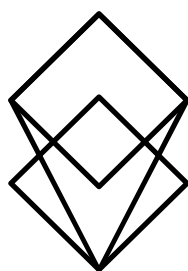




TOELICHTING

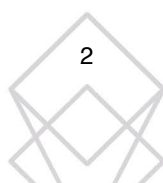
HEEREWEG 128, SCHOORL



TOELICHTING

HEEREWEG 128, SCHOORL

Projectnummer: NL.IMRO.0373.BPG04017Heerewg128B001
Projecttype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 09-05-2024



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Landschappelijke en ruimtelijke kenmerken van de omgeving	7
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Planbeschrijving	9
3.2	Beoordelingskader	11
3.3	Beeldkwaliteitsplan (BKP)	11
4	Beleid	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2.4	Visie Erfgoed en Ruimte	17
4.3	Provinciaal en regionaal beleid	18
4.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	18
4.3.2	Omgevingsverordening NH2020	19
4.3.3	Leidraad Landschap & Cultuurhistorie	24
4.3.4	Provinciale Woonagenda 2020-2025	26
4.4	Regionaal beleid	28
4.4.1	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar	28
4.4.2	Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar	28
4.4.3	Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013 - 2020	29
4.5	Gemeentelijk beleid	31
4.5.1	Woonvisie 2015 - 2020	31
4.5.2	Groenbeleidsplan Gemeente Bergen 2021 - 2031	32
4.5.3	Cultuurhistorische nota 2009 - 2018	33
4.5.4	Nota Parkeernormen Bergen 2020	34
4.5.5	Nota Omgevingskwaliteit 2023	34
4.6	Conclusie beleidskader	35

5	Milieu- en omgevingsaspecten	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Water	36
5.3	Bodem	39
5.4	Archeologie	40
5.5	Natuur	41
	5.5.1 Verkennend onderzoek natuur	41
	5.5.2 Vervolgonderzoek inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving	43
	5.5.3 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving	45
	5.5.4 Zorgplicht	46
	5.5.5 Aanbevelingen ter bevordering van natuur	46
5.6	Stikstof	48
5.7	Verkeer en parkeren	50
5.8	Geluid wegverkeer	51
5.9	Luchtkwaliteit	52
5.10	Externe veiligheid	54
5.11	Bedrijven en milieuzonering	55
5.12	Spuitzonering	56
5.13	Duurzaamheid	58
5.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
5.15	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	60
6	Juridische planbeschrijving	61
6.1	Algemeen	61
6.2	Verbeelding en bestemmingsplanregels	61
6.3	Handhaafbaarheid	62
7	Financiële uitvoerbaarheid	63
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
8.1	Participatie	63
8.2	Vooroverleg	63
8.3	Zienswijze en vaststelling	63
9	Bijlagen	64
I	Beeldkwaliteitsplan	
II	Watertoets	
III	Verkennd bodemonderzoek	
IV	Verkennd onderzoek natuur	
V	Vervolgonderzoek inventarisatie beschermde soorten	
VI	Stikstofberekening	
VII	Akoestisch onderzoek	
VIII	Aanmeldnotitie m.e.r. Locatie Heereweg 128, Schoorl	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om een horecabestemming op het perceel Heereweg 128 te Schoorl om te zetten naar een woonbestemming, waarbij de bestaande stolp blijft gehandhaafd, de voormalige groepsaccommodatie een nieuwe invulling krijgt en enkele nieuwbouwwoningen worden toegevoegd.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch juridisch kader van kracht, waarmee de geplande woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel (hierna : plangebied) ligt aan de Heereweg 128 in Schoorl. Het plangebied omvat de gronden van de ter plaatse geldende Horecabestemming (zie afbeelding I).

De locatie aan de Heereweg 128 heeft in de huidige situatie twee stolpen met daarachter een samengesteld gebouw. De begrenzing van het plangebied is weergegeven middels een luchtfoto op afbeelding I middels.



Afbeelding I : luchtfoto van het plangebied met in het rood de begrenzing (bron: google earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het vigerend bestemmingsplan Schoorl-Kernen en buurtschappen. Dit bestemmingsplan is op 23 juni 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergen (NH.) De gronden hebben in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Horeca'. Tevens is voor de gronden een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden (Waarde - Archeologie 3).

In het kader van het planologisch intern salderen, zie onderbouwing stikstof onder paragraaf 5.6 van deze Toelichting, is van belang dat op 25 november 2009 een bouwvergunning is verleend voor het geheel oprichten en gebruiken van een groepsaccommodatie voor (zwaar) lichamelijk- en meervoudig gehandicapten, op het perceel Heereweg 128 te Schoorl, kadastraal bekend Schoorl, sectie B, nummer 657. Deze groepsaccommodatie diende voor vakantiedoeleinden voor groepen. Het gebouw had een maximumcapaciteit van 25 mensen met de daarbij een grote centrale gaarkeuken om voor groepen te kunnen koken. Omdat bij deze bebouwing sprake was van een zekere uitstoot van stikstof wordt deze gerekend tot 'bestaande planologische situatie en gebruik' en kan de jaarlijkse uitstoot hiervan worden afgetrokken van de nieuwe uitstoot. Deze verrekening heet 'saldering'.

Verder geldt per besluit van 30 januari 2020 een vergunning om 'het pand Heereweg 128 in strijd met de vigerende bestemming te gebruiken voor wonen'.

De voorgenomen ontwikkeling krijgt een nieuw planologisch kader welke middels een bestemmingsplanprocedure wordt vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied gegeven. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ruimtelijke, juridische en milieu beleidskaders. De planbeschrijving van de ontwikkeling in het plangebied is in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 is ingegaan op het beleidskader op verschillende overheidsniveaus. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 5. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan is gegeven in hoofdstuk 6. Vervolgens is in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en is ten slotte in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure beschreven. In hoofdstuk 9 zijn alle relevante bijlagen opgenomen.

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op het landschap en de ruimtelijke opbouw van de binnenduintrand, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de cultuurhistorische waarde van structuren, landschap en stolpenlint.

2.2 Landschappelijke en ruimtelijke kenmerken van de omgeving

Het plangebied is gelegen in de binnenduintrand tussen Schoorl en Groet en is onderdeel van het Bijzonder Provinciaal Landschap van de provincie Noord-Holland. De binnenduintrand ligt op oude strandwallen en vormt de overgangszone tussen de jonge duinen en het polderlandschap.

De duinen zijn het jongste landschap, van oorsprong een wild stuifzandgebied dat min of meer is vastgelegd door aanplant. Het wordt gekenmerkt door een sterk reliëf en een natuurlijke uitstraling. De binnenduintrand is de oude onderlaag, met een zandige ondergrond en veel minder reliëf. Op enkele plaatsen zijn in de binnenduintrand nog restanten van de Oude Duinen te vinden (Schoorl).

Het landschap van de binnenduintrand is kleinschalig. Het is opgebouwd uit een dorpspatroon, gemengd met (restanten) van een agrarisch landschap. Het bebouwingspatroon op de binnenduintrand heeft een binnenkant (het lint van de Heereweg) en twee buitenkanten/achterkanten: 1) naar de duinen en 2) naar de polder. Het is zeer groen, zowel door tuinen als door beplantingen in de openbare ruimte.

De polder heeft een ruim en open agrarisch landschap. Het heeft een duidelijke oriëntatie, bepaald door de richtingen van de binnenduintrand en het Noordhollands Kanaal.

De overgang van het landschap van de binnenduintrand naar het landschap van de polder is niet scherp en heeft de kenmerken van "zwaluwstaarten": zij grijpen in elkaar. Hierdoor ontstaat een afwisseling van kleine en grotere landschappelijke ruimte met hier en daar weidse uitzichten. De ligging (aan de achterkant) en de kleine maten maken deze overgang kwetsbaar.

De hoge ligging van de Heereweg maakte het al vroeg een belangrijke doorgaande route in de binnenduintrand. De weg vormt de aanleiding voor het ontstaan van de dorpskernen op de hoger gelegen oudere strandwallen.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

De kavel ligt aan een T-splitsing van de Heereweg en de Voorweg en ligt tussen de Smeerlaan en Idenslaan. De aanwezig stolp vormt een ruimtelijke structuur in het open en weide landschap. De stolp is onderdeel van het provinciaal stolpenlint.

De Voorweg loopt van oost naar west en gaat over in de Heereweg. Deze richting is de toegangsweg naar de noord-westelijk gelegen en aangrenzende dorpen Bregtdorp, Catrijp, Groet en Camperduin. De Smeerlaan en Idenslaan lopen in noord-oostelijk richting mee in de verkavelingsvorm van de kavel en zijn de toegangswegen naar het achterland.

Vanaf de toegangsweg (erfinrit) is goed zicht op zowel de voorzijde als de achterzijde van de kavel. Op het perceel staan momenteel verschillende opstallen, waaronder twee stolpen met daarachter een samengesteld gebouw. In het zijerf staat een vrijstaande schuur verscholen tussen begroeiing.

Directe omgeving

Het perceel is gelegen aan het provinciaal stolpenlint van de Heereweg, gecentreerd in het gebied tussen Schoorl en Catrijp / Bregtdorp. Het ritme van het lint wordt hier wijder, de kavels worden breder en dieper. De openheid van het landschap begint direct ten noord-oosten van het plangebied. Het perceel, en de omliggende gronden, zijn onderdeel van het Bijzonder Provinciaal Landschap. Zie afbeelding II voor een luchtfoto van het plangebied en de ligging van het plangebied in de directe omgeving.



Afbeelding II : luchtfoto van het plangebied en de ligging van het plangebied in de directe omgeving

Bestaande bebouwing

Aan de voorzijde van de kavel, direct aan de Heereweg, staat een stolpboerderij. Het betreft een enkele stolp gebouwd in 1887 welke verbouwd is tot groepsaccommodatie. Gekoppeld aan deze stolp staat een meer moderne woning, ook in de vorm van een stolp. Meer achterop de kavel staat een samengesteld gebouw dat functioneerde als groepsaccommodatie voor lichamelijk gehandicapten. Het betreft een jong gebouw met een landelijke uitstraling en traditionele architectuur. De samenstelling bestaat uit 3 aan elkaar geschakelde bouwdelen met een zadeldak of schilddak, waarvan 1 in lengterichting en 2 in dwarsrichting. De schakeling tussen de samenstelling is middels een plat dak gerealiseerd.

Samenvattend bestaat de huidige bebouwingssituatie dus uit een grote klassieke stolp, een kleiner en veel recenter stolpvorming gebouw dat via een tussenbouw met de klassieke stolp is verbonden en een samengesteld gebouw bedoeld als groepsaccommodatie. Alle drie deze gebouwen mogen voor bewoning worden gebruikt. Daarnaast bevindt zich op het perceel een royale schuur.

3 Planbeschrijving

3.1 Planbeschrijving

Het voorgenomen plan aan de Heereweg 128 is middels een zogenaamde concept aanvraag als vooroverleg bij de gemeente Bergen (NH.) ingebracht. In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Stichting Mooi-Holland (CRK) is een integraal ontwerp voor het plangebied tot stand gekomen welke voorziet in een ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van het creëren van een woonerf (boerenerf) waarbij de identiteit van van de plek behouden blijft en versterkt wordt. Door de beoogde ontwikkeling aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligt. Vanuit de visie om meer woningen te creëren, de beoogde doelgroep en hergebruik van bestaande opstallen staat de gemeente positief tegenover dit initiatief.

Op grond van het aangehaalde beleid zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd :

- 1 De inrit is de belangrijkste zichtlijn.
- 2 Een erf bestaat niet alleen uit bestrating.
- 3 De stolp blijft behouden en krijgt een prominente plek aan een nieuw erf.
- 4 Alle bebouwing staat op, aan of nabij het erf.
- 5 Bebouwing dient vergezeld te gaan van groene elementen
- 6 De inrit kan visueel worden versterkt door er incidenteel bomen langs aan te planten.
- 7 Op die manier ontstaat een samenhangend ensemble.

Het plan gaat enerzijds uit van het opsplitsen van de voormalige groepsaccommodatie, 128C, in vijf wooneenheden. Deze worden ingericht als nul-treden woningen en zijn bedoeld voor senioren. De voormalige groepsaccommodatie, straks appartementengebouw, moet ruimtelijk een geheel gaan vormen met de bestaande bebouwing en twee nieuw toe te voegen bouwvlakken voor vrijstaande woningen. Het geheel moet leiden tot een goede landschappelijke en ruimtelijke inrichting van het perceel.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het verder verdichten van het lint langs de weg niet toegestaan. De bestaande doorzichten naar achteren moeten behouden blijven.

Het gaat qua volume om een bestaande situatie : een stolpboerderij met daarachter een samengesteld gebouw. In een landelijke omgeving als deze moet voorkomen worden dat er onsamenvangende 'plukjes' woningen ontstaan. Een logisch ruimtelijk ordeningsprincipe is in dit geval de (boeren)ervorm: een relatief compacte configuratie van gebouwen met een agrarische uitstraling om een gezamenlijke buitenruimte.

Een echt erf is de totaalsituatie op dit moment niet : de beide stolpen vormen een eenheid en het samengestelde gebouw daarachter een andere.

De opsplitsing van de groepsaccommodatie in 5 appartementen betekent voor dit gebouw een vermeerdering van één naar vijf woningen, dus een toevoeging van vier woningen. Samen met de nieuw toe te voegen 2 vrijstaande woningen ontstaan er ten opzichte van de huidige situatie op het perceel dus 6 extra woningen.

