

Principeverzoek Buerweg 40

Gemeente Bergen

1 oktober 2017

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Opbouw principeverzoek	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Overwegingen	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Milieu-aspecten	21
4.2	Omgevingsaspecten	26
5	Economische uitvoerbaarheid	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Beoordeling plan	31
5.3	Conclusie	31

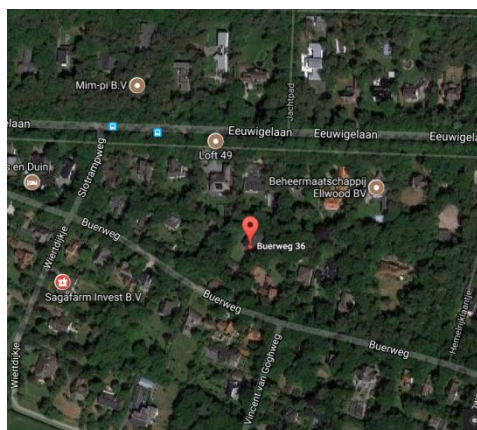
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Eigenaar van het perceel Buerweg 36 te Bergen is voornemens op dit perceel een tweede woning te realiseren ('Buerweg 40'). In dit principeverzoek worden hiertoe de stedenbouwkundige en ruimtelijke mogelijkheden verkend. Uiteindelijk zal een extra bouwmogelijkheid met een bestemmingsplan ('postzegelbestemmingsplan') moeten worden bezegeld. Voorafgaand daaraan zal de raad, immers het bevoegd orgaan voor het vaststellen van een bestemmingsplan, een principe-uitspraak worden gevraagd inzake het initiatief. Dit principeverzoek vormt de onderbouwing voor een positieve uitspraak.

1.2 Het plangebied

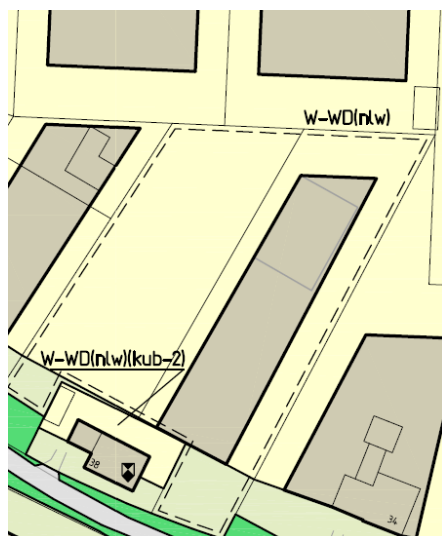
Het perceel Buerweg 36 is gelegen in Bergen, even ten westen van het centrum, in een bosrijke omgeving die bekend staat als 'Westdorp'. Op navolgende luchtfoto's is het plangebied globaal aangegeven (de precieze ligging komt te zijner tijd tot uitdrukking op de verbeelding).



(globale) ligging Buerweg 36

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Bergen- Dorpskern Zuid, zoals vastgesteld door de raad op 24 maart 2009. Voor het perceel is een bestemming W-WD, Wonen- Westdorp opgenomen met een aanduiding nlw (=landschapswaarden); voor de voortuin geldt een bestemming Tuin + aanduiding lnw (=landschapswaarden). De woning is binnen een bouwvlak geprojecteerd. In de voorschriften is geregeld dat binnen een bouwvlak maximaal één woning met een maximale inhoud van 2.200 m³ aanwezig mag zijn. Het realiseren van een 2^e woning is zodoende in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Opbouw principeverzoek

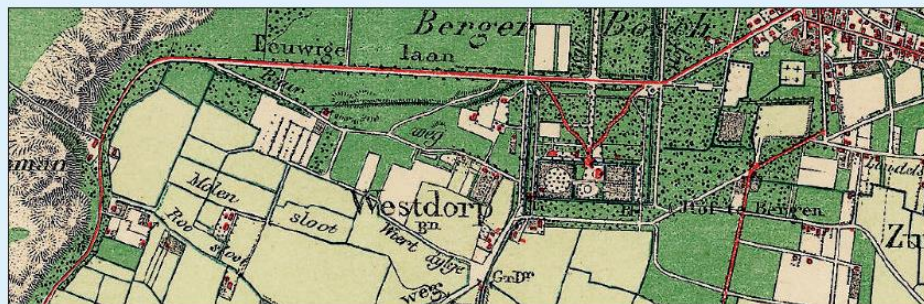
Dit principeverzoek is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt het plan beschreven, evenals de stedenbouwkundige en historische achtergronden van Westdorp en hoe het plan daar binnen past. In hoofdstuk 3 wordt aan het ruimtelijk relevante beleid getoetst, waarna in hoofdstuk 4 daar waar dat mogelijk is wordt getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten. In sommige gevallen zal specifiek onderzoek nodig zijn om de haalbaarheid aan te tonen. Te denken valt aan bodemonderzoek. Het is niet opportuun deze onderzoeken nu al te verrichten; eerst zal middels dit principeverzoek een standpunt van de raad bekend worden. Indien deze positief luidt, worden benodigde onderzoeken alsnog en in het kader van een op te stellen bestemmingsplan uitgevoerd.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De huidige woning aan de Buerweg 36 is gelegen in een zeer lommerrijke en bosrijke omgeving, bekend als Westdorp. Bergen is ontstaan op strandwallen die haaks op de duinenrij liggen; ze worden daarom ook wel haakwallen genoemd. Op de haakwallen ontstonden 4 nabij elkaar gelegen buurtschappen, namelijk Westdorp, Oostdorp, Zanegeest en Oudtburg die zich rondom de Kerkbuurt (het aanvankelijke Bergen, een nederzetting rondom de Ruinekerk) oriënteerden. Elk buurtschap was met een 'doodweg' verbonden met de Kerkbuurt. In de loop der tijd zijn de buurtschappen aan elkaar gegroeid waardoor het huidige Bergen ontstond.

