstaan hetgeen daaronder in artikel 1 van de Bouwverordening wordt begrepen.

Onder "Woning" wordt verstaan: ieder gebouw of gezamenlijke ruimte in een gebouw bestemd om door één gezin of afzonderlijk levend persoon bewoond of voor huishoudelijke doeleinden gebruikt te worden.

Artikel 2

Het is verboden, voorzover zulk een verbod niet reeds is aangegeven in artikel 6 eerste lid der Woningwet, op de in het Uitbreidingsplan begrepen gronden te bouwen:

- a. anders dan met inachtneming van het Uitbreidingsplan en de bepalingen dezer voorschriften.
- b. zoodanig dat daardoor een bestaand gebouw niet langer zou blijven voldoen aan de bepalingen dezer voorschriften.

BESTEMMING VAN HET IN HET UIT- BREIDINGSPLAN BE- GREPEN GEBIED

- 1e. Bestemd voor
woningen.



Artikel 4

De bestemming voor de op het Uitbreidingsplan aangegeven gronden wordt als volgt nader omschreven:

Deze gronden zijn uitsluitend aangewezen voor bebouwing met woningen.

Op deze terreinen mogen bijgebouwen geen grotere oppervlakte hebben dan 1/3 gedeelte van de oppervlakte van

het hoofdgebouw, (buitenwerks gemeten) en geen grotere hoogte hebben dan gemiddeld 4 meter, terwijl de hoogte tot de onderkant van het dak niet meer mag bedragen dan 2.50 m.

Deze hoogtematen worden gemeten boven het maaiveld.

- 3e. Bestemd voor
Woningen, win-
kels en kleine
verzorgende
bedrijfjes.



Op deze gronden mogen, behalve woningen, ook worden gebouwd:

- a. winkels, al of niet met bijbehorende werkplaatsen, café's, lunchroom's e.d.
- b. kleine verzorgende bedrijfjes, werkplaatsen, bergplaatsen, benzinestations, garagebedrijven e.d., een en ander onverminderd het bepaalde in de Hinderwet.

Artikel 10

Het is verboden gronden tot bouwterrein uit te geven of te gebruiken, daarop te bouwen of te doen bouwen indien deze niet zijn gelegen aan wegen waarvan op het Uitbreidingsplan de bebouwing in onderdeelen is bepaald en een rooilijn is aangegeven.

Artikel 11

De rooilijnen worden onderscheidenlijk bepaald door afstanden in meters aangegeven uit het hart van den weg, de kant van den weg, de kant van de sloot, de grens van den berm, de achter erfscheiding enz. of wel door een lijn welke getrokken is langs de op het Uitbreidingsplan aangegeven bestaande bebouwing.

Artikel 16

Onder terreinbreedte wordt verstaan: de minimum terreinbreedte, in de rooilijn gemeten, die per gebouw en per woning aanwezig moet zijn.

Bijgebouwen worden in deze beschouwd als één geheel met het hoofdgebouw.

Artikel 17

Hoekterreinen en terreinen welke met meer dan één zijde aan een weg zijn gelegen, moeten langs alle aanliggende wegen aan de voor deze wegen voorgeschreven minimum terreinbreedte voldoen. Langs één der wegen komt het terrein dat buiten de rooilijn is gelegen niet voor de terreinbreedte-meting in aanmerking.

Artikel 19

Bij het meten van terreinbreedten komen niet in aanmerking gronden afkomstig van een perceel waarvoor reeds een bouwvergunning is verleend of waarop reeds een gebouw is gesticht, indien dit terrein alsdan niet meer voldoet aan de voorschriften welke voor dit perceel gelden.

Artikel 21

Onder verhouding van open terrein tot bebouwing wordt verstaan de verhouding van de vereischte breedte van de onbebouwde strook of gezamenlijke strooken gronds ter zijde van de bebouwing, tot de breedte van de bebouwing ter plaatse.

De breedte van onbebouwd en bebouwd terrein wordt gemeten in de rooilijn. Voor deze meting worden de meest zijwaarts gelegen deelen van een gebouw loodrecht op rooilijn geprojecteerd.

Artikel 22

Hoekterreinen en terreinen welke met meer dan één zijde aan een weg zijn gelegen, moeten langs alle aanliggende wegen aan de voor deze wegen vereischte onbebouwde terreinbreedte voldoen. Langs één der wegen komt het terrein dat buiten de rooilijn is gelegen, niet voor de breedtemeting van het onbebouwde terrein in aanmerking.

Ingevolge de eertijds bestaande ruimere bouw mogelijkheden voor hoofdgebouwen op grond van het Uitbreidingsplan 1937 konden op de percelen die grenzen aan aanvragers percelen volumineuze woningen worden opgericht in of nabij de perceelsgrenzen van aanvragers perceel. Deze woningen op het aangrenzende perceel Lijtweg 50 en op de gronden gelegen ten westen van het perceel A 3876 konden zich met inachtneming van de voorgevelrooilijn uitstrekken langs aanvragers perceelsgrenzen met een bouwhoogte tot 15 m. Indien deze (fictieve doch planologisch toegestane) woningen op 2 m uit aanvragers perceelsgrenzen zouden zijn opgericht, dan waren in de naar aanvragers perceel gerichte gevels opengaande raam- en deuropeningen toegestaan. Dat deze wijze van invulling van de planologische bouw mogelijkheden op grond van het Uitbreidingsplan 1937 zeker niet onaannemelijk was, blijkt al uit de omstandigheid dat in het plangebied van het Uitbreidingsplan 1937 diverse woningen zijn vergund die op zeer korte afstand uit de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd. Gezien de onder het Uitbreidingsplan 1937 geldende voorgevelrooilijn en de vereiste minimale terreinbreedte van 15 m per woning en de eigen-

domssituatie zouden vier woningen kunnen worden gerealiseerd. Dat niet alle kavels een gunstige kavelvorm zullen hebben, is een gegeven die aan dit feit niet afdoet.