Ervenhandboek Bergen

In de nieuwe erfopzet wordt gebruik gemaakt van het ervenhandboek, opgesteld door Landschap Noord-Holland in samenwerking met Mooi Noord-Holland. De gemeente Bergen (NH.) vindt dat voor eigen grondgebied een dergelijk ervenhandboek van waarde is. De gemeente Bergen (NH.) wil niet alleen dat erven centraal stonden, maar ook dat aan de agrarische gebouwen op de erven aandacht werd besteed.

In het landschap van de gemeente Bergen zijn (voormalige) boerenerven markante elementen. Dit landschap met zijn strandwallen en strandvlakten heeft een grote invloed gehad op de opbouw en vormgeving van de erven. Erven kennen een traditionele indeling. Bebouwing en beplanting van het erf hadden vanouds een praktische functie. Daarbij hield men vast aan de gewoonten van de streek. Zo kregen de erven het streekeigen karakter dat we nu zo mooi vinden. De landelijke bebouwing in de gemeente Bergen kenmerkt zich door haar ligging. Erven liggen als eilandjes in een open landschap aan de polderwegen en landerijen. Ze staan meestal op enige afstand van de weg. De meest kenmerkende landelijke bebouwing is de stolpboerderij. De beplanting rondom het erf draagt bij aan samenhang, waardoor het boerenerv ook als eenheid herkenbaar is in het landschap

Een kenmerk van het boerenerv in de gemeente Bergen is de onregelmatige blokvorm of rechthoekige vorm. De erven liggen willekeurig in de verkaveling en zijn georiënteerd op de weg. Van oudsher bestaat er op het boerenerv een traditionele erfindeling in het voor- en achtererv. Het voorerv en de voorkant van de stolp, met woongedeelte, vormen het representatieve deel van het erf. Het voorerv is het visitekaartje, netjes en gecultiveerd. Vaak was er alleen maar een eenvoudig graslandje, waarop men grazend jongvee of zieke dieren in de gaten hield. Wie het zich kon permitteren had een siertuin, soms weelderig ingericht met fraaie sierperken en enkele exotische planten. Ook hagen, moestuin, bleekveld en boomgaard horen thuis op het voorerv. Op de erven in de binnenduinstrand staan de hagen langs de voorzijde van het voorerv en scheiden het voorerv van de weg; dat komt in de strandvlakte minder vaak voor.

Het achtererv wordt veel minder intensief onderhouden en is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht. Hier staan de bedrijfsgebouwen, dit is meer de werk- of privé omgeving. De beplanting is functioneel en inheems. Bomen en struiken dienen als windsingels, leveren hout, houden de oevers vast en dragen bessen en andere vruchten. Houtstapeltjes en andere groene ruimten op het achtererv bieden veel schuilplekken en voedsel aan insecten, vogels en andere dieren.

De stappen in het handboek in overleg met Stedenbouw zorgvuldig doorlopen. Daarbij is geconstateerd dat het initiatief in lijn is met het handboek waarin het boerenerv staat benoemd.

Planopzet

Op het voorerv staat de hoofdbebouwing van het geheel, de stolpen met daar aan toegevoegd een bouwvlak in het zijerv. De nieuwe bebouwing in het voorerv heeft een duidelijke terugligging ten opzichte van het naastgelegen woonhuis zodat er een associatie met een doorgezette lintbebouwing niet aanwezig is. De ontsluiting van deze woning is mogelijk aan de noordkant van de woning, wat een riante tuin overlaat aan de zuidkant. Dit is weliswaar de straatkant, maar een beschut terras tussen de woning en de kopkant van de schuur is goed mogelijk.

Op het achtererf, achter de stolpen en de bestaande schuur, staan de overige gebouwen waaraan nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. In de nieuwe erfopzet worden twee nieuwe bouwvlakken voor een bijgebouw en schuurwoning in het achtererf toegevoegd. De bebouwing op het achtererf is met de voorgevel naar een gemeenschappelijke open ruimte gericht.

Parkeren wordt voor het voorerf in een enkele rij op een mandelig (eigen terrein) stuk grond opgelost. Voor het toekomstige appartementengebouw en het extra bouwvlak voor wonen is parkeerruimte gecreëerd in een dubbelzijdige parkeerkoffer welke wordt voorzien van erfbeplanting middels haagjes.

De woonkwaliteit voor zowel de beide stolpen als voor het toekomstige appartementengebouw daarachter en de twee nieuw te bouwen woningen worden in stand gehouden. In de nieuwe erfopzet is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het totaal vormt een geheel met een goede landschappelijke inpassing en inrichting. Dit in samenhang met begroeiing. In de ruimtelijke kwaliteit blijven eigendomsgrenzen duidelijk zichtbaar en krijgt iedere wooneenheid voldoende buitenruimte, parkeergelegenheid en een toegangsweg.

Het plan is hiërarchisch van opzet, een boerenerf aan de Heereweg met enkele nieuwe woningen die qua goot- en nokhoogte vergelijkbaar zijn met de andere woningen aan de Heereweg. De locatie is uniek en levert daarom geen precedent voor extra woningen op andere percelen in de omgeving. Omdat er een duidelijk gemeenschappelijk erf wordt gecreëerd en de nieuwe woningen zich ook richten naar gezamenlijke erf, is er geen sprake van wonen achter wonen.

3.2 Beoordelingskader

Het plangebied heeft momenteel een Horeca bestemming. Het vigerend bestemmingsplan kent geen wijzigingsregeling die de beoogde bestemming voor nieuwe woningen mogelijk maakt. Een wijziging naar een woonbestemming en aanverwante groen, tuin en verkeersbestemming kan enkel via een bestemmingsplanprocedure plaats vinden.

3.3 Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Voorliggend planvoornemen kan mogelijk gemaakt worden middels een bestemmingsplanprocedure. In de uitwerking van het planvoornemen wordt er een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied behaald. Door de locatie hierin te richten valt ruimtelijke winst te behalen. Het Bijzonder Provinciaal Landschap, een beschermingsregime binnen de Omgevingsverordening NH2020 van de Provincie Noord-Holland, omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van zogenaamde 'kernkwaliteiten van het landschap'. Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen :

- 1 Aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen 'Ondergrond')
- 2 Historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid en stilte en donkerte (tezamen 'Landschaps-DNA')
- 3 De occupatie ofwel het 'Dorps-DNA'

Met betrekking tot het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP is opgenomen in bijlage I van deze toelichting. De beeldkwaliteit is zorgvuldig opgesteld in samenwerking met de vakgroepen Stedenbouw en Erfgoed van de gemeente Bergen (NH.) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de Stichting Mooi-Holland (CRK) met als doel om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten. Het planvoornemen geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de herinrichting van het plangebied en de inpassing van de nieuwe woning(en). Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden en versterkt.

In de beeldkwaliteit is aan de hand van de ontwikkelingsgeschiedenis, de huidige situatie en de kwaliteiten van het landschap een aantal uitgangspunten voor de herontwikkeling geformuleerd.

Hieronder wordt aan de hand van de nieuwe hoofdindeling, bebouwing op de kavel, bebouwing in relatie tot het landschap, ontsluiting en erfbeplanting de beoogde beeldkwaliteit besproken.

Hoofdindeling

Het plan voorziet in het behouden de stolpboerderij, het verbouwen van de voormalige groepsaccommodatie naar appartementen en het verbeteren van de erfstructuur door het zorgvuldig inpassen van nieuwbouw. Door de zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing ontstaat er een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering wordt versterkt door het verfraaien van de bestaande bebouwing en het toevoegen van twee woningen en een berging ten behoeve van het wonen. De samenstelling van oude en nieuwe bebouwing vormen een harmonieus geheel op het erf. Een groot deel van de grond blijft onbebouwd (zie afbeelding III voor de verbeterde erfstructuur). Als gevolg van de herstructurering ontstaat een nieuwe erfinrichting waarbij enkele nieuwe woningen in het bestaande dorpslint worden gesitueerd en de horeca bestemming compleet verdwijnt. Het aanwezige cultureel erfgoed in de vorm van de karakteristieke stolp blijft in zijn geheel behouden.

Bebouwing op de kavel en in relatie tot het landschap

Bij de herinrichting van het plangebied is sprake van een verwijzing naar de traditionele opbouw van een boerenerf. De stolpboerderij staat tezamen met de daaraan gekoppelde bestaande woning in het voorerf van het plangebied gepositioneerd. In het zijerf, terug gelegen van de hoofdbebouwing, wordt een bouwvlak voor een kapbergwoning toegevoegd. Deze nieuwe bebouwing in het voorerf heeft een duidelijke terugligging ten opzichte van het naastgelegen woonhuis zodat er een associatie met een doorgezette lintbebouwing niet aanwezig is. De ontsluiting van deze woning komt aan de noordkant van de woning, wat een riante tuin overlaat aan de zuidkant.

Op het achtererf, achter de stolpen en de bestaande schuur, staan de overige gebouwen waaraan nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. In nieuwe erfopzet worden in het achtererf twee nieuwe bouwvlakken voor een bijgebouw en schuurwoning toegevoegd. De bebouwing op het achtererf is met de voorgevel naar een gemeenschappelijke open ruimte gericht.

Met de nieuw te bouwen woningen wordt in het erf ensemble verwezen naar agrarische bijgebouwen. De nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd in moderne architectuur welke verwijst naar de karakteristieke vormgeving en materialen behorend bij het boerenerf.

Uitgangspunten van het ensemble

Nieuwe ontwikkelingen in het boeren-erf kenmerken zich tot een samenhangend ensemble in massavorming, uitstraling, materialisering, kleur en materiaalgebruik. Waarbij de bestaande bebouwing een variatie aan massa, detaillering en kleur- en materiaal gebruik kent, dienen nieuwe ontwikkelingen juist in rust en harmonie voor een logische invulling te zorgen. De bestaande stolpboerderij is de referentie en cultuurhistorische drager. Nieuwe toevoegingen streven in het ensemble een zekere rust na. De afwerking van de nieuwe toevoegingen is niet dwingend, maar moet wel op elkaar zijn afgestemd en zorgen voor rust en eenheid in een boerenerf-achtige opzet. Het ensemble van de verschillende gebouwen is op een vanzelfsprekende wijze in het landschap ingebed.

Ontsluiting en erfbeplanting

Het toekomstige plangebied wordt aan de Heereweg ontsloten via een gezamenlijke oprit welke wordt gedeeld met de bestaande stolpboerderij en groepsaccommodatie. Het idee is om de ontsluiting aan te laten sluiten op het landelijke karakter door straatstenen of elementverharding toe te passen. Parkeren wordt op eigen terrein, maar goed en deugdelijk landschappelijk ingepast. Het plangebied wordt omzoomd door een bestaande bomenrij en wordt versterkt als eigenschap van het boerenerf. Het voorerf, met stolpboerderij, krijgt een eenvoudig, onbebouwd maar groen en representatief graslandje en/of siertuin als blikvanger van het erf.

Via een rechte lijn vanaf de weg loopt over de inrit een zichtlijn over het erfpad, met aan één zijde (laan)beplanting. Deze zichtlijn verwijst naar het weiland achter het erf. Het achtererf is meer de werk- en privé-omgeving met kenmerkende beplanting. De beplanting is functioneel en inheems.

Huisvuil

Gezien vanaf de Heereweg en rechts van de inrit wordt een opstelplaats voor 11 rolcontainers gesitueerd. Daarbij is uitgegaan van zijbelading. Om de doorgang van het voetpad niet te blokkeren staan de bakken in een rij met de achterkant naar de erfgrans (door de bakken achter tegen de erfgrans te plaatsen ontstaat er uitzicht) en wordt het voetpad met twee tegels verbreed. Met deze verbreding wordt een vrije ruimte van 0,3m gecreëerd tussen de fysieke erfgrans en de achterkant van de bakken. Hier wordt een deel tuin voor opgeofferd. Omdat het zicht vanuit de inrit belangrijk is wordt aangegeven dat de haag ter plaatse van de inrit laag wordt gehouden (max 0.80 m). Om de oplossing duurzaam voor de toekomst te laten blijven, wordt de benodigde grond overgedragen aan de gemeente.



Afbeelding III : plan met nieuwe (boeren)erfopzet

4 Beleid

4.1 Inleiding

In het beleidskader wordt getoetst of de plannen passend zijn binnen het vigerend planologisch kader, en binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen. Hieronder volgt een overzicht van het van toepassing zijnde beleid. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid. De belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland, de regio en de gemeente Bergen (NH.), en de relatie met de beoogde bestemming, worden in dit hoofdstuk kort weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, heeft het rijk de lijnen uitgezet voor haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en infrastructuur. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- 1 Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- 2 Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- 3 Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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.