Westdorp is te verdelen in het gedeelte dicht bij de dorpskern en het gedeelte dat vanaf circa 1920 door de NV Bouw- en Bouwgrond Maatschappij Bergen-Binnen (BEM) planmatig is verkocht aan particulieren. Het gedeelte dichtbij de dorpskern is cultuurhistorisch gezien te beschouwen als een agrarisch buurtschap met een aantal stolpboerderijen. Op de topografische kaart van 1900 is zichtbaar dat Westdorp ligt in een groot bosgebied het Berger Bosch. Aan de oostzijde is het landgoed Hof te Bergen, westelijk treffen we rond een open gebied een aantal boerderijen. Eeuwige laan, Wiertdijkje, Buerweg en Hemelrijklaantje staan als landwegen of paden op de kaart (zie illustratie).



Topografische kaart Westdorp rond 1900



Topografische kaart Westdorp rond 1960



Topografische kaart Westdorp 2015

Het Hof, thans bekend als het oude Hof neemt een aparte positie in binnen het geheel. Het werd gebouwd in de 17^e eeuw door de toenmalige heer van Bergen Studler van Surck, die de heerlijkheid verwierf in 1641. De geometrische patronen zijn gebaseerd op een Hollands zeventiende-eeuws classicistisch proportieschema, en gebaseerd op muzikale verhoudingen, (septiemakkoord 15:6:5:4), naar voorbeeld van de Parijse Jardin du Luxembourg. Het huidige hoofdhuis werd naar neoclassicistische stijl gebouwd vanaf 1851 door de op dat moment heer van Bergen, Jan Jacobus van Reenen (1821-1883).

De gronden rond Westdorp zijn rond 1900 bijna geheel in handen van de familie Van Reenen, een regentengeslacht uit Amsterdam. Zoon Jacob zal niet minder dan dertig jaar niet alleen Heer, maar ook Burgemeester van Bergen zijn. Deze dubbelpositie geeft hem ongekende mogelijkheden. Om na het overlijden van zijn vader zijn elf broers en zussen uit te kopen en de successierechten te kunnen betalen, voldoen de inkomsten uit pacht bij lange na niet. Het gehele bezit verkopen wordt overwogen, maar daar slaagt hij niet in. Om aan voldoende middelen te komen kiest hij ervoor het dorp met inzet van de familiegronden te veranderen in een badplaats (1906 Bergen aan Zee) en een forensendorp (Bergen Binnen). De ontsluiting van Bergen en Bergen aan Zee met een stoomtramlijn naar Alkmaar is daarbij van groot belang. Deze stoomtram, beter bekend als Bello, rijdt in 1905 zijn eerste ritten naar Bergen en vanaf 1909 rijdt de tram door tot Bergen aan Zee. Het zit Bergen mee. Rond 1900 krijgt het dorp bekendheid als kunstenaarsdorp. De schilders onder hen ontwikkelen een expressieve kunst die later wordt aangeduid als de Bergense School. Charley Toorop is een van de belangrijkste vertegenwoordigers van deze stroming. Zij woont in Westdorp aan de Buerweg. De elite voelt zich tot de avant garde aangetrokken en Bergen ontwikkelt zich zeker na de opening van de tramlijn voorspoedig.

De eerste kavels verkoopt de BEM direct in en rond het historisch Westdorp. Het moet worden gezien als pragmatische vulling tussen de bestaande bebouwing met kavels die een breedte hebben van 17 tot 20 meter. Waarschijnlijk als gevolg van de materiaalschaarste en de bouwstop gedurende de Eerste Wereldoorlog en kort daarna, vervolgens de beurskrach van 1929 gaat de verkoop van kavels erg traag. In 1937 stelt de raad van de gemeente Bergen het Uitbreidingsplan Bergen vast voor de gemeente. Ook Westdorp staat op de kaart. Op de kaart is te zien dat het bepaald niet storm heeft gelopen. Er zijn maar enkele kavels langs de Eeuwigelaan bebouwd. Pas na de Tweede Wereldoorlog en dan in het bijzonder in de jaren vijftig en zestig raakt Westdorp volgebouwd (zie illustratie).