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning zoals aangegeven herbestemd naar Wonen. Ten noordwesten daarvan is ruimte voor een tweede woning. Deze mag een oppervlakte krijgen van maximaal 120 m², bij een goothoogte van maximaal 4 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m. De wasserette blijft vooralsnog in bedrijf en is daarom andermaal positief bestemd. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen hier twee vrijstaande woningen te realiseren van gelijke oppervlakte en maatvoering als voornoemde tweede woning. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet aangetast als gevolg van de ontwikkeling en stedenbouwkundig zijn drie woningen goed in te passen. Dat de locatie in bestaand stedelijk gebied ligt, versterkt deze conclusie. Bovendien neemt de bebouwing ter plaatse van de wasserette in de nieuwe situatie niet toe, en zelfs af (het huidige bedrijfsgebouw meet circa 350 m², waar in de nieuwe situatie het bebouwd oppervlak $2 \times 120 = 240$ m² zal bedragen), hetgeen bijdraagt aan het infiltrerend vermogen van het gebied. Verder verdwijnt op termijn een bedrijfsfunctie, die temidden woonbebouwing (in theorie) milieu-overlast kan veroorzaken. Het realiseren van twee woningen na sloop bestaande bebouwing past beter in het functionele beeld, waar de woonfunctie immers domineert.



Mogelijke verkaveling nieuwe situatie

Volledigheidshalve wordt vermeld dat onder de Omgevingswet geldende bestemmingsplannen automatisch overgaan in een omgevingsplan, maar dat wijzigingsbevoegdheden komen te vervallen. In zoverre wordt dit niet als bezwaarlijk gezien, nu de wijzigingsbevoegdheid de intentie van de gemeente voor dit perceel expliciet toont. Het betekent hooguit dat te zijner tijd het plan met een andere procedure moet worden

gerealiseerd. Bovendien bepaalt artikel 2.8 van de Omgevingswet dat de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan kan delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Deze nieuwe delegatiemogelijkheid komt mede in de plaats van de in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) genoemde specifieke mogelijkheid van de raad om de bevoegdheid om het bestemmingsplan uit te werken of te wijzigen, of om nadere eisen te stellen, over te dragen aan het college.

In navolgende hoofdstukken wordt getoetst aan het ruimtelijk relevant beleid van de overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

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 per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment 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:

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

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, 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 (in-ter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

Het plan tast de nationale belangen niet aan.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Barro/Bro, 2012)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling en conclusie: onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van drie woningen. Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4- zijn plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Deze ontwikkeling is daarom ook niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Verdere toetsing aan de Ladder kan daarom derhalve achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2018*

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis is, met een samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk-economische ontwikkelingen. De hoofddambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. 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.
6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zich-zelf 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
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gehele provincie een andere.

Beoordeling en conclusie

Di bestemmingsplan gaat uit van een duurzaam gebruik van de ruimte, raakt geen provinciale belangen en is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening NH202w

In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van (bestemmings)plannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijke gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw.

Beoordeling en conclusie

De locatie is gelegen binnen Bestaand Stedelijk gebied. In het algemeen stelt de Verordening weinig regels aan ontwikkelingen binnen BSG. De verordening werpt geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Cultuurhistorische Nota Bergen 2009-2018*

In deze nota formuleert de raad een visie op de cultuurhistorische waarden van de gemeente: “in wisselwerking met de burgerij van de gemeente Bergen, de waarde van het gebouwde, archeologische en cultuurlandschappelijke erfgoed aangeven, beheeren, versterken en toegankelijk te maken. Door dit erfgoed te behouden en duurzaam te ontwikkelen wordt betekenis gegeven aan de leefomgeving. Dit uitgangspunt van behoud door ontwikkeling maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar wel vanuit de visie dat de historische identiteit de basis is voor het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving”.

De uitgangspunten die hierbij horen zijn:

1. Naarmate de ontwikkelingslocatie een grotere cultuurhistorische waarde heeft, wordt de cultuurhistorie eerder in de besluitvorming betrokken;
2. Bij ruimtelijke ingrepen wordt niet alleen onderzocht welke archeologische, maar ook welke andere cultuurhistorische waarden in het geding zijn;
3. Bergen is rijk aan cultuurhistorie. De cultuurhistorie is belangrijk voor de identiteit binnen de gemeente. Behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van de gemeente Bergen zijn de hoofduitgangspunten in het cultuurhistorische beleid;
4. Cultuurhistorie betreft een zaak van de hele samenleving; toegankelijkheid en ontsluiting van de cultuurhistorie is voor bewoners en bezoekers;
5. Cultuurhistorie betreft het object in zijn omgeving, maar ook de omgeving als zodanig;
6. De diverse kernen van Bergen hebben elk een eigen karakter of identiteit. De kernen staan niet los van het landschap, maar zijn daarin opgenomen. Het landschap heeft ook een identiteit. Tezamen vormen deze componenten de identiteit van Bergen. In de doelstelling en ambitie wordt geen hiërarchie van de componenten aangebracht, maar een gericht beleid op maat aangehouden.

Beoordeling plan en conclusie

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 2 is reeds onderbouwd dat de wezenskenmerken van Bergen niet worden aangetast cq. de ontwikkeling binnen het stedenbouwkundig patroon. Ook cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.

3.3.2 *Ontwerp omgevingsvisie gemeente Bergen, 2021*

Het ontwerp van de omgevingsvisie voor Bergen heeft ter inzage gelegen in 2021. Een omgevingsvisie is een toekomstvisie op hoofdlijnen. Een koersbepaling die aangeeft wat we belangrijk vinden en waar we ons voor in zetten. De gemeente schets een toekomstbeeld voor 2040, ‘de stip op de horizon’.

De gemeente omschrijft deze aan de hand van vier ingangen:

1. leefbare kernen;
2. een toekomstbestendig buitengebied;
3. gezond, samen en inclusief, en;

4. duurzaam en bereikbaar.

Met name het eerste thema is voor dit plan relevant.

Leefbare kernen zijn kernen waar het goed wonen is. Kernen die een eigen karakter hebben waar de bewoners zich verbonden mee voelen en trots op kunnen zijn. Kernen waar een goede balans is tussen rust en levendigheid. En kernen waar woningen beschikbaar zijn voor verschillende doelgroepen. Zo dat vrienden en familie desgewenst bij elkaar in de buurt kunnen wonen. En zo dat verschillende mensen met elkaar in contact komen. Leefbare kernen zijn ook kernen waarin maatschappelijke voorzieningen en zorg bereikbaar zijn. Dit kan doordat deze voorzieningen in het eigen dorp beschikbaar zijn, of in een naburig dorp waarmee goede verbindingen bestaan. Leefbare kernen hebben een openbare ruimte die er goed uitziet. Een ruimte die het makkelijk maakt om elkaar te ontmoeten, die uitnodigt tot beweging, sport en spel. En een openbare ruimte die duurzaam en veilig is.

