

---

**Technische vragen voor college voorafgaand aan commissies  
(indienen via [bureaugriffier@bergen-nh.nl](mailto:bureaugriffier@bergen-nh.nl))**

---

Fractie : VVD  
Onderwerp : Veegplan Dorp en Duin

---

**Toelichting: Bollengrond**

In de toelichting op het bestemmingsplan is de volgende zin opgenomen:  
*... Tevens wordt met het bestemmingsplan permanente bollengrond gecompenseerd buiten het plangebied. De gemeente draagt zorg voor compensatie van het verlies aan bollenconcentratiegebied ter plaatse van de locaties Egmond aan den Hoef Oost (ca. 4,5 ha) en Egmond Binnen Zuid (ca. 3,6 ha) ...*

**Vragen:**

1. Welke bedragen waren met deze aankoop gemoeid?
2. Waar bevinden zich deze gronden/percelen?
3. Heeft de Provincie ingestemd met deze compensatie/verplaatsing?
4. Is bij de interne saldering de stikstofdepositie van deze gecompenseerde bollengronden meegenomen in de Aerijs-berekening?
5. Zo nee, waarom niet?
6. Zo nee, is de getrokken conclusie tav de stikstofdeposities dan nog juist (*... Dit komt doordat met deze ontwikkeling een einde komt aan het huidige agrarisch gebruik, zowel fysiek als planologisch ...*)?

De bollencompensatie is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de ontwikkelaar de bollencompensatie bij de aanvraag van de omgevingsvergunning geregeld moet hebben. Er zijn door de gemeente geen gronden voor dit doel aangekocht. De precieze locatie is daarom ook nog niet bekend. Voor de compensatie zal binnen de daarvoor geldende provinciale regels moeten plaatsvinden. Voorafgaande instemming van de provincie is niet gebruikelijk en ook niet vereist. De bollencompensatie gronden zijn niet meegenomen bij de interne salderingsvraag omdat de stikstof depositie die gemoeid is met bollengrond lager is dan de stikstofdepositie van weiland. Het omzetten van weiland naar bollengrond zal niet tot leiden tot een verslechtering van de naastgelegen natuurgebieden omdat geen sprake zal zijn van een toename in stikstofdepositie. De compensatielocaties zijn nog niet bekend, maar zullen komen te liggen binnen het bollenconcentratiegebied zoals dat is vastgesteld met de PRV. Voor de compensatie is nog geen aanvraag gedaan omdat nog afspraken worden gemaakt met lokale agrarische ondernemers. De conclusie ten aanzien van de stikstofdeposities met dit plan zijn daarom juist.

Tussen het voorleggen van het plan en de behandeling bij de raadscommissie is de AERIUS-calculator gewijzigd. Ter volledigheid voegen wij de laatste berekeningen op grond van de nieuwe AERIUS-calculator toe aan deze antwoorden.

**Toelichting:**

**Woningen Egmond-Binnen Zuid**

In Egmond-Binnen Zuid is volgens de Verbeelding het overgrote deel van het plangebied bestemd voor Wonen met de functie aanduiding 'gestapeld'. Volgens art. 6 van de Regels gaat het dan om appartementengebouwen met een nokhoogte van 12 meter en een footprint van 120 m<sup>2</sup>

**Vragen:**

1. Is de aanname juist dat het bij deze hoogte gaat om 4 bouwlagen?  
*In theorie kan een nokhoogte van 12 meter leiden tot 4 bouwlagen, maar de maximale goothoogte van 7 meter zal altijd leiden tot een kapvorm wat 4*

- bouwlagen zal bemoeilijken.
2. Hoeveel woningen per bouwlaag?  
Het plan bevat geen beperking voor het aantal woningen per bouwlaag.
  3. Worden de appartementengebouwen voorzien van een lift?  
Dit zal bij de nadere uitwerking van de bouwplannen onderzocht worden. In een bestemmingsplan wordt de aanwezigheid van een lift niet geregeld.
  4. Hoeveel appartementengebouwen komen er op westelijke perceel C-2857, respectievelijk op het oostelijke perceel C-2478?  
Het plan laat meerdere invullingen toe. Dit zal nader worden uitgewerkt in de bouwplannen.
  5. Hoe groot zijn de woningen in m<sup>2</sup> GBO in de categorie sociale huurwoning of sociale koopwoning?  
Het plan laat meerdere invullingen toe. Dit zal nader worden uitgewerkt in de bouwplannen.
  6. Worden deze woningen afgenomen door een toegelaten instelling, bijvoorbeeld kennemer Wonen?  
De gemeente heeft die voorkeur. Dit zal nader worden uitgewerkt in de bouwplannen.
  7. Zijn er plannen om de categorie middeldure huurwoning te laten beheren door een toegelaten instelling, bijvoorbeeld kennemer Wonen?  
De gemeente heeft die voorkeur. Dit zal nader worden uitgewerkt in de bouwplannen.
  8. Hoe groot zijn de woningen in m<sup>2</sup> GBO in de categorie middeldure huurwoning of middeldure koopwoning?  
Dit is nog niet duidelijk en afhankelijk van de nadere uitwerking van de bouwplannen.
  9. Komen er ook vrije-sector woningen in appartementengebouwen?  
Het bestemmingsplan sluit vrije sector woningen in de vorm van appartementen niet uit.
  10. Zo ja, Hoe groot zijn deze woningen in m<sup>2</sup> GBO?  
Dit is nog niet duidelijk en afhankelijk van de nadere uitwerking van de bouwplannen.