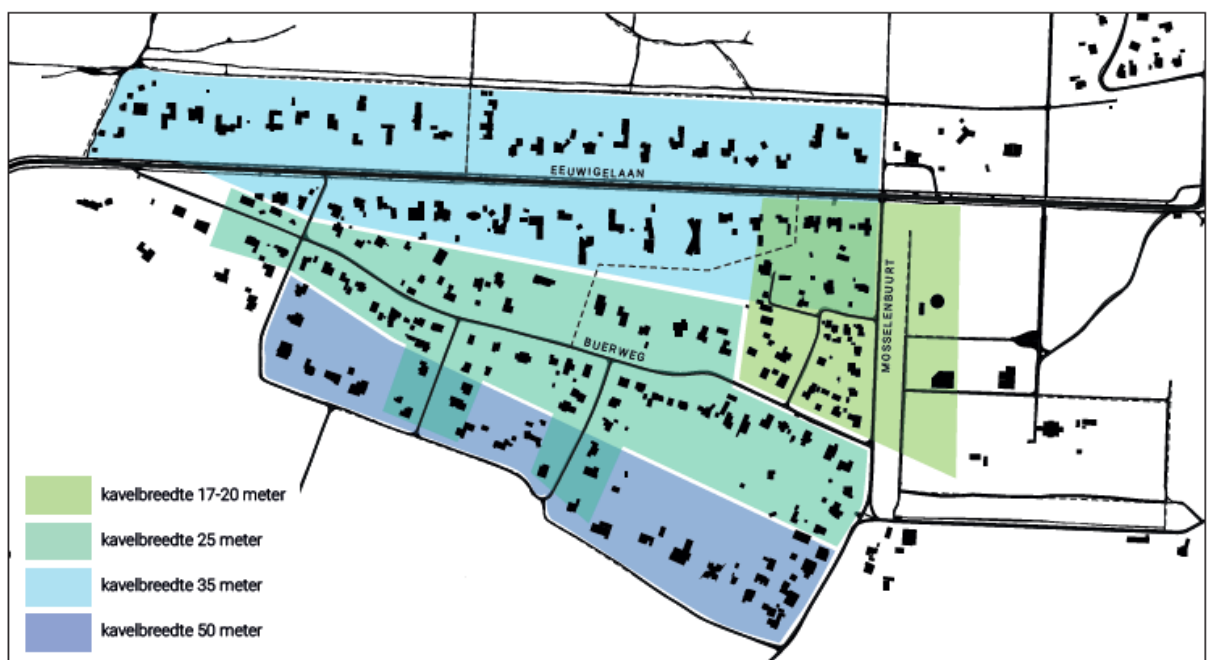
Of het plan uit '37 nu de uitgifteregels heeft gevolgd van de BEM of dat het zelf de bebouwingsvoorschriften heeft opgesteld is niet te achterhalen, maar het uitbreidingsplan van '37 kent een strak bebouwingsregiem dat moet garanderen dat Westdorp zijn groene karakter behoudt.



Uitsnede uit het Uitbreidingsplan Bergen (1937)

Langs de Buerweg en de zijstraten van de Buerweg, hebben de kavels een standaardbreedte van 25 meter. Aan de noordrand langs de Eeuwige laan is een standaard kavelbreedte gehanteerd van 35 meter. Aan de zuidrand zijn de kavels nog breder; hier zijn breedtes van 50 meter de standaard. Woningen mogen volgens '37 niet breder zijn dan 50% van de kavelbreedte, waarbij de breedte is bepaald op grond van de projectie van het bouwwerk op de weg. Er gelden geen regels ten aanzien van de afstand van het bouwwerk tot aan de zijdelingse erfgrans, zodat soms woningen zeer dicht tegen de grens met de burens staan.

Het effect van de bebouwingsregels van het plan uit '37 is maximaal: Westdorp is wonen in een bos op grote kavels. De woningen zijn erg verschillend van grootte, van weinig meer dan een landhuisje tot grote villa's gebouwd onder architectuur. De woningen staan bovendien niet keurig in een rooilijn, sommigen staan aan straat, anderen zijn van de weg af gezien nog net zichtbaar en soms staan ze zo ver op het achterterrein dat ze totaal niet te zien zijn. Het is dit beeld, het groene karakter met de bijzondere woonhuizen, vrijstaand in het groen, dat van waarde is en dat uiteindelijk heeft geleid tot de villawijk die het nu is.



Uitgangspunten voor de kavelbreedtes in Westdorp

2.2 Overwegingen

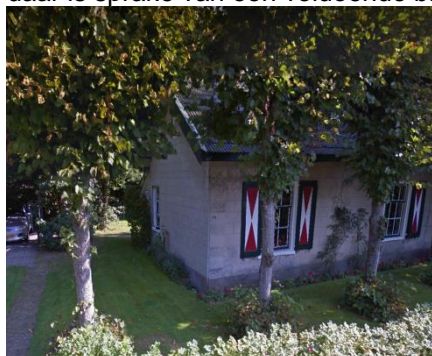
De systematiek van '37 is nu nog relevant, omdat deze in het vigerende bestemmingsplan doorwerkt, in die zin, dat zowel de huidige woningen positief zijn bestemd, als die kavels waar op basis van '37 nog een woning gebouwd kan worden. Nieuwe bouwmogelijkheden zijn dus niet opgenomen. De vraag doet zich voor of er op enkele plaatsen niet toch verdichting mogelijk is, zonder dat het karakter van Westdorp geweld aan wordt gedaan. De wijze van uitgeven van kavels heeft in het verleden geleid tot een zeer losse verkaveling die dichter is in de nabijheid van de dorpskern en afneemt in dichtheid richting het westen. Maar ook in het westelijk deel zijn verschillen zichtbaar; rond de Buerweg met zijn zijstraten Jan Tooropweg, noordelijk deel Wiertdijkje, Slotrampweg en Vincent van Goghweg, zijn smallere kavels uitgegeven van 25 meter breed. Aan de randen van het plan langs de Eeuwige laan, is een breedte van 35 meter de norm en langs het Wiertdijkje, grenzend aan het buitengebied, is niet minder dan 50 meter breedte gehanteerd. Deze manier van verkavelen, dichter bij de kern en het hart van het plangebied en afnemend naar de randen, vormt de kerngedachte van het plan. Eventuele verdichting dient in die geest te worden gezien. Waar en hoe is nu verdichting door splitsing dan wel toevoeging van een woning denkbaar en mogelijk?