De gemeente geeft invulling aan leefbare kernen aan de hand van vijf speerpunten.

1. we ontwikkelen met respect voor onze waarden; de cultuurhistorie en de identiteit van onze kernen;
2. onze kernen zijn vitaal en aantrekkelijk, met goede basisvoorzieningen;
3. in onze kernen kunnen jong en oud een woning vinden en elkaar ontmoeten;
4. verspreid over onze kernen is een netwerk van maatschappelijke voorzieningen en zorg aanwezig;
5. in onze openbare ruimte komen alle maatschappelijke opgaven samen.

Het zorgen voor voldoende woningen voor jong en oud is een behoorlijke opgave. De gemeente Bergen heeft te maken met woningschaarste. Bergen heeft een grote aantrekkingskracht op huishoudens van buiten de gemeente en een bovengemiddeld dure woningvoorraad. Daarnaast vindt in de gemeente onttrekking van reguliere woningen door tweede woningbezit of recreatieve verhuur plaats. Door verscherping van het beleid en handhaving willen we dit weglekken van permanente woningen voorkomen. Naast schaarste aan woningen hebben we te maken met een vergrijzing gedreven krimp. En er is ruimte nodig voor huisvesting van bijzondere doelgroepen bijvoorbeeld in de vorm van beschermd wonen. Er zijn meer jongeren die uitstromen dan ouderen. Dit zonder dat werkgelegenheid hieraan ten grondslag ligt. Deze krimp heeft negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Door sturing op de woningvoorraad en aanwezige voorzieningen zetten we in op het behouden van de helft van de jongeren, die anders zouden verhuizen naar een andere gemeente in de regio Alkmaar. De verwachting is dat hierdoor het aantal huishoudens in Bergen met ruim 1000 zal toenemen in de periode 2019 - 2029.

Om de krimp tegen te gaan zetten we in op een ambitieus woningbouwprogramma. Voor een groot deel van de benodigde woningen is reeds een ruimtelijke procedure gestart. Dit gebeurt voor een belangrijk deel op locaties binnen kernen. Bijvoorbeeld op plekken waar een functie kan veranderen naar wonen.

We besteden extra aandacht aan woningen voor starters, jongeren, jonge gezinnen, voor geschikte huisvesting voor ouderen en huisvesting voor kwetsbare groepen. We verbeteren daardoor de doorstroming op de woningmarkt. In overleg met de ketenpartners zetten we naast gerichte nieuwbouw ook in op gerichte verbouw van woningen. Bijvoorbeeld om woningen levensloopbestendig en energiezuinig te maken. Ini-

tatieve voor nieuwe woonconcepten in de sfeer van autoluw wonen en wonen gericht op zorg voor elkaar worden als waardevolle aanvulling gezien op het huidige aanbod. Onderdeel van dit speerpunt is het zorgen voor betaalbare woningen voor jongeren. En daarnaast voor voorzieningen die het wonen in gemeente Bergen aantrekkelijk maken. Hierbij horen goede verbindingen (doorfietspaden en goed OV) en werkplekken voor mensen die thuis geen gelegenheid hebben om op afstand te werken of studeren.

Het kunstdorp *Bergen* heeft duidelijk een bovenlokale betekenis die we willen houden. Het hart en centrum van het dorp speelt daarin een belangrijke rol. Dit dorpshart wordt opgeknapt aan de hand van de uitgangspunten in de Structuurvisie en het beeldkwaliteitsplan Mooi Bergen 2.0. Naast verbeteringen in het centrum spelen er veel veranderingen in het noordoostelijke deel van het dorp. Daar gaan een aantal functieveranderingen plaatsvinden; vooral van voorzieningen naar wonen. Ook geldt dat de bomerijkdom en het veelvuldig voorkomen van lanen een kwaliteit is die we willen behouden en versterken. In Bergen kan zowel door functieverandering als uitbreiding woningbouw plaatsvinden. In hoofdzaak zal dit plaatsvinden in een tot twee bouwlagen met of zonder kap. Maar voor locaties die daarvoor geschikt zijn is goed ingepaste gestapelde bouw ook mogelijk. En vanwege de toenemende vraag naar één- tot twee persoonshuishoudens in de buurt van voorzieningen, ook wenselijk. Net als bij de andere kernen past hier maatwerk en kwalitatieve architectuur.

Beoordeling en conclusie

Dit plan geeft invulling aan de Omgevingsvisie: er is sprake van inbreiding en functieverandering (Bedrijf naar Wonen). De woningen zullen geschikt zijn voor gezinnen maar kunnen ook goed levensloopbestendig worden gebouwd. Daarnaast gaan de woningen bestaan uit één bouwlaag met kap, passend binnen het dorpse karakter. De lanenstructuur en bomerijkdom blijft voorts behouden, wel wordt de kap van enige bomen voorzien, doch dit wordt tot een minimum beperkt.

3.3.3 Lokale woonvisie Bergen N.H. (2015 - 2020) en Regionaal Actieprogramma 2006-2020

De gemeente Bergen heeft de volgende visie: de gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. De gemeente streeft er naar dat verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen een gegeven. 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 huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

De gemeente Bergen richt zich bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod op geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente

Bergen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met andere woorden eerst herstructureren, dan inbreiden en tenslotte uitbreiden. Verder wil de gemeente zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen realiseren, bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio, de verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen, aan het Fonds sociale woningbouw 6 nadere voorwaarden verbinden, sociale koop sociaal houden en sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen bij grond in eigendom van de gemeente. Bovendien wil de gemeente waar mogelijk particuliere initiatieven als CPO, woongroepen en herbestemming van leegkomende gebouwen faciliteren. Tot slot wil de gemeente het woningbouwprogramma met aanpassingen realiseren en prioriteren en het traject faseren & gedoseerd uitvoeren. Bij flexibiliteit onderzoekt de gemeente mogelijkheden om meer ruimte te bieden in bestemmingsplannen en wet- en regelgeving. De gemeente Bergen wil maatwerk bieden bij differentiatie in woningen, woningtypen, woonvormen, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten.

Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020

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

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

Actuele prognoses

In het RAP is afgesproken dat de meest actuele prognoses worden gebruikt. De meest actuele prognose is van de provincie van 2020).

In de regio Alkmaar is voldoende plancapaciteit aanwezig om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Een groot gedeelte van de plancapaciteit is hard (circa 90% van de woningbehoefte tot 2040 is hard, dit is 77% wanneer de inhaalvraag bij de woningbehoefte wordt opgeteld). Er wordt voorzien in een behoefte van 7.800 woningen bij een harde plancapaciteit van 7.900. Het plan voor de Harmonielocatie is (onder de naam de 7 Dorpelingen) opgenomen als één van die harde plannen in de Monitor Plancapaciteit. Het aantal bedraagt hier nog 20. Hier zijn 7 woningen aan toegevoegd. In de regio Alkmaar is bij de vaststelling van het RAP evenwel onder meer bepaald dat de kwantitatieve overcapaciteit van de gemeente Bergen wordt geaccepteerd aangezien het uitgangspunt is dat de gemeente Bergen niet alleen bouwt voor de eigen inwoners, maar ook voor de regio. De andere gemeenten hebben die capaciteit dus niet binnen BBG. Vanuit de gemeente Bergen zijn de binnenstedelijke mogelijkheden beperkt door het ontbreken van grootschalige locaties voor grondgebonden woningen.

Uit de Notitie Bergense Behoeftte (januari 2021) volgt bovendien dat er ruimte is voor de bouw van 1.473 woningen om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Binnen Bergen is sprake van een overaanbod van dure grondgebonden woningen en een oplopende schaarste in het sociale segment. Met het voorgenomen woningbouwplan wordt derhalve aangesloten bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Woningbouwcategorieën

Het beleid ten aanzien van woningen is als volgt. Bij huur- en koopwoningen wordt een verdeling van 40% categorie 1 en 2 en 60% categorie 3 en 4 gehanteerd, waarbij per situatie bekeken wordt hoeveel woningen in categorie 1 en 2 gerealiseerd worden. De verdeling over woningbouwcategorieën wordt toegepast vanaf een toevoeging van meer dan vijf woningen aan de woningvoorraad op één locatie.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw moet gebruik worden gemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Herstructurering en inbreiding zijn voor de gemeente Bergen vrijwel de enige opties. Met herstructurerings- en inbreidingslocaties moet zorgvuldig omgegaan worden. De aantrekkingskracht van verschillende kernen in de gemeente Bergen wordt onder andere gevormd door het aanwezige groen en zichtlijnen op het omringende landschap. Wanneer kleinschalige inbreidingslocaties volgebouwd worden betekent dat ook dat juist aan die aantrekkingskracht getornd wordt. Algemeen uitgangspunt voor de provincie is dat in de regio gekeken moet worden of andere gemeenten nog wel capaciteit binnen BBG hebben.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied in het kader van de PRV en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Door middel van de voorgenomen ontwikkeling worden centrumvoorzieningen gecombineerd met wonen en wordt een levendiger en meer samenhangend centrum gecreëerd. Het aantal van 3 blijft onder de drempelwaarde van 5, zodat er geen verplichting is voor sociale woningbouw.

3.3.4 Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen

De Nota Parkeernormen 2020 geldt sinds 1 december 2020 en vervangt de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014. Belangrijk onderdeel binnen deze nota is dat de parkeerbehoefte die ontwikkelingen veroorzaken in principe binnen de grenzen van het betreffende plangebied dienen te worden opgelost. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeernormen die in bijlage 2 bij de nota zijn opgenomen.

Beoordeling en conclusie

In paragraaf 4.2.5 is gemotiveerd op welke wijze aan de Nota Parkeernormen 2020 wordt voldaan. In de algemene bouw- en gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

3.3.5 Welstandsnota

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

Beoordeling en conclusie

De bouwplannen worden en zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen aan de Welstandsnota getoetst. Op voorhand is er geen reden aan te nemen dat de welstandsnota uitvoering in de weg staat.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van drie woningen. Het gaat niet om activiteiten die zijn genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt immers bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling¹. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 *Milieuzonering*

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

¹ ECLI:NL:RVS:2022:2394

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beoordeling

In de eerste plaats wordt getoetst of de functie past in de omgeving. Voorliggend plan ziet op de realisatie van drie woningen. Dit is een milieugevoelige functie. Er zijn in de omgeving echter geen bedrijven aanwezig zodat van een acceptabel woon- en leefklimaat sprake zal zijn en bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Van een woning gaat evenwel geen

hinder uit; en het bollenbedrijf is ter plaatse reeds aanwezig (de voornoemde VNG publicatie gaat over nieuwe situaties).

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen (alhoewel eerstgenoemde nog niet in werking getreden is, kan er al wel rekening mee worden gehouden).

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basishnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

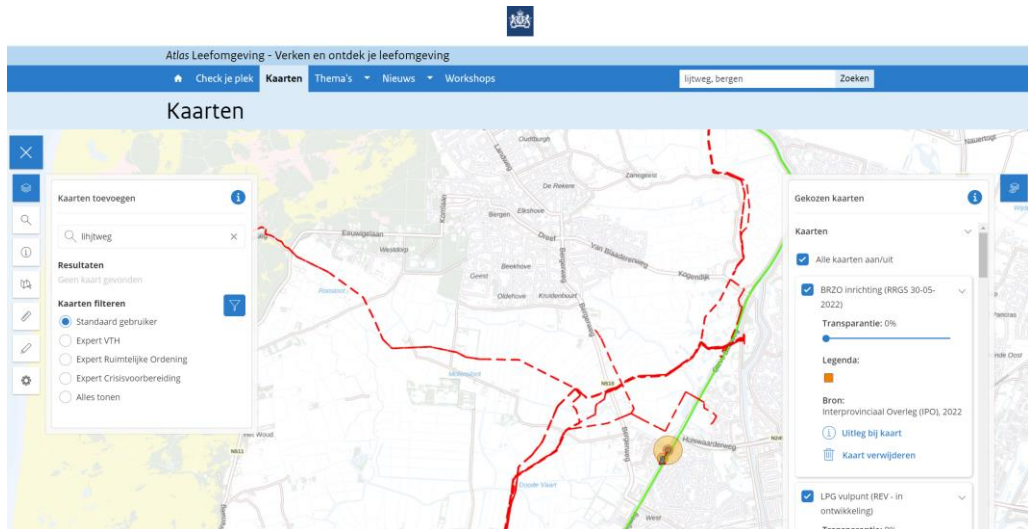
Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicocolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Situatie plangebied

Uit de beoordeling van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn en dat het plangebied niet binnen een invloedsgebied ligt van aangewezen routes

voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoorweg of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de Atlas voor de Leefomgeving.



Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving

Conclusie

Gelet op bovenstaande, bestaan er geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

4.1.4 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming

moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Beoordeling en conclusie

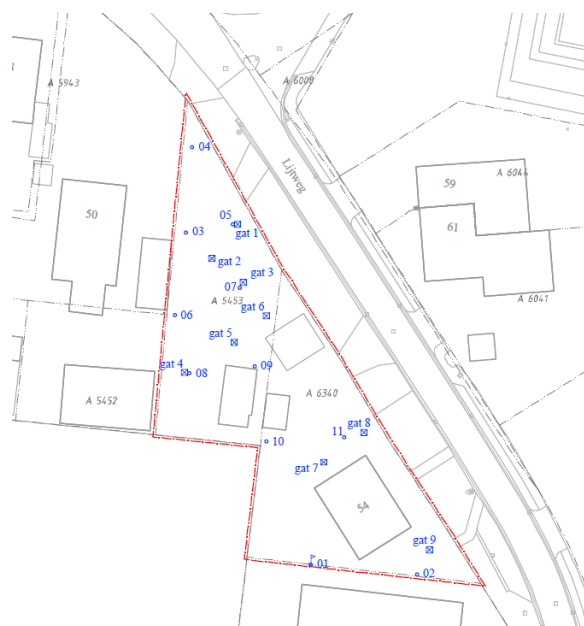
Om na te gaan of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, is bodemonderzoek verricht². De gestelde hypothese dat verhogingen aan metalen en/of PAK worden verwacht is bevestigd. Er is een sterke verhoging aan zink in de bovengrond ter plaatse van boring 03 aangetroffen, alsmede een sterke verhoging aan PAK in de bovengrond ter plaatse van boring 08. Mogelijk is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Naar aanleiding van de bevindingen dient nader onderzoek plaats te vinden om de ernst en omvang van de verontreinigingen vast te stellen. De grond is aanvullend onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat in de bovengrond in enige mate PFAS aangetoond wordt. De gehalten zijn echter niet dermate verhoogd aanwezig, dat er vanuit kan worden gegaan dat deze verhogingen afkomstig zijn van depositie.

² 3. Verkennend bodemonderzoek Lijtweg 54 Bergen, Grondslag, 23 februari 2023

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

Het benodigd nader onderzoek zal plaats moeten vinden voorafgaand aan vergunningverlening. Voor het bestemmingsplan is de bodem voldoende onderzocht. Voor de wasserij geldt, dat hier nog bodemonderzoek moet plaatsvinden. Nu niet exact bekend is wanneer de wasserij beëindigd en gesloopt wordt, is het niet opportuun nu al bodemonderzoek te verrichten.



Boorpuntenkaart

4.1.5 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- a Voorkeursgrenswaarde : Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enz).
- b Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor

woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weer-gegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buitenstedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

Wegverkeer

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is geme-ten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de volgende tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onder-zoeksplichtig.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een weg en daarom is akoes-toisch onderzoek niet vereist. Verder is de verkeerintensiteit zodanig laag dat op voor-hand beredeneerd kan worden sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer. Het aspect geluid staat het initiatief niet in de weg.

4.1.6 *Luchtkwaliteit*

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: “Wlk”) en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio’s om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio’s waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige project gaat over de realisatie van drie woningen. Het project is zodoende als NIBM aan te merken. Daarnaast blijkt uit de Atlas voor de leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂). Het aspect “luchtkwaliteit” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets” de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijn-delta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Nationaal Water Programma 2022–2027

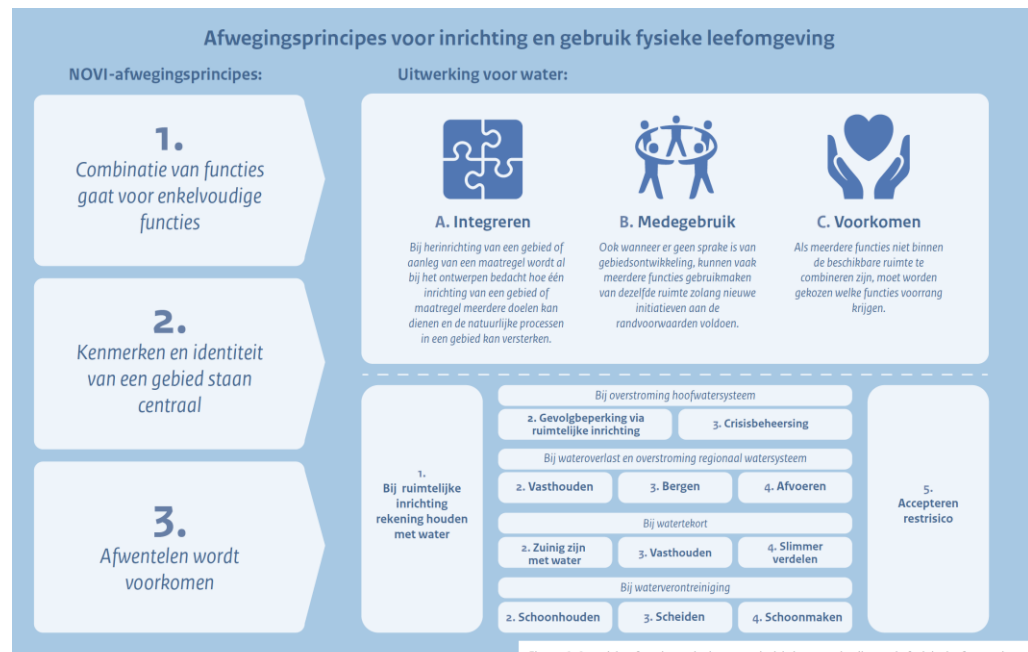
Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en

sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta.
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoet-watervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten 'aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem' en 'meebewegen met water' leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

Provinciaal beleid

In het provinciaal Waterplan Noord-Holland is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Waterplan 2022-2027

Dit Waterplan geeft de koers van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Het maakt onderscheid in doelstellingen op het gebied van effecten, thema's en gebieden.