Betekenis voor het planvoornemen

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Daarmee vormt het rijksbeleid geen belemmering voor dit bestemmingsplan en kan worden geconcludeerd dat een wijziging van de bestemming naar een woon- en verblijfsfunctie in het plangebied Heereweg 128 te Schoorl de nationale belangen niet zal schaden.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), vastgesteld op 20 oktober 2006, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en in de periode tot en met 28 september 2020 op onderdelen aangevuld. Betekenis voor het planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling telt de toevoeging van 4 nieuwe woningen door aanpassing van een bestaand (woon)gebouw en 2 bouwvlakken voor 2 nieuwe vrijstaande woningen binnen het plangebied. Een totaal van 6. Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ten aanzien van woningbouw volgt echter uit jurisprudentie dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf twaalf woningen. Nu dit planvoornemen niet in zulks aantal voorziet, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Betekenis voor het planvoornemen

Gelet op het aantal nieuw toe te voegen woningen dat het plan mogelijk maakt, voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) en hoeft deze ontwikkeling niet te worden getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie erfgoed en Ruimte (VER) geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

De verankering van cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening vraagt om twee zaken. In de eerste plaats dient het belang van het cultureel erfgoed volwaardig mee te worden genomen in de integrale afweging van belangen die plaatsvindt ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. In de tweede plaats dient cultureel erfgoed dat van bijzondere betekenis is, te worden benoemd. Zo kan er op voorhand rekening mee worden gehouden in ruimtelijke plannen en ontwikkelingsprocessen.

Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het planvoornemen

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en in hoofdstuk 3 en 4 is beschreven op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Provincie Noord-Holland wil dat iedereen die hier woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. De hoofdambitie binnen de Omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- 1 Een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving.
- 2 Het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.
- 3 Volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

Het noordelijk deel van Noord-Holland beschikt daarnaast over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, voor toeristen, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie Noord-Holland die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Betekenis voor het planvoornemen

Het voorgenomen plan betreft het herbestemmen van een horecabestemming naar een woonbestemming. Hiermee wordt een nieuwe functie gegeven aan het plangebied en wordt de uitstraling verbeterd ten opzicht van de huidige situatie. Dit wordt bereikt door het aanwezige cultureel erfgoed in de vorm van de karakteristieke stolp te behouden, bestaande opstallen te verfraaien en hergebruiken en het geheel op te laten gaan in een logisch ruimtelijke ordeningsprincipe. In dit geval een erfvorm : een boerenerf in een relatief compacte configuratie van gebouwen met een agrarische uitstraling om een gezamenlijke buitenruimte. De nieuwe ruimtelijke kwaliteitswinst die wordt behaald door beoogde ontwikkeling ontstaat door het geheel aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap.

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de hoofdpunten voor het landelijk gebied van Schoorl, namelijk het behoud en de ontwikkeling van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen, de bescherming van cultuurhistorische waarden en de bescherming van aardkundige waarden en monumenten.

Door de toevoeging van 4 nieuwe woningen door aanpassing van een bestaand (woon)gebouw en 2 bouwvlakken voor 2 nieuwe vrijstaande woningen in het plangebied vindt een toekomstgerichte ontwikkeling plaats en geeft daarmee invulling aan de provinciale woonvisie 2010-2020. De provinciale woonvisie is conform het coalitieakkoord opgegaan in de Omgevingsvisie NH2050. De nieuw te bouwen woningen zijn dichtbij voorzieningen gelegen en wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast in het bebouwingslint langs de Heereweg. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Het merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- 1 Het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken.
- 2 Het behoud en herstel van de biologische diversiteit.
- 3 Het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied

In artikel 6.10 onder lid 1 is aangegeven dat een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling in of aan de kern als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Betekenis voor het planvoornemen

De ontwikkeling voorziet in een kleinschalige ontwikkeling die in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

Het perceel ligt in het recent aangewezen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Noord Kennemerland. Binnen de grenzen van het Bijzonder Provinciaal Landschap is kleinschalige woningbouw tot 11 woningen toegestaan aan de dorpsrand en binnen het lint. Het plan is dus niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en tast de voorkomende kernkwaliteiten van het BPL niet aan. Hieronder wordt beschreven hoe het plan zich tot de kernkwaliteiten van Noord Kennemerland verhoudt.

De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn :

1 Aardkundige en landschappelijke karakteristiek - Geometrische opzet en verkavelingspatroon

1a Verdichte kleinschalige strandwallen

Het karakteristieke landschap van Noord-Kennemerland met afwisseling van strandvlakten en strandwallen, is onder invloed van de zee en het Oer-IJ in duizenden jaren ontstaan. De strandwallen en de strandvlakten zijn van hoge tot zeer hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die een inbreuk zijn op het kleinschalige of bosrijke karakter van de strandwal en duinzoom, zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die doorzichten verkleinen of blokkeren zijn ook een aantasting van de kernkwaliteit. Daarnaast moet de karakteristieke overgang van duinzoom/strandwal naar de lager gelegen strandvlakten in stand worden gehouden en herkenbaar blijven. Met name oude landgoederen en bosgroeiplaatsen zijn onvervangbaar.

Onderbouwing

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft als uitgangspunt: behoud van zoveel mogelijk groen en bomen. Door een Groen bestemming te combineren met een functieaanduiding voor een groensingel aan de randen van het plangebied wordt het bosrijke karakter gewaarborgd en zal daardoor geen inbreuk zijn op het kleinschalige of bosrijke karakter. In het beeldkwaliteitsplan zijn alle bestaande bomen zorgvuldig in kaart gebracht zodat nieuwe bebouwing ten opzichte van het groen gunstig kunnen worden gepositioneerd zonder dat er kap van bomen plaats vindt. De nieuwe bebouwing wordt dusdanig gunstig in het plangebied gepositioneerd dat de overgang van duinen naar de strandvlakte blijven gewaarborgd. Ook worden bestaande doorzichten van de strandwal en duinzoom niet verkleind of geblokkeerd door geen nieuwe bebouwing in bestaande zichtlijnen te plaatsen.

1b Grillige verkaveling strandvlakten, duinrellen, kreken en dijken

Het karakteristieke landschap van Noord-Kennemerland met afwisseling van strandvlakten en strandwallen is onder invloed van de zee en het Oer-IJ in duizenden jaren ontstaan. In de strandvlakten is sinds de late middeleeuwen de aanwezigheid van duinrellen, kreken (of dieën), dijken en het verkavelingspatroon veelal onveranderd gebleven. Dat maakt deze polders van hoge tot zeer hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die de waterlopen, dijken of het kavelpatroon significant wijzigen, zijn in ieder geval een aantasting van de kernkwaliteit.

Onderbouwing

In voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling blijft het bestaande verkavelingspatroon in stand doordat het plan uitgaat van de bestaande hiërarchie. De kavel past in het patroon van haaks op de Heereweg staande percelen. Door bestemmingen zonder bebouwingsmogelijkheden op te nemen, wordt op bepaalde delen in het plangebied bebouwing uitgesloten en daarmee blijft het verkavelingspatroon intact. Er zijn geen waterlopen en/of dijken aanwezig. Er is met voorgenomen plan dan ook geen sprake van significante wijzigingen daarvan.

1c Aardkundige waarde; duinzoom Egmond-Binnen

De aardkundige kernkwaliteit in de zone ten westen van Egmond-Binnen is van zeer hoge waarde en onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft. Dit betekent dat het bodemprofiel en reliëf (bijv. door activiteiten als heien, graven en egaliseren) niet significant mogen worden aangetast. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die beroering tot niet meer dan een diepte van 1 m onder maaiveld vergen is in beginsel geen sprake van aantasting van de aardkundige kernkwaliteit.

Onderbouwing

In voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling blijven de werkzaamheden buiten de invloedssfeer van voornoemde kernkwaliteit waardoor er geen negatief effect is op deze kernkwaliteit. In voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt bij het bouwen voor een funderingsmethodiek gekozen die beroering dieper dan 1 m uitsluit en daarmee is er geen sprake van aantasting van de aardkundige kwaliteit.

2 Openheid en ruimtebeleving

2a Open strandvlakten en contrast met meer besloten strandwallen

Het contrast tussen open strandvlakten en meer besloten strandwallen en duinzoom is een bijzondere waarde in Noord-Kennemerland. De beslotenheid in met name de duinzoom en de bospercelen op de strandwallen, evenals doorzichten en zichtlijnen naar de open strandvlakten, moeten intact blijven. De openheid en vergezichten in de strandvlakten en de vergezichten vanaf de strandwallen, A9, N9 en langs het Noordhollandsch Kanaal zijn onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen in de strandvlakten of (verdere) verdichting door nieuwe bebouwing in de strandvlakten of langs de N9 of ten westen van het Noordhollandsch Kanaal zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering hierop zijn bijv. fietspaden, omdat deze niet van invloed zijn op de openheid.

Onderbouwing

Het plan komt de openheid en vergezichten van Noord Kennemerland ten goede doordat de zichtlijn langs de stolpboerderij naar het land achter het perceel behouden blijft en de oppervlakte van de bestrating vermindert. Bebouwing op de openheid, vergezichten en/of zichtlijn(en) worden uitgesloten door de zorgvuldige inpassing van de nieuwe bouwvlakken. Het erf met bebouwing en beplanting ligt als losse groene eenheid langs het lint. Hierdoor is de openheid vrijwel overal goed zichtbaar en is de bestaand aanwezige ruimte goed te beleven.

2b Habitat voor weidevogels

Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro-reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar. Kwetsbare weidevogelsoorten keren bij verstoring doorgaans niet terug. Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verlaging van het waterpeil tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verstoring, maar waarbij de verstoring valt binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.

Onderbouwing

Het voorliggende plan kent een zeer beperkte mate van verstoring. Het toevoegen van 2 nieuwe bouwvlakken voor het wonen heeft nauwelijks impact op de omgeving. De ruimtelijke ontwikkeling valt binnen de verstoringzone van bestaande elementen en verkleint daarmee het habitat van de weidevogels niet. Ook is er bij voorliggende ruimtelijke ontwikkeling geen sprake van een verlaging van het waterpeil. Aantasting van voornoemde kernkwaliteiten zijn dan ook uit te sluiten.

3 Ruimtelijke dragers

3a Doorgaande noord-zuid georiënteerde wegen op strandwallen en oost-west georiënteerde wegen in strandvlakten

De historische wegen met bebouwing op de strandwallen zijn belangrijke structurerende elementen. Met name het doorgaande karakter van de wegen en de afwisselende beleving van en uitzichten over het landschap zijn van waarde. De wegen in de strandvlakten zijn veelal van hoge cultuurhistorische en, in combinatie met de openheid eromheen, landschappelijke waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij het (historische) karakter van de weg of de beleving van de openheid of beslotenheid vanaf de weg verminderen zijn een aantasting van de kernkwaliteit.

Onderbouwing

Het historische karakter van de Heereweg wordt niet aangetast. Er vindt juist een versterking plaats doordat het plangebied, gelegen langs de Heereweg, zijn oorspronkelijke en hiërarchische opzet van het boerenerf, die behoort bij de aanwezige stolpboerderij, weer terugkrijgt. Door de zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing en verfraaiing van bestaande bebouwing ontstaat er een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering. De samenstelling van oude en nieuwe bebouwing vormen een harmonieus geheel op het erf. Een groot deel van de grond blijft onbebouwd. Als gevolg van de herstructurering ontstaat weliswaar een nieuwe erfinrichting waarbij enkele nieuwe woningen in het bestaande dorpslint worden gesitueerd, maar dit gebeurt zonder dat er een wijziging plaatsvindt van het historische karakter van de weg of de beleving van de openheid of beslotenheid van de weg. Het doorgaande karakter van de Heereweg en de afwisselende beleving van de uitzichten over het landschap worden niet aangetast. Het aanwezige cultureel erfgoed in de vorm van de karakteristieke stolp blijft in zijn geheel behouden. Een aantasting van voornoemde kernkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

3b Stelsel Hondsbossche Zeewering - Oude Hargervaart - Slaperdijk - Nieuwe Hargervaart

3c Oude dijken en kades langs ringsloten, tochten en vaarten

3d Noordhollandsch Kanaal

Betekenis voor het planvoornemen

De onderdelen 3b, 3c en 3d zijn niet van toepassing op het planvoornemen. In voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling blijven werkzaamheden buiten de invloedssfeer van deze kernkwaliteiten waardoor aantasting van deze kernkwaliteiten direct valt uit te sluiten.

3e Stolpenstructuren

Stolpenstructuren zijn kenmerkend en uniek voor Noord-Holland. Verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit.

Betekenis voor het planvoornemen

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is voorgekomen uit de bestaand aanwezige stolpenstructuur. De aanwezige stolp is de cultuurhistorische drager waar het gehele plan op is gebaseerd. In de nieuwe erfopzet wordt gebruik gemaakt van het ervenhandboek, opgesteld door Landschap Noord-Holland in samenwerking met Mooi Noord-Holland.

Een kenmerk van het boerenerf in de gemeente Bergen is de onregelmatige blokvorm of rechthoekige vorm. De erven liggen willekeurig in de verkaveling en zijn georiënteerd op de weg. Van oudsher bestaat er op het boerenerf een traditionele erfindeling in het voor- en achtererf. Het voorerf en de voorkant van de stolp, met woongedeelte, vormen het representatieve deel van het erf. Het voorerf is het visitekaartje, netjes en gecultiveerd. Vaak was er alleen maar een eenvoudig graslandje, waarop men grazend jongvee of zieke dieren in de gaten hield. Wie het zich kon permitteren had een siertuin, soms weelderig ingericht met fraaie sierperken en enkele exotische planten. Ook hagen, moestuin, bleekveld en boomgaard horen thuis op het voorerf. Op de erven in de binnenduinrand staan de hagen langs de voorzijde van het voorerf en scheiden het voorerf van de weg; dat komt in de strandvlakte minder vaak voor.

