

# **Bestemmingsplan Verspijckweg 12-18, Bergen aan Zee**

Vastgesteld

Gemeente Bergen (NH)

Sweco Nederland B.V.  
Alkmaar, 5 juli 2018

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Verspijckweg, Bergen aan Zee

**Subtitel** : Vastgesteld

**Projectnummer** : 354948

**Referentienummer** : SW-01

**Revisie** : 01

**Datum** : 5 juli 2018

**Auteur(s)** : R. Dekker

**Gecontroleerd door** : R. Nijdam

**Goedgekeurd door** : B. de Vries

**Contact** : Sweco Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 88 811 66 00  
F +31 72 850 26 57  
[www.sweco.nl](http://www.sweco.nl)

# Inhoudsopgave

TOELICHTING .....	5
1	Inleiding..... 6
1.1	Aanleiding en doelstelling..... 6
1.2	Ligging plangebied..... 6
1.3	Vigerend bestemmingsplan..... 6
1.4	Leeswijzer..... 7
2	Huidige situatie..... 8
2.1	Ontstaansgeschiedenis..... 8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur..... 8
3	Beleidskader..... 10
3.1	Algemeen..... 10
3.2	Rijksbeleid..... 10
3.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte..... 10
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking..... 11
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte..... 11
3.3	Provinciaal beleid..... 12
3.3.1	Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland..... 12
3.3.2	Provinciale ruimtelijke verordening..... 12
3.3.3	Provinciale milieuverordening..... 13
3.3.4	Provinciale woonvisie..... 13
3.4	Regionaal beleid..... 13
3.4.1	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020..... 13
3.4.2	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar..... 14
3.5	Gemeentelijk beleid..... 15
3.5.1	Landschapsontwikkelingsplan Bergen (2011)..... 15
3.5.2	Woonvisie 2015 – 2020..... 15
3.5.3	Nota Ruimtelijk Parkeren 2014..... 15
3.5.4	Beleidsnota Duurzaamheidsbeleid 2017 – 2020..... 15
3.5.5	Welstandsnota (2004)..... 16
3.6	Conclusie beleidskader..... 16
4	Planbeschrijving..... 17
4.1	Achtergrond..... 17
4.2	Ruimtelijke en functionele structuur..... 17
4.3	Groenstructuur..... 18
4.4	Verkeer en parkeren..... 18
5	Milieu- en omgevingsaspecten..... 19
5.1	Algemeen..... 19
5.2	Water..... 19
5.3	Bodem..... 20
5.4	Archeologie..... 21
5.5	Flora en fauna..... 22
5.5.1	Gebiedsbescherming..... 22

5.5.2	Soortenbescherming .....	23
5.6	Geluid .....	23
5.7	Luchtkwaliteit.....	24
5.8	Externe veiligheid.....	24
5.9	Kabels en leidingen.....	25
5.10	Bedrijven en milieuzonering .....	25
5.11	Duurzaamheid.....	26
5.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	27
5.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren .....	28
6	Juridische planbeschrijving .....	29
6.1	Algemeen .....	29
6.2	Planregels .....	29
6.3	Handhaafbaarheid .....	31
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	32
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	33
8.1	Inspraak en overleg .....	33
8.2	Zienswijzen en beroep .....	33
8.3	Ambtelijke wijziging van ontwerp naar vastgesteld.....	33

# TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Kennemer Wonen is voornemens om aan de Verspijkweg in Bergen aan Zee, 12 grondgebonden woningen te realiseren. Tot 2010 hebben op deze locatie 6 woningen gestaan (Verspijkweg 12-18). Deze verouderde woningen zijn ten behoeve van nieuwbouw gesloopt. De voorgenomen woningbouw is niet passend binnen het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordrand van Bergen aan Zee op de overgang tussen het duinlandschap en de bosrand. Het plangebied is direct vanaf de Verspijkweg ontsloten. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door het bos, aan de westzijde grenst het aan de oprit van ten zuiden van het terrein gelegen villa's. In figuur 1.1 is de ligging weergegeven.