Toelichting:

#### **Woningen Egmond ad Hoef Oost**

In Egmond ad Hoef Oost zijn volgens de Verbeelding zo ongeveer de huidige percelen A-160, A-2520 en A-2523 in het plangebied bestemd voor Wonen met de functie aanduiding 'gestapeld'. Ook hier gaat het volgens art. 6 van de Regels dan om appartementengebouwen met een nokhoogte van 12 meter en een footprint van 120 m<sup>2</sup>

Vragen:

1. Is er al een (of meer) ontwikkelaar bekend, die bereid is dit gebied te ontwikkelen?  
Ja.
2. Is de aanname juist dat het bij deze hoogte gaat om 4 bouwlagen?  
In theorie zouden inderdaad 4 bouwlagen mogelijk kunnen zijn, er geldt echter ook een maximale goothoogte van 7 meter, waardoor er altijd een kapvorm aanwezig moet zijn.
3. Hoeveel woningen per bouwlaag?  
Het plan bevat geen beperking voor het aantal woningen per bouwlaag.
4. Worden de appartementengebouwen voorzien van een lift?  
Dit zal bij de nadere uitwerking van de bouwplannen onderzocht worden. In een bestemmingsplan wordt de aanwezigheid van een lift niet geregeld.
5. Hoeveel appartementengebouwen komen er op het huidige perceel A-160, respectievelijk op de percelen A-2523 en A-2523?  
Het plan laat meerdere invullingen toe. Dit zal nader worden uitgewerkt in de bouwplannen.
6. Hoe groot zijn de woningen in m<sup>2</sup> GBO in de categorie sociale huurwoning of sociale koopwoning?  
Het plan laat meerdere invullingen toe. Dit zal nader worden uitgewerkt in de bouwplannen.

7. Zijn er plannen om de categorie middeldure huurwoning te laten beheren door een toegelaten instelling, bijvoorbeeld kennemer Wonen?  
Er bestaat geen verplichting tot het laten beheren van middeldure huurwoningen door een toegelaten instelling. Hierover moeten nog afspraken worden gemaakt met de ontwikkelaar.
8. Hoe groot zijn de woningen in m<sup>2</sup> GBO in de categorie middeldure huurwoning of middeldure koopwoning?  
Dit is nog niet duidelijk en afhankelijk van de nadere uitwerking van de bouwplannen.
9. Komen er ook vrije-sector woningen in appartementengebouwen?  
Het bestemmingsplan sluit vrije sector woningen in de vorm van appartementen niet uit.
10. Zo ja, Hoe groot zijn deze woningen in m<sup>2</sup> GBO?  
Dit is nog niet duidelijk en afhankelijk van de nadere uitwerking van de bouwplannen.

#### **Plankosten**

1. Bieden de van toepassing zijn de structuurvisies (Structuurvisie Landelijk Gebied en Structuurvisie Egmond aan den Hoef) de mogelijkheid om bovenplanse kosten te verhalen op de ontwikkelaar(s)?  
Er is geen financiële ruimte in de grex van de locaties voor het verhalen van kosten voor initiatieven als bedoeld in art. 6.24, eerste lid, aanhef en onder a Wro.
2. Wie betaalt de kosten van bouwrijp en woonrijp maken, voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de eventueel noodzakelijke infrastructurele aanpassingen (wegen)?  
De kosten voor het bouwrijp maken en woonrijpen maken worden in de anterieure overeenkomst geregeld. De ontwikkelaar verplicht zich in de anterieure overeenkomst tot het dragen van de kosten.

Toelichting:

#### **Betaalbaar- en bereikbaarheidsmaatregelen**

In de bijlage 'Notitie Betaalbaar- en bereikbaarheidsmaatregelen Egmond' staat dat ... *Initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst de onvoorwaardelijke en onherroepelijke toezegging heeft gedaan dat de woningen bij oplevering als eerste worden aangeboden aan inwoners uit de Egmond* ...

Vragen:

1. Wat is de juridische grondslag van deze bewering?  
De toezegging is opgenomen in de overeenkomst.
2. Worden de woningen in de categorie sociale huurwoning afgenomen door een toegelaten instelling, bijvoorbeeld kennemer Wonen?  
De gemeente heeft die voorkeur. Dit zal nader worden uitgewerkt in de bouwplannen.
3. Zo nee, wie gaat de toewijzing en de vergunningverlening verzorgen en hoe wordt geborgd dat dit op een transparante wijze verloopt?  
Zie het antwoord op 2.
4. Zijn er plannen om de categorie middeldure huurwoning in de Huisvestingsverordening vergunningplichtig te maken (hetgeen nu al tot de mogelijkheden behoort)?  
Het aanpassen van de Huisvestingsverordening is een bevoegdheid van de gemeenteraad.
5. Zijn er plannen om de categorie middeldure huurwoning te laten beheren door een toegelaten instelling, bijvoorbeeld kennemer Wonen?  
De gemeente heeft die voorkeur. Dit zal nader worden uitgewerkt in de bouwplannen.
6. Zo nee, wie gaat de toewijzing (en eventueel de vergunningverlening) verzorgen en hoe wordt geborgd dat dit op een transparante wijze verloopt?  
zie het antwoord op vraag 5.