Het achtererf wordt veel minder intensief onderhouden en is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht. Hier staan de bedrijfsgebouwen, dit is meer de werk- of privé omgeving. De beplanting is functioneel en inheems. Bomen en struiken dienen als windsingels, leveren hout, houden de oevers vast en dragen bessen en andere vruchten. Houtstapeltjes en andere groene ruimten op het achtererf bieden veel schuilplekken en voedsel aan insecten, vogels en andere dieren.

Bij de herinrichting van het plangebied is sprake van een verwijzing naar de traditionele opbouw van een boerenerf. De stolpboerderij staat tezamen met de daaraan gekoppelde bestaande woning in het voorerf van het plangebied gepositioneerd. In het zijerf, terug gelegen van de hoofdbebouwing, wordt een bouwvlak voor een kapbergwoning toegevoegd. Deze nieuwe bebouwing in het voorerf heeft een duidelijke terugligging ten opzichte van het naastgelegen woonhuis zodat er een associatie met een doorgezette lintbebouwing niet aanwezig is. De ontsluiting van deze woning komt aan de noordkant van de woning, wat een riante tuin overlaat aan de zuidkant.

Op het achtererf, achter de stolpen en de bestaande schuur, staan de overige gebouwen waaraan nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. In nieuwe erfopzet worden in het achtererf twee nieuwe bouwvlakken voor een bijgebouw en schuurwoning toegevoegd. De bebouwing op het achtererf is met de voorgevel naar een gemeenschappelijke open ruimte gericht. Met de nieuw te bouwen woningen wordt in het erf ensemble verwezen naar agrarische bijgebouwen.

Het plan zorgt voor herstel van de stolp en een versterking van de visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap. Deze ruimtelijke kwaliteitsimpuls is een versterking van voornoemde kernkwaliteit en vormt daarmee geen aantasting maar juist een verbetering.

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

Dit artikel regelt de juridische doorwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De Leidraad is een van de provinciale instrumenten om te kunnen sturen op Ruimtelijke kwaliteit, een provinciaal hoofdbelang zoals benoemd in de Omgevingsvisie 2050. In paragraaf 4.3.3 van deze toelichting is het plan getoetst aan de leidraad.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plan voldoet aan de leidraad.

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020 waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

4.3.3 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, die voor het laatst is vastgesteld op 10 april 2018, is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. In de Leidraad zijn een aantal onderwerpen opgenomen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid, stilte en donkerte en dorps-DNA.

De Provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden.

Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA. De Provincie beschermt ook de ondergrond van de bijzondere landschappen. Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- 1 Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek.
- 2 Bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.
- 3 Helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied wordt bereikt door bij een bestemmingswijziging van het plangebied, de betrokken gronden te ontwikkelen naar een woonfunctie met hoge beeldkwaliteit, passend in zijn omgeving, en waarbij de bestaande uitstraling verbetert als gevolg van de nieuwe situatie. In het plan wordt dit bereikt door het aanwezige cultureel erfgoed in de vorm van de karakteristieke stolp te behouden, bestaande opstallen te verfraaien en hergebruiken en het geheel op te laten gaan in een logisch ruimtelijke ordeningsprincipe. In dit geval een erfvorm : een boerenerf in een relatief compacte configuratie van gebouwen met een agrarische uitstraling om een gezamenlijke buitenruimte. De ruimtelijke kwaliteitswinst die wordt behaalt door beoogde ontwikkeling ontstaat door het geheel aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap.

Een beeldkwaliteitsplan is opgezet volgens de analysemethode die de provincie Noord-Holland voorstelt in hun Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Dit gaat uit van een analyse van de vier aspecten programma, grondvorm, ruimtevorm en beeldstructuur. Hierin komen ook de criteria voor beeldkwaliteit uit de Omgevingsverordening terug. Dit zijn:

- de aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis,
- aansluiting bij de ordeningsprincipes,
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek,
- inpassing van het plangebied in de bredere omgeving en
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Aan de hand van de analyse formuleert het beeldkwaliteitsplan een concept voor de inpassing dat vervolgens in het laatste hoofdstuk wordt uitgewerkt tot concrete regels.

Betekenis voor het planvoornemen

De beeldkwaliteit is in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Mooi Noord-Holland (CRK) tot stand gekomen waarin alle criteria voor beeldkwaliteit uit de Omgevingsverordening samen zijn gekomen. Het planvoornemen voorziet in een initiatief waarbij de karakteristieke stolp blijft behouden, bestaande opstallen worden verfraaid en 2 nieuwe woningen worden toegevoegd waarbij het geheel op gaat in een logisch ruimtelijke ordeningsprincipe. In dit geval een erfvorm : een boerenerf in een relatief compacte configuratie van gebouwen met een agrarische uitstraling om een gezamenlijke buitenruimte

Op perceel wordt met bebouwing aansluiting gezocht bij de bebouwingskarakteristiek en heringericht op basis van het de ordeningsprincipes van een oorspronkelijk erf. Hierin krijgt de stolp een solitaire positie en het voorerf de aanblik van het erf bepaalt met een representatieve uitstraling. Het erf van het plangebied past in de bredere omgeving waarbij rekening is gehouden met de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Alle uitgangspunten komen samen in een planvoornemen aan de bestaande lintbebouwing waar zo een horecabestemming kan worden gewijzigd naar een woonfunctie. De functiewijziging is ruimtelijk gezien gunstig. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

4.3.4 Provinciale Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

- 1 Actieagenda 2020 - 2025.
- 2 De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten
- 3 Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid

Hieronder staan de 8 concrete actiepunten en kaders voor de uitvoering van de Woonagenda. Dit deel van de Woonagenda wordt jaarlijks geactualiseerd, waarbij actiepunten kunnen worden toegevoegd of afgevoerd. Provinciale Staten worden jaarlijks schriftelijk geïnformeerd over de voortgang.

- 1 Het vastleggen van maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden.
- 2 Het bieden van kennis, meedenkkracht en hulp.
- 3 Het versnellen van de woningbouwproductie.
- 4 Samenwerking stimuleren.
- 5 Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen.
- 6 Meer flexibiliteit in de woningmarkt.
- 7 Stimuleren circulair bouwen.
- 8 Leveren van informatie en monitoring.

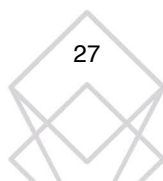
De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Daarbij hanteert de provincie Noord-Holland de volgende ruimtelijke uitgangspunten :

- 1 Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave.
- 2 We geven ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- 3 We versterken de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuzes voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio.
- 4 We geven invulling aan onze ambities door aan de hand van deze Woonagenda ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen 'woonakkoorden' tussen provincie en gemeenten. Tot dat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de RAP's.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plan betreft een perceel aan een dorpslint waar een stedelijke functie (horecabestemming) wordt gewijzigd naar een woonfunctie, waarbij een bestaand (woon)gebouw wordt omgevormd naar 5 appartementen en 2 nieuwe bouwvlakken voor wonen in het plangebied wordt ingepast. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het doel van de provincie en de speerpunten uit de Woonagenda om voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen te realiseren. Ook sluit het planvoornemen aan bij de ruimtelijke uitgangspunten waarbij ruimte wordt gegeven voor woningbouw uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020 - 2025.



4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

Het Regionaal Actie Programma 2016 - 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar (waaronder de gemeente Bergen), inclusief de acties hoe hier te komen. In het RAP zijn een aantal afspraken vastgelegd. Een van de afspraken is dat er gekozen wordt voor versterking van de woningmarktsegmenten waar een tekort van is. De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de regio. De behoefte aan levensloopbestendige woningen is groot.

Betekenis voor het planvoornemen

Het planvoornemen betreft het toevoegen van 6 woningen, waarvan 4 in bestaande bebouwing en 2 als nieuw te bouwen woningen. In de RAP is af te lezen dat de gemeente Bergen moeite heeft te voorzien in de uitbreidingsbehoefte tot 2026.

Het beoogde woonprogramma gaat onder meer uit van het toevoegen van woningen voor senioren die levensloopbestendig zijn. Een levensloopbestendige woning wordt doorgaans omschreven als een huis dat zo is aangepast of gebouwd, dat de bewoners er hun hele leven in kunnen wonen. Zelfs als er zorg nodig is of als de bewoners slecht ter been zijn.

De nieuwe bouwvlakken voor 2 vrijstaande woningen zorgen tezamen met de seniorenwoningen voor een gevarieerd aanbod. Vanuit de visie om meer woningen te creëren, de beoogde doelgroep en hergebruik van bestaande opstallen worden woningen toegevoegd die bijdragen aan de versterking van de woningmarktsegmenten. Er kan gesteld worden dat het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

4.4.2 Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar

De notitie 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' vloeit voort uit de RAP. Deze notitie betreft een uitwerking van de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken. Het doel van deze notitie is om de afspraken, op inhoud en proces, voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

De regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij wordt gewerkt naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn. Om deze ambitie te realiseren zijn er een vijftal opgaven:

Om deze ambitie te realiseren zien we een vijftal opgaven:

- 1 Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden
- 2 Flexibiliteit creëren in planvoorraad
- 3 Inzet op diversiteit aan woonmilieus
- 4 Voorkomen van verdringing
- 5 Inspelen op lange termijn behoefte

In de regio Alkmaar wordt niet begonnen op nul. In het RAP hebben de gemeenten in de regio Alkmaar al een aantal afspraken gemaakt. Deze notie gaat uit van een actualisatie en verdere concretisering van de bestaande woningafspraken. Inmiddels is er sprake van voortschrijdend inzicht, wat leidt tot enkele actualisaties van de afspraken. Dit leidt tot de volgende afspraken:

- Afspraak 1: we zetten in op een versnelling in realisatie van woningbouw
- Afspraak 2: we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
- Afspraak 3: we kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben
- Afspraak 4: we zetten in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte, daarbij maken we onderscheid tussen projecten die zich richten op de regionale, lokale en bovenregionale behoefte.
- Afspraak 5: De planvoorraad toetsen we continu aan de marktvraag en realiteit
- Afspraak 6: we kiezen voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen
- Afspraak 7: we werken vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking
- Afspraak 8: we streven naar een duurzame voorraad in Regio Alkmaar
- Afspraak 9: we zitten als Regio Alkmaar dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad

Betekenis voor het planvoornemen

Voorliggend planvoornemen zet een horecabestemming en de daarbinnen geldende woningen(en) om naar een woonbestemming met burgerwoningen. De erfstructuur krijgt een kwaliteitsimpuls. Deze omzetting biedt de mogelijkheid om een extra woning te realiseren. Hiermee wordt aansluiting gezocht met de afspraak om de realisatie van woningbouw, waar dat kan, te versnellen. Het initiatief is niet in strijd met de RAP en de daaruit voortvloeiende woningbouwafspraken en programmering. Geconcludeerd mag worden dat het voorgenomen plan niet in strijd is met de woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar.

4.4.3 Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013 - 2020

De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Hiermee wordt voorkomen dat onderlinge concurrentie ontstaat en kansen in de regio onbenut blijven. Kansen die de regio samen met marktpartijen moet zien te benutten.

De regio Alkmaar werkt intensief samen maar er is geen bestuurlijk orgaan dat besluiten kan nemen over het woningbouwprogramma of het woonbeleid in de regio. Dit betekent wel dat de gemeenten en (woning)marktpartijen samen afspraken maken over ieders bijdrage en rol op het terrein van wonen. Het podium van die afspraken is het PORA Wonen (Portefeuillehouderoverleg Regio Alkmaar) waarin naast de 8 gemeenten ook de corporaties en huurdersbelangen vertegenwoordigd zijn. De regionale woonvisie wordt vastgesteld door de 8 gemeenteraden. De regionale gemeenten zijn daarmee verantwoordelijk voor het regionaal woonbeleid.

In de regio zijn er volgens de Woonvisie getalsmatig nu geen grote knelpunten maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de Regio Alkmaar slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' ten aanzien van de betaalbaarheid.

Betekenis voor het planvoornemen

Het voorgenomen plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie Regio Alkmaar. Het plan bestaat uit het ruimtelijk inpassen van enkele woningen op een aantrekkelijke locatie. Totaal worden 6 woningen toegevoegd, waarvan 4 in bestaande een bestaand (woon)gebouw en 2 nieuwe in de vorm van bouwvlakken voor vrijstaande woningen. Het aandeel sociaal is 40%. Bij besluit van de gemeenteraad van Bergen (NH.) is de sociale koopgrens naar 325.000 euro verhoogd. Om aan te haken bij dat besluit worden in voorgenomen plan 2 sociale koopwoningen van maximaal 325.000 euro gerealiseerd. Het planvoornemen draagt hiermee bij aan een doorstroming welke in de woonvisie nog als beperkt wordt aangeduid.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Woonvisie 2015 - 2020

Begin 2016 is de lokale woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020' vastgesteld. De gemeente schetst hierin de gewenste ontwikkeling van het wonen tot 2020. Uitgangspunt in de woonvisie is dat er voldoende sociale en betaalbare woningen zijn en dat die woningen sociaal en betaalbaar blijven. Van de nieuwe woningen die worden gebouwd moet 40% betaalbaar (sociaal) zijn.

De gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. Het streven is 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 vergroten van de betaalbaarheid;
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

Aan de beleidsdoelen is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. De gemeente Bergen richt zich bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod op geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid.