De doelstellingen ten aanzien van de effecten zijn als volgt gevisualiseerd:



Ten aanzien van de thema's zijn de volgende onderscheiden:



Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: Keur

Eind 2016 is de 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier' vastgesteld door het hoogheemraadschap. De regels in de keur zijn onder te verdelen in regels over het beheer en onderhoud van de waterstaatswerken en regels ten aanzien van handelingen in watersystemen. Ten aanzien van beheer en onderhoud zijn bepalingen opgenomen die derden verplichten het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. In de regels ten aanzien van de handelingen worden gebruik en ontwikkelingen verboden die ervoor kunnen zorgen dat de waterstaatswerken niet (goed) meer functioneren. De legger (zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet) bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn.

In artikel 3.3 van de Keur is een verbod opgenomen ten aanzien van versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen. Dit verbod is opgenomen, omdat door de toename van verhard oppervlak regenwater op deze plekken niet meer kan wegzijgen in de grond. Bij intensieve neerslag ontstaan hierdoor grotere afvoerpieken, waar het watersysteem niet op is berekend. Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak moeten daarom compenserende voorzieningen worden aangelegd.

Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Coördinerende rol van de gemeente

Met de waterberging is geconstateerd dat het per deelplan van compenserend wateroppervlak in veel gevallen niet werkbaar is. In de praktijk zou het immers kunnen betekenen dat verschillende ontwikkelaars voor elk project "een eigen vijver moeten graven", waarvoor de ruimte vaak ontbreekt en wat bovendien tot versnippering leidt. Gelet op dit ongewenste beeld is een duidelijke coördinatie en een duidelijk beleid van de gemeente hier gewenst. De aanleg van één grote plas en het structureel verbreden van sloten zal een beter resultaat opleveren. Daarbij komt dat de gemeente steeds vaker zelf vervangend water moet aanleggen, onder andere door het nieuwe afkoppelingsbeleid bij de aanleg van riolering.

Waterbergingsfonds

De Handreiking Stedelijke Wateropgave van de VNG en de UvW geeft aan dat de kostenverdeling tussen partijen gestoeld zou moeten zijn op het kostenveroorzakingsbeginsel. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen de kosten voor waterberging van het gebied voor rekening komen van de planexploitatie. In praktische zin betekent dit dat ontwikkelaars financieel verantwoordelijk zijn voor de aanleg van compensatiewater. Bij een coördinerende rol van de gemeente hierin, kan nog worden gedacht aan een afkoopconstructie echter alleen als "noodventiel".

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de

initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Beoordeling en conclusie (=Watertoets)

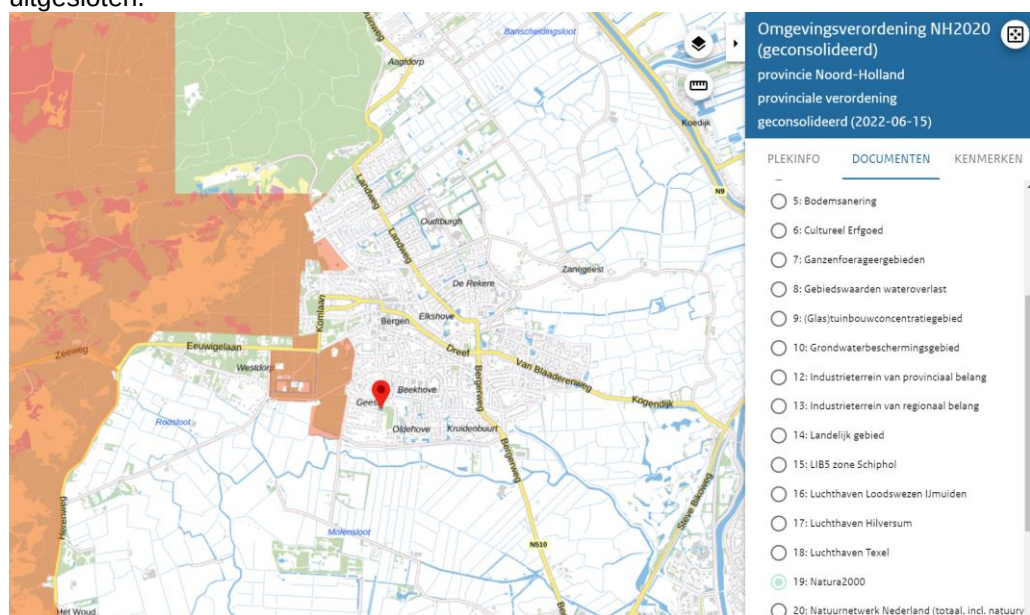
Het plan voorziet in een bescheiden uitbreiding van het verhard oppervlak, maar er wordt ruimschoots onder de drempel van 800 m² gebleven. Bij de bouw worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Aangesloten wordt op het reeds aanwezige rioolstelsel. Er wordt geen oppervlaktewater gedempt en er wordt niet gebouwd in de (buiten)beschermingszone van een waterkering. Het aspect water werpt gelet hierop geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

4.2.2 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN) weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten (soortbescherming) is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in maar wel nabij een Natura 2000-gebied, namelijk het Noordhollands Duinreservaat. Het initiatief is echter zodanig kleinschalig van aard, dat significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