Verdichting langs de Buerweg, en zijwegen waar een kavelbreedte van 25 meter is gehanteerd, is, in de geest van de oude uitgifte-regels, denkbaar op een aantal locaties. Het gaat om situaties waarbij één woning is gebouwd op een kavel die lijkt te zijn samengesteld uit meerdere kavels met een breedte van 25 meter. Op deze locaties zou aan verzoeken tot splitsing c.q. de bouw van de woning kunnen worden meegewerkt. Het kan dan gaan om splitsing van een kavel waarbij door de ligging van de bestaande woning voldoende ruimte overschiet om een kavel voor de bouw van een woning af te scheiden in de geest van het plan voor Westdorp. De uitgangspunten van '37 spelen daarbij een rol, met name is van belang of er voldoende ruimte is, stedenbouwkundig gezien. Bovendien speelt de richting van de rooilijn waarop geprojecteerd werd een rol, loopt deze niet parallel aan het kavel, dan ontstaan andere geprojecteerde breedtes. Visueel gezien echter, gaat het er om of een tweede kavel van in dit geval 25 m ten opzichte van de reeds bebouwde kavel inpasbaar en mogelijk is, dit is wat het stedenbouwkundig en ruimtelijk effect bepaalt.

Wanneer ingezoomd wordt op Buerweg 36, dan valt op dat het om een zeer ruime kavel gaat met een ruimte breedte, ca. 51 m. Er is ook een ander pand aanwezig, Buerweg 38. Buerweg 38 is een monumentaal pand, een boswachterswoning, dat al aanwezig was voor 1900, dus voor de BEM begon de terreinen te verkavelen. Het pand wijkt in die zin af van de principes voor Westdorp; het gaat om een pand dat een andere functie had (boswachterswoning), kent een veel kleinere massa en staat op een veel kortere afstand van de straat dan alle andere woningen in Westdorp. Het gaat duidelijk om een onderscheidend element dat aanwezig was voordat Westdorp ontwikkeld werd. Het pand kan daarom buiten beschouwing blijven.

Achter 38 is een breed kavel dat naar achter toe zich iets versmalt. Op het kavel staat op de bestemmingsplankaart een woning zodanig dat het lijkt alsof het oorspronkelijk de bedoeling was hier twee kavels van te maken; het perceel is in het verleden reeds gesplitst om dit mogelijk te maken. Er wordt in de geest van het plan Westdorp wanneer op het perceel een extra woning wordt gebouwd. De breedte aan de straat, om

het monumentale pand aan de straat heen is immers 51,26 meter en ter hoogte van de aanzet van de erfgrenzen van de buurpanden 50,49 meter. Pas verderop waar de bestemming wonen begint is de breedte 49,83 en achterin 45,27 meter. Wat stedenbouwkundig echter van belang is de beleving vanaf de straat en zoals aangegeven, daar is sprake van een voldoende brede kavel.



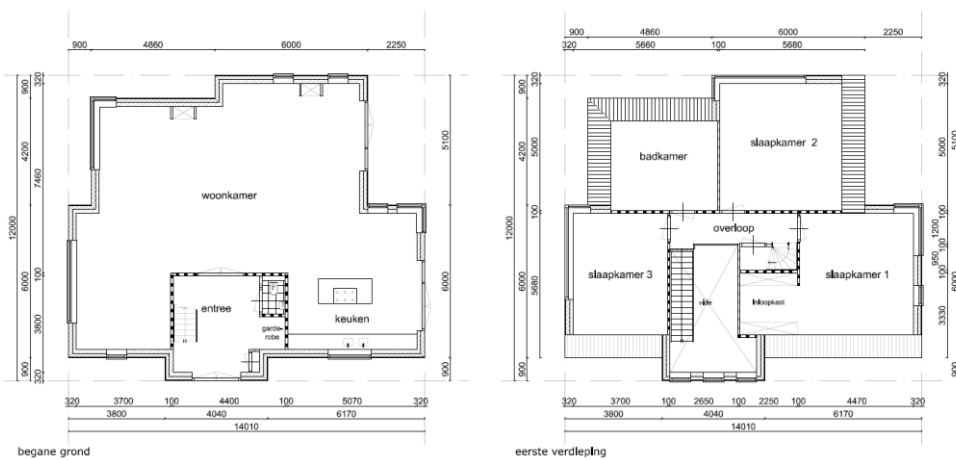
Monumentale boswachterswoning

Uitgaande van de bebouwingssituatie in het bestemmingsplan zijn een aantal opties mogelijk. Men accepteert de huidige splitsingslijn en versmalt het bebouwingsvlak zoals elders ook in het plan is geschied, of de initiatiefnemer past de kavelsplitsing aan, zodanig dat overal de 6 meter afstand van bebouwingsvlak en zijdelingse erfrens aanwezig is. Tenslotte is het wenselijk om voldoende ruimte rond het monument te garanderen en dat daarvoor de bestemming Tuin wordt gelegd over een deel van het kavel dat grenst aan Buerweg 38.