Voor het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod (in huur en koop, in verschillende prijsklassen, in woningen, woningtypen, woonvormen, in wonen en zorg, combinatie wonen en werken, woonconcepten) wordt naar de bestaande woningvoorraad en naar nieuwbouw gekeken. Echter, nieuwbouw vormt slechts een kleine toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad. Dit maakt dat oplossingen vooral in de bestaande woningvoorraad gezocht moeten worden. Het streven van de gemeente Bergen is om zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt te maken, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw.

Bij nieuwbouw hanteert de gemeente Bergen (NH.) de ladder voor duurzame verstedelijking, met andere woorden eerst herstructureren, dan inbreiden en tenslotte uitbreiden. Verder wil de gemeente Bergen (NH.) bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio, de verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen, de kansen in woonmilieus benutten en aan het Fonds sociale woningbouw nadere voorwaarden verbinden.

De gemeente wil de kansen in de woonmilieus 'dorps', 'landelijk bereikbaar' en in mindere mate 'centrum-dorps' waaruit de gemeente Bergen bestaat, benutten. Dit zijn de woonmilieus waarnaar gevraagd wordt op korte (tot 2020) en lange termijn (2040).

Bij flexibiliteit onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om meer ruimte te bieden in bestemmingsplannen en wet- en regelgeving. De gemeente Bergen wil maatwerk bieden bij differentiatie in woningen, woningtypen, woonvormen, in wonen en zorg, de combinatie van wonen en werken, het inrichten van de woon- en leefomgeving en woonconcepten.

De gemeente Bergen staat open voor particuliere initiatieven, collectief particulier opdrachtgeverschap, herbestemming van leegstaande of leegkomende gebouwen, woongroepen, initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Deze initiatieven zullen waar mogelijk ondersteund en gefaciliteerd worden.

De doelgroepen waarop de gemeente Bergen zich richt bij het huisvesten van huidige en toekomstige inwoners zijn senioren, starters, doelgroep van beleid, inwoners met een zorgvraag en verblijfsgerechtigden.

Betekenis voor het planvoornemen

Voorliggend planvoornemen sluit goed aan bij de woonvisie van de gemeente Bergen (NH.). Er wordt een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd door zowel bestaande woningen te handhaven, appartementen te realiseren in de leegstaande bebouwing en 2 nieuwe bouwvlakken toe te voegen voor vrijstaand wonen. De appartementen worden voor senioren en levensloopbestendig uitgevoerd en dragen daarmee bij aan de ambitie om verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. Tevens zorgt voorgenomen ontwikkeling voor doorstroming binnen de gemeente. Ook wordt voldaan aan de sociale grens waarbij 40% betaalbaar (sociaal) moet zijn. Bij besluit van de gemeenteraad van Bergen (NH.) is de sociale koopgrens naar 325.000 euro verhoogd. Om aan te haken bij dat besluit worden in voorgenomen plan 2 sociale koopwoningen (40%) van maximaal 325.000 euro gerealiseerd. De sociale koopwoningen worden conform de Doelgroepenverordening in gebruik genomen.

Het planvoornemen sluit aan bij de ruimte die de gemeente wil bieden aan particuliere initiatieven. Voorliggend plan is een initiatief van particulieren waarbij de bestaande bestemming dient te worden gewijzigd.

4.5.2 Groenbeleidsplan Gemeente Bergen 2021 - 2031

In het groenbeleidsplan houdt de gemeente Bergen (NH.) rekening met twee grote maatschappelijke vraagstukken namelijk klimaatverandering en biodiversiteit. De gemeente Bergen (NH.) ziet dat groen bijdraagt aan leefbaarheid en CO2 reductie. Daarnaast maakt de gemeente zich zorgen over de afname van biodiversiteit. De forse terugval van het aantal soorten bijen is daar een voorbeeld van. Het beleid is daarom gerangschikt in de onderstaande vijf pijlers :

- 1 Duurzaam bomenbeleid: dit houdt in dat bomen zodanig worden onderhouden dat ze gezond kunnen groeien en oud worden.
- 2 Behouden en waarborgen van een groene gemeente: voldoende aandacht aan het behoud van het groen versterkt de identiteit en herkenbaarheid van de gemeente.
- 3 Veel groen nodigt uit tot bewegen en zorgt voor een gezondere leefomgeving. Het groen heeft dus een positieve uitwerking op onze gezondheid.
- 4 Groen heeft een positief effect op alles wat groeit en bloeit: dit wordt bevorderd door o.a. aangepast maaibeheer (o.a. later maaien van de grassen) en bloemrijke bijen- en vlinderlinten aan te brengen.
- 5 Het vergroten van oppervlakte van het groen waardoor er nog meer profijt ontstaat van de schaduwwerking van bomen en de bufferwerking en infiltratie van regenwater. Hiermee wordt ingespeeld op de effecten van de klimaatverandering.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plangebied is een erf met bebouwing en beplanting die als een losse groene eenheid langs het lint is gepositioneerd. In de opbouw van het erf wordt op verschillende manieren het bestaande groen in tact gelaten en waar mogelijk kan nieuw groen worden toegevoegd. Ten behoud van het groen wordt de bestaande boomsingel ter waarborging in het bestemmingsplan als groenbestemming opgenomen. Parkeren wordt middels groene haagjes afgeschermd. Het integrale ontwerp voor de positionering van bebouwing laat voldoende ruimte over om nieuw groen toe te voegen. De gekozen beplanting is functioneel en inheems. De nieuwe inrichting van het plangebied zorgt voor meer groen en klimaatadaptatie en behoud en versterking van de waarden van het groen. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij het Groenbeleidsplan van de gemeente Bergen (NH.)

4.5.3 Cultuurhistorische nota 2009 - 2018

Cultureel erfgoed draagt bij aan de identiteit van de gemeente. Het is van belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom wilt de gemeente het cultureel erfgoed behouden voor de toekomst.

In de beleidsnota Cultuurhistorie staan onder andere de volgende uitgangspunten:

- Naarmate de ontwikkelingslocatie een grotere cultuurhistorische waarde heeft, wordt de cultuurhistorie eerder in de besluitvorming betrokken;
- Bij ruimtelijke ingrepen wordt niet alleen onderzocht welke archeologische, maar ook welke andere cultuurhistorische waarden in het geding zijn;
- Cultuurhistorie betreft een zaak van de hele samenleving. Toegankelijkheid en ontsluiting van de cultuurhistorie is voor bewoners én bezoekers;
- Cultuurhistorie betreft het object in zijn omgeving, maar ook de omgeving als zodanig;
- 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. Samen vormen deze componenten de identiteit van de gemeente Bergen.

Betekenis voor het planvoornemen

In voorgenomen ontwikkeling is de stolp de cultuurhistorische drager. In de totstandkoming van de nieuwe (boeren)erfopzet is behoud van de stolp en haar structuur het uitgangspunt geweest. Behoud van de stolp is gewaarborgd in zowel de plankaart als de planregels. De beeldkwaliteit van het integrale ontwerp is in samenspraak met de vakgroep Erfgoed tot stand gekomen en daarmee is de cultuurhistorie zoals beschreven in de nota 2009 - 2018 voldoende gewaarborgd.

4.5.4 Nota Parkeernormen Bergen 2020

Parkeernormen zijn in de gemeente Bergen (NH.) van kracht via het Paraplubestemmingsplan Parkeren. In dit bestemmingsplan wordt verwezen naar het vigerend beleid voor parkeernormen, de nota parkeernormen Bergen 2020 welke op 12 december 2020 in werking is getreden. Dit is ook conform het advies van het KpVV (Kennisplatform voor Verkeer en Vervoer) die ervoor pleit om voor het hele gemeentelijk grondgebied algemene parkeernormen te stellen in een beleidsnota. In bestemmingsplannen kan worden volstaan met een kwalitatieve normstelling als 'voldoende parkeergelegenheid' met een verwijzing naar de meest recente parkeernormen.

Betekenis voor het planvoornemen

In paragraaf 5.6 is ingegaan op het aspect parkeren. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de parkeernota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op afbeelding III wordt middels een inrichtingstekening duidelijk waar op eigen terrein kan worden geparkeerd.

4.5.5 Nota Omgevingskwaliteit 2023

Op 25 mei 2023 heeft de gemeenteraad de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit vastgesteld. Deze vervangt de Welstandsnota 2004.

Met de aanstaande Omgevingswet wordt een nieuwe term geïntroduceerd; 'omgevingskwaliteit'. Net als een veilige en gezonde leefomgeving is ook het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit een maatschappelijke doelstelling van de Omgevingswet. Het is een plicht van ons allemaal om zorg te dragen voor een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit gaat over het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Omgevingskwaliteit gaat over de identiteit en gebiedskwaliteiten van een plek en hoe wij dit ervaren, waarbij ook culturele en sociale factoren van invloed kunnen zijn. Deze nota richt zich op het publieke belang van de ruimtelijk visuele aspecten van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw en het uiterlijk van bouwwerken.

De gemeente wilt graag een waardevolle en aantrekkelijke omgeving creëren waar mensen graag willen wonen, ondernemers zich willen vestigen en bezoekers kunnen genieten. Wat van waarde is wilt de gemeente mooi houden en nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de 'couleur locale' van de gemeente. Het doel van deze nota is het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied.

Betekenis voor het planvoornemen

Elk gebied heeft zijn eigen gebruikers, functies, uitstraling en ontwikkeling en daarmee ook een eigen omgevingskwaliteit. De gemeente streeft dan ook naar gebiedsgerichte aanpak afgestemd op de kwaliteiten van het gebied.

Op basis van de ruimtelijke context is onderscheid gemaakt in de volgende verschillende gebiedstypen:

- (Historische) dorpskernen
- Lintstructuren
- Woongebieden
- Bedrijventerreinen
- Sport- en recreatieterreinen
- Buitengebied

De indeling is vooral gebaseerd op de cultuurhistorische en de landschappelijke betekenis en de ruimtelijk-functionele eenheid van een gebied. Een gebiedstype omvat meerdere deelgebieden. Het onderscheid tussen de gebiedstypen - zoals tussen lintstructuren en de dorpskernen - is niet altijd eenvoudig aan te geven. Op de kaarten in de Nota Omgevingskwaliteit zijn de gebiedsindelingen aangegeven en wat de begrenzingen zijn.

Voorliggend planvoornemen valt onder lintstructuren met een bijzonder niveau. De lintbebouwing kenmerkt zich door één- en tweezijdig bebouwde wegen met voornamelijk woon- en centrumfuncties in de dorpen en agrarische en recreatieve functies in het buitengebied. De openbare ruimte bestaat uit een rijbaan die afhankelijk van de verkeersfunctie varieert in breedte.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Voor voorliggend plan is in alle zorgvuldigheid een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De beeldkwaliteit is zorgvuldig opgesteld in samenwerking met de vakgroepen Stedenbouw en Erfgoed van de gemeente Bergen (NH.) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de Stichting Mooi-Holland (CRK) met als doel om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten. Tevens zijn in het beeldkwaliteitsplan referenties voor de nieuwe bebouwing opgenomen. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

4.6 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieuaspecten specifiek voor dit plangebied beschreven.

5.2 Water

Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Met ingang van december 2000 is de “Europese Kaderrichtlijn Water” (KRW) van kracht. De Kaderrichtlijn moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Met de komst van de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water, is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022 - 2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doen we voor de periode 2022 - 2027, maar we kijken ook verder vooruit. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen we samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Watervisie

In de Watervisie 2021 staan de ecologische doelen voor niet-natuurlijk oppervlaktewater. Deze doelen zijn afgestemd met de waterbeheerders. Ook staan in de Watervisie maatregelen om de kwaliteit van het grondwater in de bodem van Noord-Holland te verbeteren.

Waterplan HHNK

In het Waterplan HHNK presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar zijzelf, en met anderen, aan werken. Met het waterbeheer zorgt het Hoogheemraadschap voor voldoende, gezond en schoon water om van te leven, er te werken en te recreëren, voor mens, dier en natuur.

Keur

De Keur van het hoogheemraadschap is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 meter en 2 meter ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een (variabele) zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen. Voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd

Watertoets

Via de Digitale Watertoets is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan Heereweg 128 in het kader van de watertoets (zie bijlage II van deze toelichting). In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de plangegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die zij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Verharding, compenserende maatregelen, waterkwaliteit en riolering/

Uit de watertoets blijkt dat er geen (of slechts in zeer beperkte mate die onder de norm van 800 m² blijft) sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Betekenis voor het planvoornemen

Hemelwater en riolering

Het plangebied wordt zoveel als mogelijk waterneutraal ingericht. Het hemelwater wordt niet op de vuilwaterriolering aangesloten, maar er wordt conform de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap een gescheiden waterafvoersysteem gebruikt om overbelasting van het riool te voorkomen. Het afvoeren van hemelwater wordt geheel op eigen terrein opgelost omdat er geen gemeentelijk hemelwaterriool aanwezig is. Door een goed uitgedacht inrichtingsplan voor groen en (half)verharding (zie hiervoor het beeldkwaliteitsplan in bijlage I van deze toelichting) wordt het hemelwater middels regenwaterinfiltratie in de grond en een eventuele overloop naar een aangrenzende greppel verwerkt. Hiermee wordt wateroverlast en overstrooming voorkomen.

Zowel het zuid-oostelijk als het noord-oostelijke gelegen nieuwe bouwvlak voor een woning worden op het verzamelriool aangesloten. Voor de bestaande woningen op 128b en 128c is al een verzamelriool aangelegd, welke bij de gemeentegrens is aangesloten op het hoofdriool. Een hemelwateraansluiting is niet op deze wijze aangelegd, maar wordt middels regenwaterinfiltratie en afloop richting de aangrenzende greppel gescheiden van het vuilwaterriool.