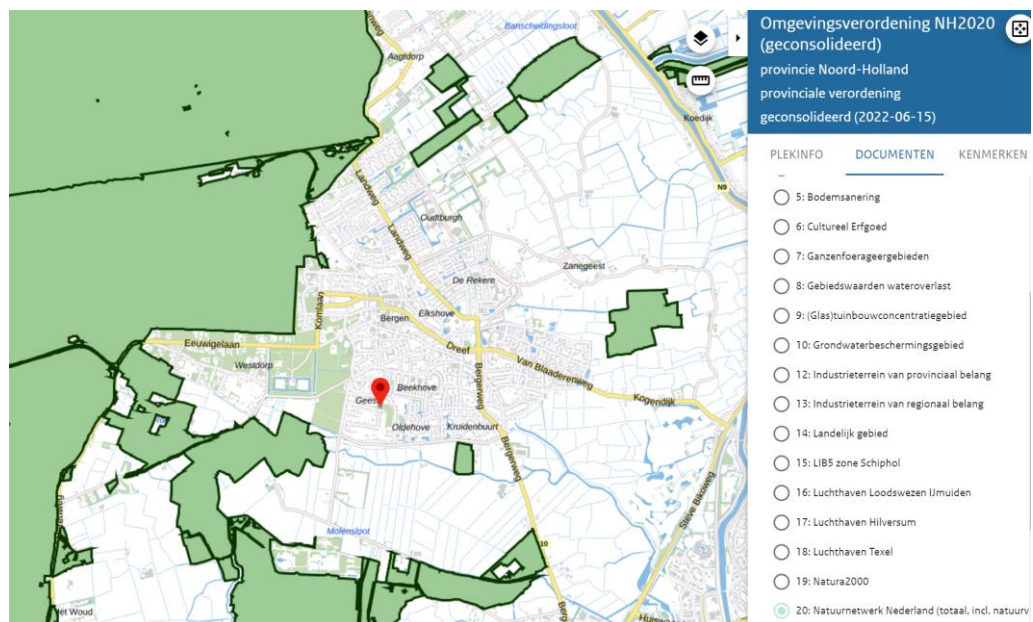


Uitsnede Natura 2000 Omgevingsverordening provincie Noord-Holland

Voor stikstof geldt dat slechts de gebruiksfase relevant is, en omdat de woningen gasloos worden gebouwd, gaat het alleen om een verkeerstoename. Met een stikstofberekening³ is nagegaan of het plan leidt tot een stikstoftoename, waarbij worst-case de verkeerstoename van drie extra woningen is ingevoerd (8,6 mvt/etmaal, waarbij de woningen vanaf de Nesdijk opgaan in het heersende verkeersbeeld). Dit leidt niet tot een toename aan stikstofdepositie op enig Natura 2000-gebied.

Voor wat betreft de realisatiefase is het momenteel onmogelijk een reële opgave te geven van de stikstofdepositie, aangezien nog niet bekend is wanneer de wasserij wordt gesloopt. Volgens het RIVM wordt bij de bouw van een woning gemiddeld 3 kilo stikstof uitgestoten (<https://www.cobouw.nl/308423/bouwvrijstelling-blijkt-onnodig-bij-kleinere-woningbouwprojecten>). Wanneer dan worst-case wordt uitgegaan van de bouw van 4 woningen in één jaar, en tegelijk intern gesaldeerd wordt met de wasserij (geschat gasverbruik ca. 11.000 m³, oftewel 6,9 kg NOx/jaar uitgaande van de formule: gasverbruik keer rookgasfactor 8,99 Nm³ keer emissienorm 70 mg NOx/Nm³ gedeeld door 1 miljoen). Voor de verkeersgeneratie vanwege de wasserij wordt uitgegaan van 25 mvt/etmaal. Er komt dan een geringe toename uit van 0,02 mol/ha/jr. Gezien meerdere jurisprudentie valt deze vanwege het tijdelijke karakter als niet significant te beschouwen. Bovendien is het niet reëel te veronderstellen dat alle 4 woningen in hetzelfde jaar worden gebouwd. Het zal maximaal gaan om 2 woningen in één jaar. In die situatie wordt geen toename aan stikstofdepositie berekend. Het onderwerp stikstof levert gelet hierop geen belemmeringen op.

Het gebied ligt verder niet in NNN, en van externe werking is bij NNN geen sprake. Er zijn dus geen negatieve effecten op NNN. Het plangebied ligt niet in of nabij weidevogelleefgebied. Echter, ook de externe effecten van initiatieven op weidevogelleefgebied in oenschouw genomen moeten worden. Te denken valt aan verstoring van weidevogels door lichtinval of geluid. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt tevens op ruime afstand; er is daarom geen effect op weidevogelleefgebied.



Uitsnede NNN, Omgevingsverordening provincie Noord-Holland

³ Stikstofberekening Lijtweg 54

Soortenbescherming

Gelet op de voorgenomen werkzaamheden is een quick scan natuur uitgevoerd⁴.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Verder is er mogelijk een verblijfplaats van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Voorname boom waar zich vleermuizen in kunnen bevinden wordt niet gekapt. Het plangebied functioneert niet als essentieel foerageergebied of verblijfgebied voor vleermuizen, de eventuele kap van enkele bomen doet hieraan niet af.

Er wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden te zorgen dat er geen grote zandhopen en ondiepe poelen ontstaan om vestiging van de rugstreeppad te voorkomen.

In het onderzoek worden de volgende vervolgstappen geadviseerd:

- Houd rekening met de zorgplicht;
- Houd rekening met broedende vogels;
- Laat nader onderzoek uitvoeren naar vleermuizen;
- Zorg tijdens de bouwfase dat het besluitgebied niet geschikt wordt voor de rugstreeppad.

Conclusie

Het onderdeel natuur werpt zodoende geen belemmeringen op. Met voornoemde adviezen zal rekening worden gehouden.

4.2.3 Archeologie

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van ar-

⁴ Quick scan natuur Lijtweg 54 e.o, SAB, 10 november 2022

cheologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag is de relevante wetgeving verankerd in de Erfgoedwet.

Voor archeologie kan worden besloten om een gericht onderzoek op te zetten, wat kennis oplevert en input geeft aan de ontwikkeling.

Beoordeling

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan, heeft het plangebied een zekere archeologische verwachting, oftewel het archeologisch regime 3 is van toepassing. Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm (regime 3) archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De ingreep bedraagt niet meer dan 500 m² en daarom kan worden afgezien van archeologisch onderzoek.