Het toevoegen van een woning past zodoende binnen de wijze waarop Westdorp is verkaveld en tast het beeld niet aan. Er blijft voldoende ruimte over richting de belendende percelen en tegelijk is het mogelijk een woning van enige omvang te realiseren, aansluitend bij villa-achtige karakter van Westdorp. Tevens speelt mee dat no. 36 enigszins naar achteren is verkaveld ten opzichte van veel andere woningen aan de Buerweg en grotendeels schuil gaat achter een dichte, robuuste beplantingszoom. Hierdoor heeft het perceel een zeer groen karakter en door een woning toe te voegen blijft door de omvangrijke breedte van het groen vóór no. 36 een groen karakter behouden. Een zorgvuldige inpassing, met een groene voortuin voor de nieuwe woning met landelijke uitstraling, bijvoorbeeld zoals hierna, met rieten kap en verspringende

gothoogtes (betreft een impressie van de woning waar initiatiefnemer momenteel aan denkt) kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.



Impressie en plattegrond (mogelijk) te bouwen nieuwe woning

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio’s (MIRT –regio’s) waaraan gebiedsgerichte agenda’s van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Dit wordt ook wel de duurzaamheids- of SERladder genoemd. De “SER” ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. De SERladder is een procesvereiste en is stapsgewijs als volgt opgebouwd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door be-

nutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Gezien de kleinschaligheid voorziet het betrokken plandeel niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Bro en is artikel 3.1.6, 2^e lid van het Bro niet van toepassing. Uit enkele uitspraken - zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken) valt dit op te maken. Verdere toetsing aan de Ladder kan derhalve achterwege blijven.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011, 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. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en zijn in werking getreden op 30 december 2011.

Het betreft de volgende onderdelen:

- d Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- e Kustfundament;
- f Grote rivieren;
- g Waddenzee en waddengebied;
- h Defensie;
- i Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

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.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

Conclusie Rijksbeleid

Het plan is van dien aard dat Nationale belangen zoals gedefinieerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro niet worden geschaad. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een "MIRT-gebied" waarvoor het realiseren van nationale opgaven is beoogd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- a Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- b Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;

- c Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Provinciale belangen omgeving plangebied

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de Provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte.

Beoordeling en conclusie

Het plan behelst de nieuwbouw van een woning binnen bestaand bebouwd gebied. De provinciale belangen worden hiermee niet geraakt.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijke beleid. Hierbij dient aangetekend te worden dat er geen nieuw beleid is opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening. In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Hierbij worden de volgende hoofddoelstellingen in acht genomen:

- a een samenhangend geheel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- b belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan;
- c sturing te hebben op het woonbeleid;
- d stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- e een vitaal platteland te hebben;
- f over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- g windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze mogelijke te maken;
- h de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- i de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrond strandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Situatie plangebied

Voor de definitie van Bestaand Stedelijk Gebied wordt verwezen naar het begrip uit het Besluit ruimtelijke ordening: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebou-

wing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Op basis van deze definitie valt het plangebied binnen BSG. De provincie stelt, behoudens artikel 8 en 33 geen eisen aan bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied.

Artikel 8a luidt:

1. De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met:
 - a. de risico's van en bij overstroming, en;
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.
2. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de inhoud van de beschrijving als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 33 luidt:

1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en in zet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van rest warmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.
2. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Over de meerlaagse veiligheid wordt aangegeven dat er geen overstromingsrisico's zijn anders dan de bestaande. Voorts zal de woningbouw voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

Het voorliggende plan is niet in strijd met de provinciale verordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Regionaal Actie Programma*

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt.

Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In een RAP wordt in feite ingegaan op de behoefte aan woningbouw. Hoewel dit plan niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling (zie eerder dit hoofdstuk) is het toch zinvol naar de behoefte te kijken. Uit jurisprudentie blijkt immers dat ook voor ontwikkelingen die niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken, de nut en noodzaak moet worden aangetoond.

Voor de gemeente Bergen geldt dat het samen met de gemeenten Alkmaar, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer de woningmarkt regio Alkmaar vormt. Conform het gestelde in de provinciale verordening zijn op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. In de RAP's maken de regio's afspraken over de woningbouwproductie, de kwantitatieve opgave op basis van de (provinciale) prognoses. Ook worden er in de RAP's kwalitatieve afspraken gemaakt, zoals de verhouding huur-koop, grondgebonden woningen-appartementen, betaalbaarheid, en nulredenwoningen. Het nu geldende RAP voor de regio Alkmaar richt zich op de periode 2016-2020.

Kwantitatief gezien is voor de regio Alkmaar afgesproken dat er 9.626 woningen tot 2020 gerealiseerd kunnen worden woningen, waarvan 561 in Bergen zelf. Er zijn in Bergen plannen voor 1.079 woningen. Dit betreft zowel harde als zachte plannen, en zowel binnen als buitenstedelijk.

Doorgaans echter wordt om de vraag te bepalen gekeken naar de harde plancapaciteit versus de behoefte (en in sommige documenten worden de buitenstedelijke plannen ook niet meegenomen). Dit blijkt uit jurisprudentie, zie hiervoor 201506063/1/R6, alsook uit de meest recente Handreiking bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu: *“Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit)”*. Weliswaar staat deze Handreiking op een website van een semi-overheidsorgaan, infomil, doch expliciet staat aangegeven dat deze Handreiking afkomstig is van het Rijk.

Nieuwe Ladder, waarom?

- De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot een constante stroom jurisprudentie. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 juni 2017 een [overzichtsuitspraak](#) gedaan over de Ladder.
- In de praktijk werd de toepassing van de Ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd.
- Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een [nieuwe handreiking](#) opgesteld.