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI).

Klimaatadaptatie in het plangebied

Wateroverlast en overstroming

Met de omgang van water en klimaatadaptatie heeft het plan veel positieve en klimaatadaptatieve elementen. Voor het plangebied is een landschapsarchitect ingeschakeld om er voor te zorgen dat de bebouwing optimaal in het groen land en klimaatadaptatie ruim voldoende in het plan kan worden geïntegreerd. De landschappelijke inpassing vertaalt zich in een ontwerp voor het maaiveld door verharding in het plangebied tot een minimum te reduceren en alleen de noodzakelijke verharding middels grastegels aan te brengen. De verharding van de inrit krijgt een landelijk karakter en is met olivijn split (een stollingsgesteente) of dolomiet (een kalkgesteente) zeer waterdoorlatend.

Het parkeren voor bewoners en verharding rondom de percelen wordt middels halfverharding en grastegels ingericht. Het voordeel hiervan is niet alleen de groene en landelijke uitstraling, maar bovenal ook de uitwerking op de waterhuishouding. Het hemelwater heeft zo voldoende ruimte om de grond in te sijpelen. De locatie heeft met een toename van de woningen een oprit die veel gebruikt zal worden en deze vorm van halfverharding heeft voldoende draagkracht. Daarnaast is dit een mooie zachte overgang naar de groene percelen.

Hitte en droogte

Voor de beoogde nieuwbouw wordt gestreefd naar een nul-op-de-meter woningen waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van zonne-energie en niet wordt aangesloten op het gasnet. Tevens is de mogelijkheid voor het toepassen van groene daken in het beeldkwaliteitsplan gewaarborgd. Het aanleggen van groene daken, in combinatie met zonnepanelen, zorgt voor een vertraagde afvoer van water om wateroverlast te verminderen of voorkomen. Ook dragen groene daken bij aan een prettig binnenklimaat in het kader van hitte.

Het inrichtingsplan van het plangebied heeft een groen karakter. Het plangebied wordt omzoomd door een bestaande bomenrij welke middels een 'Groensingel' in de plankaart wordt gewaarborgd. Door het behouden van de groensingel, het aanplanten van nieuwe (lei)bomen en het toepassen van hagen als erfafscheiding wordt hittestress beperkt. In de uitwerking van de ver- en nieuwbouw in het kader van de Wabo wordt gedacht aan verticaal groen aan de muren het appartementengebouw of de woningen en de toepassing van minder ramen op het westen/oosten of met buitenzonwering voor alle ramen op de oost-, zuid- en westgevels om ook hier hittestress te beperken.

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten voor het waterhuishoudkundige systeem en het plan houdt in ruim voldoende mate rekening met de risico's van klimaatverandering (wateroverlast, overstroming, hitte en droogte). Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodem

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Om de bestemmingswijziging van horeca naar wonen en daarmee de realisatie van beoogde woningen mogelijk te maken, is binnen het plangebied door Vlam Bodem Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage III van deze toelichting) uitgevoerd conform NEN 5740 aan de Heereweg 128 te Schoorl. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiëne kwaliteit van de bodem ter plaatse.

Op basis van de onderzoeksresultaten is gebleken dat de hypothese verdacht dient te worden bevestigd. In de bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan molybdeen aangetoond. In de aangetroffen puinlaag is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.

Het aanwezige asfalt aan de zuidzijde van de locatie is niet PAK-houdend. De funderingslaag met puingranulaat is geanalyseerd op samenstelling en uitloging na een cascadeproef (L/S=10). Hieruit is gebleken dat het puingranulaat indicatief is aan te merken als IBC bouwstof (kritische parameter is vanadium).

Betekenis voor het planvoornemen

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

5.4 Archeologie

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard. Op grond van deze Erfgoedwet zijn alle gemeenten verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke kaders.

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Cultuurcompagnie (voorheen Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland) is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes, die in de gehele gemeente worden toegepast.

In voorliggend planvoornemen vindt een bestemmingsplanwijziging plaats, waarbij ook nieuwbouw zal worden gerealiseerd. In het moederplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen heeft het plangebied een archeologische verwachting van Waarde 3.

Omdat er nu een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, is het van belang dat de archeologische verwachting getoetst wordt zodat een correct archeologisch regime wordt opgenomen in het bestemmingsplan en de bestemmingsplanregels. Hiervoor dient Archis geraadpleegd te worden, om te bekijken of en wat er in de directe omgeving van het plangebied aan archeologisch onderzoek is uitgevoerd en eventueel aan archeologische resten is gevonden.

Gebleken is dat op een terrein direct ten oosten en op 200m in westelijke richting van het huidige plangebied enkele archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd. Deze onderzoeken geven aanleiding om het de nu geldende archeologische verwachting van Waarde 3 aan te passen naar Waarde 2 zodat de archeologische verwachtingen in het plangebied voor de toekomst wordt gewaarborgd.

Betekenis voor het planvoornemen

Om de archeologie in het plangebied voor de toekomst te waarborgen is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen in de plankaart. Met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt in voldoende mate nader archeologisch onderzoek gewaarborgd in de planregels indien er sprake is van het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 35 cm of dat er een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd wanneer het bebouwingsoppervlakte meer dan 50 m² bedraagt. Geconcludeerd kan worden dat voor archeologie met het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' er geen belemmering bestaat voor de uitvoering voor voorliggend plan.

5.5 Natuur

Het is mogelijk dat binnen het plangebied soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming (Wnb) of dat het plan gevolgen heeft voor nabij gelegen beschermde gebieden.

Bij een bestemmingsplan procedure dient de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Om dit te kunnen toetsen, dient ter voorbereiding een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd te worden. Het doel hiervan is om na te gaan of eventuele toestemmingen op grond van de Wet natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk zijn. Het moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of op grond van, op basis van de Wet natuurbescherming geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot in relatie tot de huidige natuurwetgeving een verkennend onderzoek natuur (zie bijlage IV van deze toelichting) uitgevoerd om dit nader te onderzoeken. Het onderzoek bestaat uit een bronnenstudie en een veldbezoek.

5.5.1 Verkennend onderzoek natuur

Uit de het verkennend onderzoek natuur is gebleken dat het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer, Buizerd, Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijk- baar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

In het onderzoeksgebied kunnen beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de Rugstreeppad en kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn, Wezel). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Het plangebied kan gebruikt worden als (klein) onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. Vooral tijdens de aanlegfase zijn veranderingen aan de orde. De aard van het plangebied zal echter tijdens de aanleg maar ook later niet dusdanig veranderen dat belangrijke gevolgen worden verwacht.

5.5.2 Vervolgonderzoek inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving

Het is mogelijk dat vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (huismus), kleine marterachtigen, rugstreeppad of vleermuizen verblijven in de te herin te richten bebouwing of te slopen bomen. Ook is het mogelijk dat deze soorten het plangebied gebruiken als onderdeel van hun leefgebied. De aanwezigheid van deze potentie werd aangegeven in het eerder uitgevoerde verkennend onderzoek natuur (zie bijlage V van deze toelichting).

Om dit nader te onderzoeken is opdracht gegeven aan ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot een inventarisatie uit te voeren naar deze soorten. Het onderzoek is uitgevoerd in de periode april tot en met september 2022 (zie bijlage V van deze toelichting).

Tijdens de inventarisatie is een soort vleermuis aangetroffen (zie tabel I).

Vogels					
	Aanwezig	Verblijf	Essentieel leefgebied		
Huismus	nee	nee	nee		
Grondgebonden zoogdieren					
Wezel	nee	nee	nee		
Hermelijn	nee	nee	nee		
Bunzing	nee	nee	nee		
Amfibieën					
Rugstreeppad	nee	nee	nee		
Vleermuizen					
	Verblijf	Foerageergebied	Essentieel foerageergebied	vliegroute	Essentiële vliegroute
Gewone dwergvleermuis	ja, 1 zv	ja	nee	nee	nee
Rosse vleermuis	nee	ja	nee	nee	nee

Tabel I : aangetroffen beschermde soorten met vastgestelde gebruiksfuncties in Heereweg 128 (in 2022)

Uit de het vervolgonderzoek inventarisatie beschermde soorten is gebleken dat:

- In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaats- en van vogels (huismus) voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.
- Omdat kleine marterachtigen ontbreken in het plangebied en de omgeving daarvan, is geen negatief effect van de plannen op deze soorten mogelijk.
- Er zijn geen Rugstreeppadden in het plangebied waargenomen. Er is geen negatief effect op deze soort.
- Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of dienen terreindelen waar gaat worden gegraven of zand wordt opgebracht te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.
- In het plangebied zijn verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om de Gewone dwergvleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan gebouwen of gebouwdelen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Dit plan dient te worden ingediend in het kader van een WABO-procedure of in het kader van een ontheffingsaanvraag Wnb. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen en een geldig belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn aanwezig is, wordt door de provincie een verklaring van geen bedenkingen afgegeven (Wabo-procedure) of een ontheffing (ontheffingsaanvraag Wnb).
- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.
- Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.

Als gewerkt wordt conform de gestelde beperkingen en restricties in de eerder uitgevoerde ecologische quickscan, worden bij uitvoer van de plannen geen belangrijke negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten.

5.5.3 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

Bijzonder Provinciaal landschap

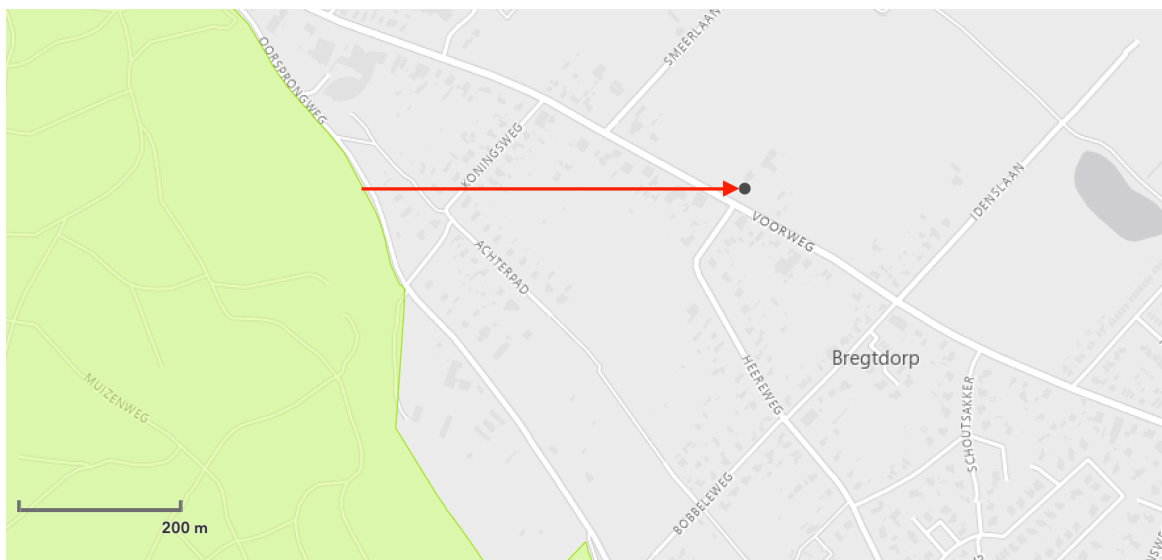
Het plangebied maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal landschap 'Noord-Kennemerland'. Het plangebied is onder paragraaf 4.3.2 van deze Toelichting getoetst aan de kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal Landschap. Er wordt door het planvoornemen geen landschappelijke kernkwaliteiten aangetast en of verstoring van habitat van weidevogels door het planvoornemen. Het plan zorgt voor herstel van de stolp en een versterking van de visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap.

Natura 2000

Het plangebied ligt op ongeveer 400 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen (zie afbeelding IV). Gezien de grote afstand, afscherming (bebouwing) en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Er is een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De maximale projectbijdrage van de nieuwe gebruikssituatie (zonder saldering) is 0,01 mol/ha/jaar. Bij interne saldering van het bestaande gebruik (0,01 mol/ha/jaar) blijkt dat de huidige projectbijdrage 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Deze bijdragen worden als verwaarloosbaar beschouwd. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositie waarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.



Afbeelding IV : afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen

5.5.4 Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Ontzie groen en groenvoorzieningen zoveel als mogelijk tijdens de werkzaamheden en bij het (tijdelijk) opslaan van machines en materialen. Gebruik zo klein mogelijke werkbreedtes en gebruik eventuele bouwwegen zowel voor aanvoer als afvoer.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Het verwijderen van groen kan zoveel mogelijk beperkt worden of na de werkzaamheden kan nieuw groen aangeplant worden op dezelfde locaties als waar groen verwijderd wordt. Houdt bij werkzaamheden rondom groenvoorzieningen een zo smal mogelijke werkbreedte aan.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zoveel mogelijk van bestaande paden gebruik gemaakt worden, of kunnen nieuw gecreëerde paden herhaaldelijk worden gebruikt om insporing en potentiële verstoring te beperken.
- Bij de bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

5.5.5 Aanbevelingen ter bevordering van natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen.
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetzelstenen.
- Het plaatsen van zogenaamde 'insectenhôtels' aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren.
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen.