4.2.4 Cultuurhistorie

Met de inwerkingtreding van de Modernisering Monumentenzorg (Momo) is in het Besluit ruimtelijke ordening onder artikel 3.1.6 geregeld dat een bestemmingsplan voldoende rekening moet houden met cultuurhistorische waarden.

In hoofdstuk 2 zijn de stedenbouwkundige patronen reeds beschreven. Ook is de ontstaansgeschiedenis beschreven en is aangetoond waarom dit initiatief past binnen de aanwezige cultuurhistorische patronen en aanwezige cultuurhistorische elementen niet aantast. Verder zijn er geen monumenten in of nabij het plangebied aanwezig. Het initiatief houdt daarmee voldoende rekening met cultuurhistorische waarden.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen ontsluiten op de Lijtweg en van daaruit op de Nesdijk. De situatie zal niet wezenlijk veranderen, c.q. verbeteren omdat er een bedrijf verdwijnt waar een grotere verkeersaantrekkende werking van uitgaat dan de twee woningen die er voor terugkomen. Voor de 2^e woning, die in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, kan op basis van VNG-publicatie CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018) worden uitgegaan van een toename van 8 mvt/etmaal, een toename die de Lijtweg en Nesdijk eenvoudig kunnen verwerken.

Parkeren dient op eigen erf te worden geregeld. De op eigen erf te realiseren parkeernorm bedraagt 2 á 3 op eigen terrein, ingevolge de gemeentelijke parkeernota. Hieraan kan ruimschoots op eigen terrein worden voldaan. In de regels is een regel opgenomen om te borgen dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd en in stand worden gehouden. Vanuit verkeer en parkeren kan het plan doorgang vinden.

4.2.6 Duurzaamheid

De gemeenten in Noord-Holland Noord streven in toenemende mate naar energieneutrale nieuwbouwwoningen, die het eigen gebouwgebonden energieverbruik zelf opwekken of zelfs nul-op-de-meter woningen waarbij ook het gebruikers gebonden energieverbruik zelf wordt opgewekt.

Op 8 maart 2018 hebben alle gemeenten in Noord-Holland Noord daartoe het statement 'Aardgasloze nieuwbouw Noord-Holland Noord' ondertekend waarmee zij

aangeven om alle nieuwbouwprojecten te realiseren zonder aardgasaansluiting. In het Bouwbesluit is onlangs opgenomen dat per 1 juli 2018 nieuwbouwwoningen geen aardgasaansluiting meer mogen krijgen.

Het is met de huidige technieken goed mogelijk om een woning energieneutraal te bouwen, waarmee de bewoner over het jaar gemiddeld geen CO₂ uitstoot. In het jaar 2020 moet een nieuwbouwwoning al bijna-energie neutraal zijn. Het is verstandiger (goedkoper) om direct naar energieneutraal of beter, nul-op-de-meter te gaan dan dat men later maatregelen moet treffen aan de woning om dat niveau te halen.

Het lage, eigen energieverbruik wordt gecompenseerd met productie van duurzame energie. Om te komen tot een (bijna) energieneutrale woning heeft de RUD een brochure gemaakt. In deze brochure worden verschillende varianten beschreven om energieneutrale woningen te bouwen. Verschillende technieken worden uitgelegd en maatregelen zijn doorgerekend zodat inzicht wordt verkregen in de (meer)kosten hiervan.

Naast de brochure kunnen alle inwoners uit Noord-Holland-Noord voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan met het loket. Ook heeft het Duurzaam Bouwloket op hun website een stappenplan om een nieuwbouwwoning naar Nul-op-de-meter te krijgen.

Op de website van de RUD is een overzicht gepubliceerd waar per gemeente wordt aangegeven of en welke financiële regelingen (subsidies en leningen) er zijn voor het treffen van duurzame maatregelen in een bestaande of nieuwbouwwoning.

Het Servicepunt Duurzame Energie is ingericht voor regio's, gemeenten en woningbouwcorporaties in Noord-Holland in opdracht van de provincie. Het Servicepunt heeft als primaire focus dat er projecten worden gestart om een aardgasvrije gebouwde omgeving te realiseren. Op hun website is hierover veel informatie te vinden waar overheden gebruik van kunnen maken.

Naast deze websites zijn er nog meer handige websites die de initiatiefnemer kan helpen op zijn route naar een nieuwe energiezuinige woning. Dit zijn o.a. MilieuCentraal, Stroomversnelling en Nulopdemeter.

Conclusie

Initiatiefnemer zal worden gewezen op bovenstaande informatie. De woningen worden gasloos gebouwd en er zal worden voldaan de duurzaamheidseisen die het Bouwbesluit stelt, o.a. op het gebied van isolatie, e.d (zoals vastgelegd in BENG). Verder wordt gedacht aan thermische grondverwarming en nulopdemeter. Er is zodoende aandacht voor duurzaamheid.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Voor eventuele planschade is een anterieure overeenkomst getekend.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Verplicht onderdeel van een bestemmingsplanprocedure vormt het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. Eventuele reacties worden hier samengevat en beantwoord.

Voorts heeft een participatie-avond plaatsgevonden (als bijlage bijgevoegd).

6.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen worden hier samengevat en beantwoord.

6.3 Conclusie

PM

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Specifieke regeling dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Er is hierbij aangesloten bij het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern Zuid, dat zoals aangegeven vernietigd is voor zover het gaat om de agrarische bestemmingen. De bestaande woning heeft een bestemming Wonen met Tuin gekregen, alsook een maximale goot- en bouwhoogte. Datzelfde is gedaan voor de tweede nieuw te realiseren woning, ten noordwesten van de bestaande. De wasse-rette heeft een bestemming Bedrijf gekregen, met aanduiding maximale bouwhoogte en maximaal bebouwingspercentage. Voor alle percelen geldt dat (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Voor het bedrijfsperceel is daarnaast een aanduiding wetgevingszone- wijzigingsgebied opgenomen, op basis waarvan het mogelijk is na wijziging van het bestemmingsplan 2 woningen te realiseren. De dubbelbestemming voor Archeologie uit het geldende bestemmingsplan is één op één overgenomen.