Tot slot staat het in een 'externe handreiking nut en noodzaak' van de provincie Noord-Holland zelf ook aangegeven: *“Lokaal is er vraag naar 300 woningen. Het harde aanbod is 175 woningen. Om te bepalen of er nog ruimte is voor dit plan, wordt de volgende berekening uitgevoerd: vraag – hard aanbod = resterende ruimte voor woningbouw. In dit geval betreft het 300-175 = 125 woningen. Het plan bedraagt 100 woningen, dus het past binnen de nog resterende lokale kwantitatieve behoefte”*.

In het geval deze methodiek wordt gevolgd, zijn er harde plannen voor 212 woningen in Bergen. Zodoende is er in kwantitatieve zin voldoende behoefte aan extra plannen.

Monitor Woningbouw 2016

De provincie Noord-Holland heeft in 2016 het rapport 'Monitor Woningbouw 2016. Productie, plancapaciteit, woningbehoefte en Regionale Actieprogramma's' uitgebracht. De monitor blikt terug op de ontwikkeling in de woningvoorraad van de afgelopen periode en blikt alvast vooruit op de verwachte ontwikkelingen. De nieuwbouwproductie bestaat sinds 2010 ongeveer uit 860 woningen per jaar. Dit betekent dat de productie achterloopt op de RAP-afspraken van ongeveer 1.370 woningen per jaar.

Ondanks dat de woningbouwproductie lager ligt dan de doelstellingen uit het RAP concludeert de monitor dat de regio Alkmaar reeds voldoende plannen tot haar harde plancapaciteit heeft opgenomen om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte tot aan 2030. Hier worden echter opnieuw zowel de harde als de zachte plannen meegenomen. Bij het bepalen van een tekort worden zoals aangegeven doorgaans alleen de harde plannen beschouwd. Opnieuw is dan sprake van een (klein) tekort van 600 woningen tot 2040.

	Woningbehoefte 2016-2020	Woningbehoefte 2016-2030	Woningbehoefte 2016-2040	Netto plancapaciteit*	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	1.400	2.600	600	5.200	3.100	2.100
West-Friesland	3.100	8.400	8.900	11.400	4.500	6.900
Regio Alkmaar	3.500	8.900	9.500	10.800	8.900	1.900
Stadsregio Amsterdam	35.400	110.300	162.000	118.700	48.200	70.500
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	17.000	23.200	13.500	4.700*	8.800
Gooi & Vechtstreek	3.400	9.800	12.800	12.000	2.900	9.100

Tabel: Woningbehoefte 2016-2040 en plancapaciteit

Bron: Monitor Woningbouw 2016, provincie Noord-Holland

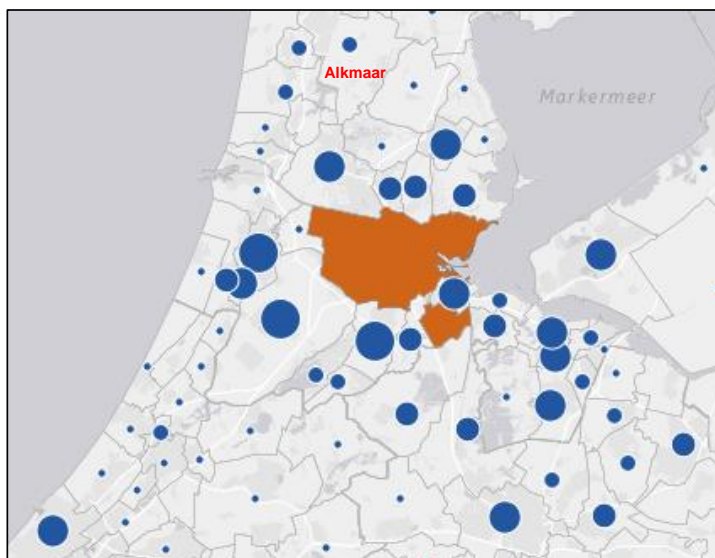
Ook de Stadsregio Amsterdam heeft een Regionaal Actieprogramma Wonen opgesteld. Waar de regio Alkmaar nog bezig is met het ontwikkelen van een nieuwe RAP heeft de stadsregio deze inmiddels al vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2020. De huidige plancapaciteit binnen de stadsregio kan niet voorzien in de behoefte die er bestaat in de periode 2015-2025. Er is tekort in alle segmenten en woontypes. Kwantitatief gezien wordt gesteld dat er noodzaak bestaat om nieuwe plannen vast te stellen om zodoende in de behoefte te kunnen voorzien. Navolgende tabel geeft de behoefte in relatie tot de plancapaciteit weer.

	Behoefte	Plancapaciteit 2016			Tekort harde Plancapaciteit
	2015-2025	hard	zacht	totaal	
Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230
Marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	67.870	36.540	47.980	84.520	-31.330
Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	74.650	44.050	58.510	102.560	-30.600

Bron: Prognose provincie Noord-Holland 2015, WiRA 2015, Monitor Plancapaciteit 2016, bewerking RIGO

Uit cijfers die het CBS in juni 2016 publiceerde bleek dat in de jaren 2014 en 2015 voornamelijk meer jonge gezinnen de grote steden verlieten. In 2015 verhuisde ruim 10 procent van de Amsterdamse gezinnen met kinderen tot vier jaar naar een andere

gemeente, in 2012 was dat nog geen 6 procent. De jonge gezinnen die uit de grote stad vertrekken hebben vaak een hoog inkomen. Uit de verhuisbewegingen blijkt dat naarmate het inkomen van een jong gezin daalt, het aantal gezinnen dat de stad verlaat ook afneemt. Ook bij deze jonge gezinnen geldt dat zij zich voornamelijk in de randgemeenten van de Amsterdam vestigen, zoals navolgende afbeelding ook weergeeft.