Betekenis voor het planvoornemen

De aanwezige vaste verblijfplaats van Gewone dwergvleermuis zal door de sloop of de renovatie van de gebouwen binnen het plangebied, beschadigd en of vernield kunnen worden. Op basis van fotomateriaal en onderbouwing van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag blijkt dat er geen ingrepen in het zomerverblijf plaats zijn geweest behalve schilderwerkzaamheden en binnenin lichte stuc werkzaamheden. Er zijn in de omgeving meerdere vleermuiskasten opgehangen en er is niet ingegrepen in de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Er dient een ontheffing in kader van soorten bij het bevoegd gezag provincie Noord-Holland te worden aangevraagd indien wel wordt ingegrepen door werkzaamheden van de gewone dwergvleermuis (zomer, paar of anderzijds) voorzien van een 'activiteitenplan'.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken worden bij de uitvoer van de plannen geen belangrijke negatieve effecten verwacht voor het aspect natuur. Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet natuurbescherming.

5.6 Stikstof

Het planvoornemen voorziet in het ombouwen van een voormalige groepsaccommodatie naar vijf appartementen voor permanente bewoning, het realiseren van twee vrijstaande nieuwbouwwoningen op voorheen onbebouwde grond en een nieuw te bouwen berging bij de meest zuidelijk te bouwen nieuwbouwwoning en het appartementencomplex. In het kader van bestemmingsplan is hiervoor een stikstofberekening vereist. Van der Goes en Groot heeft op 11 april 2024 een stikstofberekening voor deze ontwikkeling uitgevoerd (zie bijlage VI van deze toelichting).

In het kader van het planologisch intern salderen is van belang dat op 25 november 2009 een bouwvergunning is verleend voor het geheel oprichten en gebruiken van een groepsaccommodatie voor (zwaar) lichamelijk- en meervoudig gehandicapten, op het perceel Heereweg 128 te Schoorl, kadastraal bekend Schoorl, sectie B, nummer 657. Deze groepsaccommodatie diende voor vakantiedoeleinden voor groepen. Het gebouw had een maximumcapaciteit van 25 mensen met de daarbij een grote centrale gaarkeuken om voor groepen te kunnen koken. Omdat bij deze bebouwing sprake was van een zekere uitstoot van stikstof wordt deze gerekend tot 'bestaand gebruik' en kan de jaarlijkse uitstoot hiervan worden afgetrokken van de nieuwe uitstoot. Deze verrekening heet 'saldering'.

Uit de stikstofberekening is gebleken dat :

- De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

- Bij de berekening is expliciet toegewerkt naar een haalbare inzet van werktuigen in de aanlegfase. Indien hier van af wordt geweken zijn de mogelijke effecten op Natura2000 niet in te schatten.

- De AERIUS-berekening ten tijde van het toetsingsmoment is bepalend. Het toetsingsmoment in AERIUS voor een bedrijfswijziging is het moment van realisatie van de bedrijfswijziging. Effecten van een latere wijziging in AERIUS hebben hier geen effect op. Voor bedrijven is het van belang om de AERIUS-berekening te bewaren.

Betekenis voor het planvoornemen

De AERIUS-berekeningen voor de aanleg en gebruiksfase met bijbehorende stikstofonderbouwing zijn in kader van het bestemmingplan (planologisch intern salderen) uitvoerbaar.

Aanlegfase

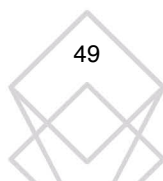
Er zijn geen rekenresultaten middels planologisch intern salderen, hoger dan de grenswaarden van 0,00 mol/ha/j.

Gebruiksfase

De onderbouwing van de invoergegevens is akkoord bevonden. Er zijn geen rekenresultaten middels planologisch intern salderen hoger dan de grenswaarden van 0,00 mol/ha/j.

AERIUS-gebruiksfase totaal plansituatie

De onderbouwing van de invoergegevens is akkoord bevonden. Er zijn geen rekenresultaten middels planologisch intern salderen hoger dan de grenswaarden van 0,00 mol/ha/j.



5.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie via de huidige inrit aan de Heereweg ontsloten. Gezien de geringe omvang van het planvoornemen treedt er als gevolg van voorgenomen ontwikkeling een zeer beperkte wijziging op in de verkeersproductie van en naar het plangebied. Hierdoor zal de verkeersafhandeling geen nadelige effecten hebben op het omliggende wegennet.

Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. In de Nota Parkeernormen 2020 zijn normen opgenomen welke zijn gerelateerd aan locatie, functie en grootte van betreffende functie. Voorgenomen plan valt in de Nota Parkeernormen 2020 onder de noemer 'rest bebouwde kom'. De functie in het plangebied is 'Wonen' en de woningen bestaan in de huidige en nieuwe situatie tezamen uit :

- 4 x een vrijstaande koopwoning met een parkeernorm (rest bebouwde kom) van 2,3 per woning;
- 1 x een koopappartement van < 80 m² met een parkeernorm (rest bebouwde kom) van 1,6 per woning;
- 2 x een koopappartement van 80 m² - 95 m² met een parkeernorm (rest bebouwde kom) van 1,9 per woning;
- 2 x koopappartement van > 95 m² met een parkeernorm (rest bebouwde kom) van 2,1 per woning.

Betekenis voor het planvoornemen

Bovenstaande opsomming gaat uit van zowel te handhaven als nieuw te realiseren woningen en resulteert in een parkeerbalans van 18 parkeerplaatsen. Afgerond gaat het bestemmingsplan uit van deze 18 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte in het plangebied om op eigen terrein aan de gestelde eisen in de Nota Parkeernormen 2020 te voldoen.

5.8 Geluid wegverkeer

Geluidshinder kan leiden tot lichamelijke en/of psychische klachten. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging zijn onder andere de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wetten bieden onder andere geluidsgevoelige objecten bescherming tegen geluidhinder van bedrijven en bijbehorend verkeer op de openbare weg.

In het kader van de Wet geluidhinder dient ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling door middel van een akoestisch onderzoek de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai op de gevels van de 'nieuw' te realiseren woningen c.q. bouwvlakken inzichtelijk te worden gemaakt.

Door HGOadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage VII van deze toelichting). Het doel van dit onderzoek is het toetsen of ter hoogte van de nieuwe woonbestemming als gevolg van het verkeerslawaai op de hieronder genoemde wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De relevante wegen betreffen in deze situatie de Heereweg, de Heereweg (afslag zuid), de Voorweg en de Smeerweg. De Heereweg, Heereweg (afslag zuid) en de Voorweg betreffen wegen met een 50 km/h regime (binnenstedelijk). De Smeerlaan heeft een snelheidsregime van 30 km/h.

Gelet op de afstand tot het plangebied, de gedeeltelijke afscherming en de lage rijsnelheid is de Smeerlaan in dit onderzoek verder buiten beschouwing gelaten. De 50 km/h wegen vallen onder het toetsingskader van de Wet geluidhinder. Voor het perceel bevindt zich een T-splitsing waarbij de Voorweg overgaat in de Heereweg (en andersom).

Betekenis voor het planvoornemen

Door middel van het akoestisch onderzoek zijn de maximale gevelbelastingen ten gevolge van bovengenoemde wegen vastgesteld. Gebleken is dat de geluidsbelasting wegverkeer van de Voorweg (N401) maatgevend is. Reden hiervoor is het feit dat de Heereweg stopt bij de T-splitsing en de bestaande woningen voor veel afscherming zorgen richting de daar achter gelegen nieuw te realiseren appartementen (westzijde kavel). Gelet hierop is de geluidsbelasting van de Voorweg tevens maatgevend voor de toetsing aan de Wet geluidhinder en het vaststellen van hogere grenswaarden.

De maximale waarde ingevolge de Wet geluidhinder voor nieuwbouw in binnenstedelijke situaties bedraagt 63 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting (incl. Art. 110 Wgh) bedraagt voor deze situatie 53 dB en is berekend op de zuidgevel van bouwvlak 2 op (h= 4,5 m), ten gevolge van het wegverkeer op de Voorweg. Gelet op de berekende maximale waarde wordt aan de maximale waarde voor nieuwbouw in binnenstedelijke situaties voldaan. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Er dient op basis van de geluidsbelasting van de Voorweg een hogere grenswaarde bij raadsbesluit te worden vastgesteld.

Voor het onderzoek is ten behoeve van de 'goede ruimtelijke ordening' de gecumuleerde geluidsbelasting onderzocht ten gevolge van alle wegen tezamen. Gebleken is dat de landelijk gehanteerde plandrempel van 65 dB nergens wordt overschreden. Voor alle achterliggende informatie wordt verwezen naar het rapport van HGOadvies in bijlage VII.

5.9 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, en dan met name paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM.

Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. Denk hierbij aan het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. De mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet bij nieuwbouwplannen het aspect luchtkwaliteit worden beschouwd (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer).

NIBM

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate' en wil zeggen dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Er is dan geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Dat kan omdat de effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren. Leidt een project tot een toename voor NO₂ en PM10 die lager is dan de NIBM grens. Dan is het toetsen van het project aan de grenswaarden niet nodig en kan het project zonder verdere maatregelen doorgaan. Wel moet het project voldoen aan het Besluit Gevoelige bestemmingen en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Het Besluit NIBM geeft de volgende voorwaarde:

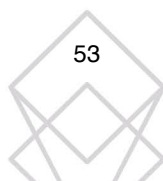
Het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het project is IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit plan ruim onder de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Overigens worden in het voorgenomen plan de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd waarbij er een afname van verkeersbewegingen zal plaatsvinden. De bijdrage aan extra verkeer is dus afnemend. Van een bijdrage van fijnstof/ luchtkwaliteit door eventuele toename van verkeer is 'niet in betekende' mate. De verkeersbewegingen door de bedrijfsvoering vallen weg. Daarvoor in de plaats komt het autogebruik van de ter plaatse te realiseren woningen.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plan zal niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgen en niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht. Ook is het niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV). Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de bestemmingswijziging niet in de weg staat.



5.10 Externe veiligheid

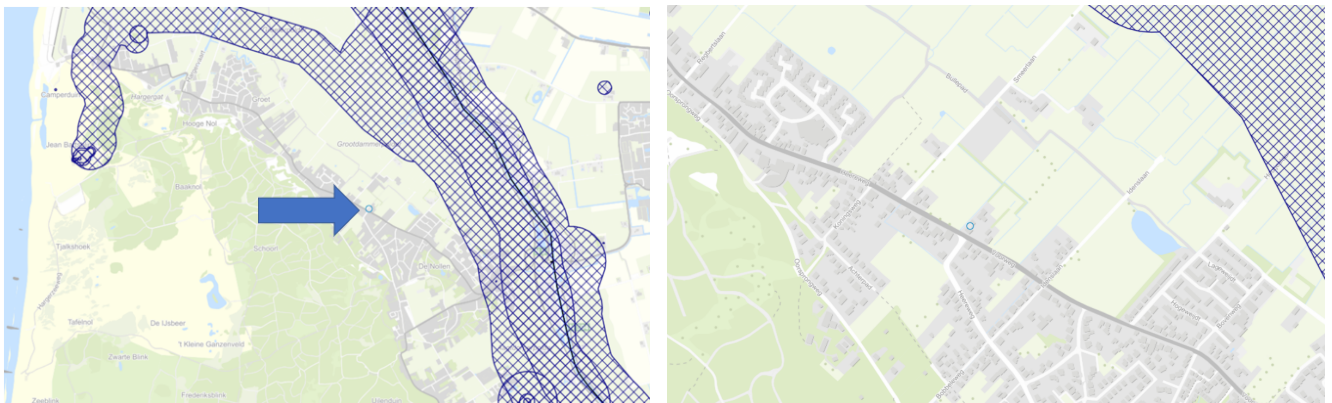
Externe Veiligheid gaat over de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van (grote hoeveelheden) gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Een belangrijk besluit met betrekking tot externe veiligheid is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het doel van dit besluit is om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, vanwege risicovolle bedrijven, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ook het vervoeren van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval kunnen deze gevaarlijke stoffen vrijkomen waardoor er een brand of explosie ontstaat of een gifwolk vrijkomt. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) regelt de ruimtelijke ordening rondom de transportroutes van gevaarlijke stoffen. Hier worden afstanden bepaald tussen transportroutes en gebouwen of woningen.

Ten slotte kunnen gevaarlijke stoffen ook via ondergrondse buisleidingen worden vervoerd. Regels ten aanzien hiervan zijn vastgesteld in het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). De regels gelden voor de exploitant van buisleidingen en voor het bevoegd gezag.

Via de risicokaart, zie afbeelding V, kunnen de risico's in de buurt van het plangebied worden getraceerd. De risicokaart geeft een beeld van risicovolle- en risicogevoelige situaties die in de provincie Noord-Holland bekend zijn. Het betreft risico's van onder andere de aanwezigheid en transportroutes van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen, overstromingsgevaar, luchtvaartongevallen, tunnelongevallen, locaties met omvangrijke publiekfunctie en natuurbrand.



Afbeelding V : risicokaart (bron : www.risicokaart.nl)

Betekenis voor het planvoornemen

Uit beoordeling van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen invloedsgebieden van risicovolle activiteiten of transportroutes/ buisleidingen. Geconcludeerd kan worden dat het onderdeel externe veiligheid het plan voor de bestemmingswijziging niet in de weg staat.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten). De VNG biedt een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het planvoornemen

Het plan betreft een perceel aan een dorpslint waar een stedelijke functie (horecabestemming) wordt gewijzigd naar een woonfunctie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies die van invloed zijn. Zodoende kan geconcludeerd worden dat bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van voorgenoemd plan.

5.12 Spuitzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling of beoogde functiewijziging rekening moet worden gehouden met het eventuele invloedsgebied van gewasbeschermingsmiddelen en biociden die (kunnen) worden toegepast op de naastgelegen percelen. Deze middelen kunnen een nadelig effect hebben op de gezondheid van de bewoners.

De leefbaarheid ter plaatse van voorliggend nieuwe woonerf met tuinen kan beïnvloed worden door de drift van gewasbeschermingsmiddelen en biociden binnen een zogenaamde spuitzonering. Omdat het plangebied wordt omringd door percelen met een agrarische bestemming moet inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre ter plaatse van een gevoelige verblijfsfunctie of bestemming sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast moet worden onderbouwd in hoeverre omringende agrarische bedrijvigheid belemmerd kan worden door toevoeging van een gevoelige bestemming of functie. Deze onderbouwing wordt hieronder uiteengezet. In de beoordeling moet worden uitgegaan van de maximale planologische invulling voor wat betreft de toegestane teelt.

Onderbouwing

De bestemming van omliggende agrarische gronden betreft 'Agrarisch-Landschapsontwikkeling (A-LO)'. De op de plankaart voor Agrarisch-Landschapsontwikkeling (A-LO) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf;
- b. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;

In de jurisprudentie met betrekking tot ruimtelijke ordening is de lijn ontwikkeld dat indien een afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen een gevoelige functie/bestemming en een agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, men er van uit mag gaan dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Een bouwvlak voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf met agrarische bedrijvigheid is in de directe en indirecte omgeving van het plangebied niet aanwezig. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstand van 50 meter tussen een gevoelige functie/bestemming en een agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Het oprichten van een agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, is dan ook uitgesloten.

Ook wordt onder regel 9 van eerder genoemde bestemming (specifieke gebruiksregels) beschreven dat het niet is toegestaan gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor de teelt van ruwvoeder (niet zijnde gras).

Tevens rust op de omliggende agrarische gronden een dubbelbestemming : Archeologisch waardevol gebied (regime III). De planregels van aangehaalde dubbelbestemming beschrijft onder regel 5 lid e een verbodsbepaling voor het aanleggen of rooien van bos of boomgaard. Daarnaast geldt ook een aanlegvergunningstelsel voor het planten van bomen.

Enkel het telen van gewassen is op deze gronden mogelijk. Ten aanzien van onkruidbestrijding bij gewassen wordt direct op de bodem gespoten waardoor geen sprake is van verwaaiing van de bestrijdingsmiddelen.

Doordat de gronden met de bestemming 'Agrarisch-Landschapsontwikkeling (A-LO)' al omringd zijn door de aanwezigheid van gevoelige functies, zoals sportvelden en woningbouw, is er geen sprake van een significante verslechtering van de gebruiksmogelijkheden van de percelen landbouwgrond met de bestemming 'Agrarisch-Landschapsontwikkeling (A-LO)'.

Er is met voorliggende ontwikkeling dan ook geen sprake van een significante verslechtering van de gebruiksmogelijkheden van de percelen landbouwgrond met de bestemming 'Agrarisch-Landschapsontwikkeling (A-LO)'.

Betekenis voor het planvoornemen

Concluderend kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd omdat enerzijds ruimschoots wordt voldaan aan de afstand van 50 meter tussen een gevoelige functie/bestemming en een agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, en anderzijds het bestemmingsplan en de omliggende gevoelige functies de mogelijkheden voor het eventueel oprichten van een agrarische bedrijf met agrarische bedrijvigheid uitsluit.

Voor wat betreft het bestemmingsplan komt het erop neer dat op de aangrenzende agrarische gronden uitsluitend grondgebonden veehouderij is toegestaan. Fruitbomen- en ruwvoederteelt is niet toegestaan. Daarnaast geldt er een aanlegvergunningstelsel voor het planten van bomen of opgaande struiken. Er is daar dus alleen open grasland toegestaan.

Het aspect spuitzonering vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.13 Duurzaamheid

De gemeente Bergen (NH.) wil het gebruik van duurzame energie stimuleren. Dit wil de gemeente bereiken door samen te werken met inwoners, ondernemers en organisaties. De gemeente Bergen (NH.) is onderdeel van de BUCH-gemeenten. De BUCH-gemeenten (Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo) hebben gezamenlijke ambities voor duurzaamheid en klimaat vastgelegd in het ambitiesdocument Programma Klimaat 2021-2025 (versie 3 augustus 2020).

De BUCH gemeenten werken aan het klimaat vanuit de visie: Samen met inwoners, ondernemers, publiek/private instellingen en regionale partners realiseren we de (inter)nationale duurzaamheidsopdrachten zoals omschreven in het Klimaatakkoord, waaronder het terugbrengen van CO₂-uitstoot en het toewerken naar een Circulaire Economie in 2050. Tevens is in 2050 de gebouwde omgeving klimaatbestendig ingericht. De gemeente Bergen (NH.) neemt de regie waar nodig, werkt zoveel mogelijk vanuit de lokale kleur en geeft zelf het goede voorbeeld. Er zijn keuzes nodig om de planeet leefbaar te houden voor toekomstige generaties. Inwoners en ondernemers hebben daarin ook een grote eigen verantwoordelijkheid.

Bij de uitvoering van het programma Klimaat vindt de gemeente Bergen (NH.) vijf uitgangspunten belangrijk. Deze uitgangspunten vormen onze manier van werken om de klimaatopgaven waar te maken :

- 1 Draagvlak creëren voor het probleem en de oplossing.
- 2 Lokale initiatieven van inwoners en ondernemers te stimuleren.
- 3 Oog hebben voor de haalbaarheid en betaalbaarheid van de maatregelen die wij als gemeenten soms verplicht zijn om te nemen.
- 4 We zetten in op de versnellingsfase die nodig is om de doelstellingen op tijd te bereiken.
- 5 We kunnen alleen een duurzame leefomgeving creëren als we pijlers en opgaven op een logische manier met elkaar verbinden. Daarvoor is integrale samenwerking nodig, waarin de inbedding en borging van beleid in de Omgevingsvisie en -plannen essentieel is.

Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Het Programma Klimaat 2021-2025 stimuleert dat alle nieuwbouw zo veel mogelijk klimaat bestendig en natuurinclusief moet worden gerealiseerd. Dat betekent dat het planvoornemen voorbereid moet zijn op droogte, hittestress en hevige regenbuien. Dit wordt bewerkstelligd door klimaatadaptatie mee te nemen voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

Geluidseisen

Per 1 april 2021 zijn in het bouwbesluit nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij bestaande en nieuwe woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken op de perceelsgrens (bij de burens). De bepalingsmethode van het geluidsniveau is vastgelegd in de aangepaste Regeling Bouwbesluit 2012 (nieuw artikel 3.11).

Betekenis voor het planvoornemen

Voor de nieuwbouw welke wordt omschreven in dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar nul-op-de-meter woningen waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van zonne-energie. Waar bestaande bouw nog een gasaansluiting heeft, worden nieuw te bouwen woningen niet meer aangesloten op het gasnet maar gekozen voor geluidsarme warmte- of koude

opwekking. Bij alle overige vraagstukken omtrent duurzaamheid wordt gebruik gemaakt van het bij de gemeente Bergen (NH.) aangesloten onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket.

Bij de inrichting van het plangebied is samengewerkt met de afdeling Stedenbouw en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) om er voor te zorgen dat de bebouwing optimaal in het groen land. De landschappelijke inpassing vertaalt zich in het ontwerp voor het maaiveld door op de kavel alleen de noodzakelijke verharding aan te brengen. Ook zijn de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan beperkt waardoor veel groen kan worden toegepast. Hetgeen rainproof en klimaatadaptief is.

Met bovengenoemde aspecten omtrent duurzaamheid wordt voldaan aan zowel het Bouwbesluit als aan het gemeentelijke beleid voor wat betreft duurzaamheid en wordt er zoveel mogelijk natuurinclusief gebouwd.

5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is gekoppeld aan een plan of besluit, in dit geval aan het bestemmingsplan Heereweg 128 Schoorl. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het voorgenomen plan betreft een wijziging van een horecabestemming naar een woonbestemming. Wonen is dan wel een stedelijke functie, maar gezien de aard en omvang van het planvoornemen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling, maar geen kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Voorgenomen ontwikkeling kan worden bestempeld als niet m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van de activiteit genoemd in onderdeel 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit mer (categorie D.11.2). Deze activiteit wordt omschreven als : “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Wel mag worden aangenomen dat het planvoornemen valt onder een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Om die reden is een vorm vrije m.e.r.-beoordeling verplicht. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft dat de procedure van een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.(-beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Met betrekking tot de vormvrij m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld welke is opgenomen in bijlage VIII van deze toelichting. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure.

Betekenis voor het planvoornemen

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van omstandigheden die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.15 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het planvoornemen in voorliggend bestemmingsplan.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de Verbeelding en de Regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied en de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- Toelichting
- Verbeelding
- Regels

Bovenstaande onderdelen vormen de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Wanneer de aanvraag past binnen het bestemmingsplan en voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct worden verleend middels een reguliere procedure.

6.2 Verbeelding en bestemmingsplanregels

De verbeelding geeft de bestemming(en) van de gronden aan. De verbeelding moet, net als de bestemmingsplanregels, voldoen aan de landelijke standaarden (SVBP). In deze standaarden zijn afspraken vastgelegd over standaardbestemmingen en de weergave van bestemmingen en aanduidingen (zoals kleurgebruik, lijnen/vlakken, etc.). Tevens worden met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden zijn van de gronden met de bestemming.

De structuur van de regels van bestemmingsplannen moet voldoen aan de landelijke standaarden: SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Hierin is een standaardopzet voor de regels bepaald:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en wijze van meten. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven wat de specifieke invulling van de bestemmingen op de verbeelding voor dit plan precies inhouden. Er wordt aangegeven welke functies (doeleinden) zijn toegestaan. In dit specifieke bestemmingsplan zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' (W-2), 'Tuin' (T), 'Groen' (G) en 'Verkeer' (V) aanwezig. De bestemming 'Wonen' dient ter aanduiding voor het kunnen huisvesten van een afzonderlijk huishouden per bouwvlak, of meer woningen per bouwvlak als dat op de plankaart wordt aangegeven. De voor 'Tuin' aangewezen bestemming is opgenomen om de traditionele kenmerken van het erf en het belang van de openheid van de gronden te waarborgen. Voor het behouden, waarborgen en versterken van het groen wordt aan de rand van het plangebied de bestemming 'Groen' opgenomen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - groensingel'. 'Verkeer' als is enkelbestemming gebruikt om het parkeren te waarborgen en het voor- als achtererf via de Heereweg te kunnen bereiken. Tevens dient de bestemming 'Verkeer' vrij te blijven van bebouwing om de zichtlijn naar het achterland te waarborgen. Met betrekking tot Archeologie is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen om de archeologische waarde in het plangebied voor de toekomst te waarborgen. Voor wat betreft de cultuurhistorische waarde is de aanwezige stulp, als cultuurhistorische drager van het plangebied, aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding - stulp'. Hiermee worden de cultuurhistorische waarde in het plangebied gewaarborgd.

Verder wordt er aangegeven of er gebouwd mag worden en als dit het geval is tot welke bouwhoogte en met welke oppervlakte of bebouwingspercentage. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die gelden voor alle bestemmingen uit het plan. Hierin zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Afwijkingsregels die specifiek gelden voor een bepaalde bestemming worden onder het desbetreffende artikel in hoofdstuk 2 opgenomen. In het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. Dit hoofdstuk kenmerkt zich onder andere met bepalingen hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor functies die aanwezig zijn welke niet in overeenstemming zijn met het plan. De slotbepaling geeft de naam (Heereweg 128 te Schoorl) en de datum van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

7 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor onderhavig bestemmingsplan is een grondexploitatieplan niet aan de orde. De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie

In aanloop naar de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is het planvoornemen besproken met de direct omwonenden. Op 1 september 2022 zijn de initiatiefnemers met het plan naar de direct omwonenden aan zowel Voorweg 128 als Heereweg 126 gegaan. Het beeldkwaliteitsplan, welke reeds door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Stichting Mooi-Holland (CRK) is goedgekeurd, behorende bij voorliggend planvoornemen is gepresenteerd aan de direct omwonenden van voorgenoemde adressen. Initiatiefnemers hebben hen geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging, de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan en specifiek de te realiseren extra bebouwing. De directe omwonenden hebben positief gereageerd op de ruimtelijke ontwikkeling en de initiatiefnemers te kennen gegeven geen bezwaar te hebben.

8.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De inspraakreacties tijdens dit vooroverleg zijn meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

8.3 Zienswijze en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen is er maatvoering van de groensingel in de plankaart opgenomen en in de planregels omschreven. Tevens is er een voorwaardelijke verplichting voor behoud van de groensingel opgenomen in de plankaart en omschreven in de planregels.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

9 Bijlagen

Bijlage I	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage II	Watertoets
Bijlage III	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage IV	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage V	Vervolgonderzoek inventarisatie beschermde soorten
Bijlage VI	Stikstofberekening
Bijlage VII	Akoestisch onderzoek
Bijlage VIII	Aanmeldnotitie m.e.r. Locatie Heereweg 128, Schoorl