Bestemming van gezinnen met kinderen verhuisd uit Amsterdam in 2015 (Bron: CBS).

In het RAP voor de regio Amsterdam wordt dan ook een rol toebedeeld aan de randgemeenten om de uitstroom op te vangen. Hier ligt een extra reden om te beargumenteren dat er behoefte bestaat aan extra woningbouw.

Kwalitatieve behoefte

Naast de eerder genoemde kwantitatieve afspraken zijn in het RAP van de regio Alkmaar ook kwalitatieve afspraken gemaakt. Tijdens het opstellen van de afspraken in het RAP is gekeken welk type woningen er vanuit de behoefte en vanuit volkshuisvestelijk oogpunt nodig zijn om tot 2020 toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Men wil inzetten op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen en nulredenwoningen (i.v.m. toenemende vergrijzing), sociale huurwoningen, middeldure huur.

In dit RAP staat vervolgens niet dat er een overcapaciteit aan plannen zou zijn voor de andere sectoren. Het RAP uit 2011 gaf echter juist voor vrijstaande en twee-onder-één kap woningen een kansrijk beeld, zie onderstaande tabel. Dat was in de tijd van crisis. Momenteel kan gesproken worden over een aantrekkelijke woningmarkt zodat de conclusie gerechtvaardigd is dat er nog steeds behoefte is aan deze typologieën. In Bergen worden nieuwe woningen momenteel bijvoorbeeld snel en eenvoudig verkocht en vaak boven de vraagprijs. Er is structureel sprake van meer inschrijvingen dan het aanbod aankan.

Type woning	Prijs*	Tot 2020
Eengezins rijwoning huur	Betaalbaar	++
Eengezins rijwoning huur	Duur	---
Appartement zonder lift huur	Alle	---
Appartement met lift huur	Betaalbaar	++
Appartement met lift huur	Duur	+-
Grondgebonden 0-treden woningen huur	Duur	++
Eengezins rijwoning koop	< 214.000	++++
Eengezins rijwoning koop	> 214.000	----
2 ^a 1 kapwoning koop	> 214.000	+++++
Vrijstaand koop	> 323.000	+++
Appartement zonder lift koop	Alle	--
Appartement met lift koop	< 214.000	+
Appartement met lift koop	> 214.000	+-
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	< 214.000	+-
Grondgebonden 0-tredenwoningen koop	> 214.000	++

Tabel: Kansrijkheid van het toevoegen van een bepaald woningtype in regio Alkmaar tot 2020

Regionaal Actie Programma Stadsregio Amsterdam

In het RAP van de stadsregio Amsterdam is de woningbehoefte afgezet tegen de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2025. Daaruit volgt dat voor alle segmenten geldt dat de harde plancapaciteit niet kan voorzien in de kwalitatieve behoefte.

Gemeentelijk beleid

3.3.2 Lokale woonvisie Bergen N.H. (2015 - 2020)

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 geldt de volgorde 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 wonin-

gen, woningtypen, woonvormen, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten.

Kansen woonmilieus benutten

In de provinciale nota vraag gestuurd bouwen is onderzocht in welke 'woonmilieus' de vraag aansluit op het aanbod. De uitkomst is dat in de regio Alkmaar op zowel korte (tot 2020) als lange (tot 2040) termijn een tekort is aan woningbouwplannen in de woonmilieus 'dorps' en 'landelijk bereikbaar' en een (kleiner) tekort aan 'centrum-dorpse' woningbouwplannen. Dat biedt kansen voor nieuwbouw voor alle kernen in de gemeente Bergen, omdat de gemeente Bergen bestaat uit centrum-dorpse, dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus.

Dit initiatief draagt op bescheiden wijze bij aan de invulling van de woonopgave, zowel kwalitatief als kwantitatief.

3.3.3 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 zo-danig;
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 binnen de kern Bergen, in de wijk Westdorp. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast, sterker nog deze worden benadrukt.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

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

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. Het plan gaat uit van de mogelijkheid tot het bouwen van één woning. Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. 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.

4.1.2 *Milieuzonering*

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van 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?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieu-categorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Voorliggend plan ziet toe op het realiseren van één woning. Wonen is een milieugevoelige functie. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" kan worden bepaald of er in de omgeving bedrijvigheid aanwezig is die een belemmering vormt voor een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Er zal dus sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De activiteit wonen brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende hindergevoelige functies. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woning geen belemmering is voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Conclusie

Het aspect "milieuzonering" is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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

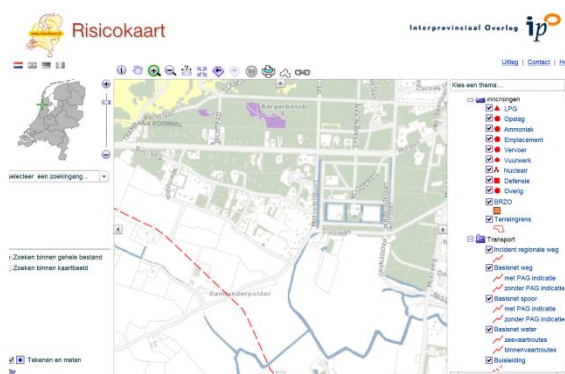
Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt 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 risicolocatie 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 risicokaart; alleen een buisleiding van de Gasunie valt op (rood gestippelde lijn). Hier wordt onder hoge druk gas vervoerd. De afstand bedraagt echter meer dan 450 m, zodat geen sprake is van onaanvaardbare risico's.



Uitsnede risicokaart

Conclusie

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

4.1.4 Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Bodemkwaliteitskaart

Om inzicht te krijgen in de vraag of de bodem geschikt zal voor de beoogde functie (wonen) t.z.t. een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 worden verricht. Dit zal gebeuren in het kader van een nog te voeren bestemmingsplanprocedure, die pas wordt ingezet op het moment dat de raad een positief principebesluit heeft genomen.

Conclusie

PM

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 weergegeven.

	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 gemeten 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 onderzoeksplichtig.

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van een weeg, de Eeuwigelaan. IN het kader van de nog te voeren bestemmingsplanprocedure is daarom formeel gezien akoestisch onderzoek nodig. Er kan in dit geval van worden afgezien gelet op de vrij grote afstand (circa) 100 m en het feit dat de locatie door zowel bebouwing als dikke beplanting wordt afgeschermd. Dit heeft een geluidsreducerend effect. Hoewel de effecten van vegetatie niet worden meegenomen in de rekenvoorschriften, betekent dit niet dat deze er niet zijn. Vooral bij grotere afstanden tussen weg en woning, met tussenliggend blad werken bodemgesteldheid en vegetatielengte dempend.

Er wordt hierbij bijvoorbeeld gewezen op de ISO¹ voorspellingmethode voor de situatie met blad, dus de zomersituatie. Voor 200 meter afstand bedraagt het effect circa 10 dB(A). Voor een langdurig gemiddelde ofwel het gemiddelde voor de zomer- en de wintersituatie is dit effect bij benadering de helft. Bij 200 meter afstand is het effect dan circa 5 dB(A). er kan daarom op voorhand beredeneerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB 'in acht zal worden genomen'. Onder deze omstandigheid kan worden afgezien van akoestisch onderzoek.

Conclusie

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 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende 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 waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. 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. Projecten 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. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien 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 een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Voor woningen ligt de grens bij 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellings-

¹ ISO 9613-2:1996 Acoustics -- Attenuation of sound during propagation outdoors -- Part 2: General method of calculation.

duur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Situatie plangebied

Het onderhavige project gaat over de realisatie van één woning. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIBM tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂).

Conclusie

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 21^e 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 Rijndelta 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.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Noord-Holland

In dit provinciaal Waterplan 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

Door het Hoogheemraadschap wordt gebruik gemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het Hoogheemraadschap te voeren beleid.

Waterbeheersplan

Het Waterbeheersplan heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

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.

Situatie plangebied

Het plan voorziet in een bescheiden uitbreiding van het verhard oppervlak. De verharding kan echter niet met meer dan 800 m² toenemen, de grens die het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier hanteert tot waar in beginsel geen compenserende maatregelen nodig zijn. Bij de bouw zal rekening worden gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen. Aangesloten wordt op het reeds aanwezige rioolstelsel. Er wordt geen oppervlaktewater gedempt en er wordt niet gebouwd in de beschermingszone van een waterkering. Het aspect water werpt gelet hierop geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

4.2.2 Ecologie

Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Wet natuurbescherming en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans Natuur Netwerk Nederland (NNN). In Wet natuurbescherming worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar in provinciale regelgeving en dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Soortenbescherming komt eveneens voort uit de Wet natuurbescherming. Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in maar wel nabij Natura 2000-gebieden, 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. Het gebied ligt verder niet in EHS, en van externe werking is bij EHS geen sprake. Er zijn dus geen negatieve effecten op EHS.

Soortenbescherming

In het kader van het bestemmingsplan zal een quick scan flora en fauna worden verricht indien er bomen worden gekapt waarvan op voorhand niet kan worden uitgesloten dat ze geen vaste rust- of verblijfplaats zijn van (strikt) beschermde soorten. Met een veldbezoek zal dan worden getracht uit te sluiten dat er in deze bomen een vaste rust- en verblijfplaats van beschermde diersoorten aanwezig is. Indien dat niet kan, is nader onderzoek nodig.

Conclusie

PM

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 archeologie 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

Situatie plangebied

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 III is van toepassing. Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hoewel de nieuwe woning onder de oppervlaktemaat blijft, zal er voor de fundering waarschijnlijk wel dieper gegraven moeten worden. Dat houdt in dat te zijner tijd archeologisch (bureau en verkennend boor) onderzoek nodig is. Dit zal worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

Conclusie: pm

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 woning ontsluit op de Buerweg. De situatie zal derhalve niet wezenlijk veranderen; de Buerweg kan de geringe toename (ca. 7 á 8 per dag wanneer wordt gekeken naar de richtlijnen zoals opgenomen in de VNG-publicatie Parkeren en Verkeersgeneratie van het CROW, oktober 2012). Parkeren dient op eigen erf te worden geregeld. De op eigen erf te realiseren parkeernorm bedraagt 2 á 3 op eigen terrein (opnieuw wanneer wordt gekeken naar voornoemde VNG-publicatie). Hieraan kan ruimschoots op eigen terrein worden voldaan. Vanuit verkeer en parkeren kan het plan doorgang vinden.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een plan 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 leeges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd.

Er wordt –indien de raad in principe akkoord is met het plan- een overeenkomst getekend tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hier worden nadere afspraken gemaakt, o.a.. met betrekking tot planschade zal initiatiefnemer verklaren deze te vergoeden, mocht deze er zijn. De overeenkomst dient voor vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend te zijn.

Voor de gemeente Bergen zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van het plan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.