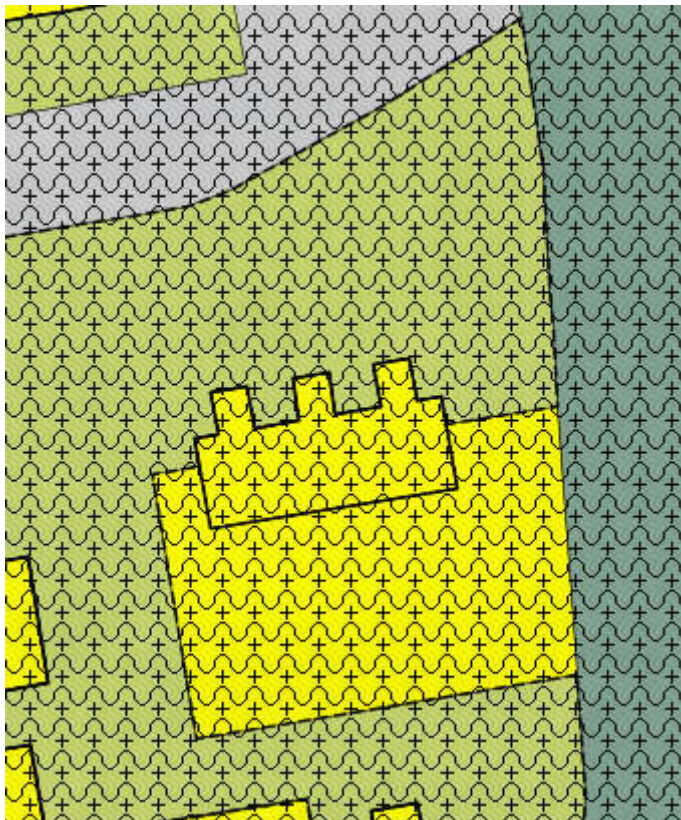


Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Bergen aan Zee, vastgesteld op 26 september 2013. Het plangebied heeft de bestemmingen Wonen – 1 en Tuin. De woonbestemming kent een bouwvlak voor de gronden waar de 6 gesloopte woningen hebben gestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 respectievelijk 10 meter.

Binnen de bestemming Tuin zijn de gronden mede bestemd voor natuur- en landschapswaarden. Ook gelden binnen het gehele plangebied de dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterkering en Waarde – Archeologie – 4 ter bescherming van de waterkering respectievelijk de mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Bergen aan Zee (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure beschreven

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Bergen aan Zee is gelegen op een complex van evenwijdige jonge duinen en strandwallen. De strandwallen zijn gevormd in de periode van 3000 tot 500 voor Chr. Ze zijn parallel in een overwegende noord-zuidrichting gelegen. De jonge duinen ontstonden door grootschalige zandverstuivingen tussen 1000 en 1850 na Chr., waarbij de strandwallen en de oude duinen deels werden overstoven.

De recente geschiedenis (vanaf 1900) van Bergen aan Zee is zeer bijzonder te noemen. Bergen aan Zee is een totaal nieuwe enclave welke in opdracht van de familie van Reenen is ontworpen. De familie van Reenen was woonachtig in de heerlijkheid Bergen en liet door de landschapsarchitect Springer in 1906 een nieuw villapark aan zee ontwerpen. Springer ontwierp een dorp met villa's langs twee lusvormige wegen die het landschap volgden. Ook stedenbouwkundige/architect H.P. Berlage heeft bijgedragen aan het ontwerp van Bergen aan Zee. Berlage nam de lusvormige villaparken van Springer in zijn ontwerp over en ontwierp in het midden van het dorp een compacte kern, compleet met dorpskerk en plein. In 1918 was de badplaats grotendeels afgerond. Het dorp moest voor zowel gasten als kopers een elitair karakter houden. Dit leidde tot een samenhang van verschillende, vrijstaande villa's, wat het dorp een vriendelijk karakter gaf.

Aan de Verspijckweg zijn in het begin van de 20e eeuw enkele koloniehuisen gebouwd. Als eerste werd in 1908 het "Zeehuis" (Verspijckweg 5), gebouwd in opdracht van het Amsterdamse Burgerweeshuis door architect Piet Heyn. Het Zeehuis is in 1961 als Natuurvriendenhuis in gebruik genomen door het NIVON en heeft veel van het oorspronkelijke karakter behouden. In 1911 volgde "Jong Nederland" (Verspijckweg 7), ontworpen door de Gebroeders van Gendt en in 1913 het gebouw van de "Deutsche Hilfsverein" (Verspijckweg 3) van de architecten Vorkink en Wormser. Het gebouw aan de Verspijckweg 5 is aangeduid als rijksmonument. Voor de percelen aan de Verspijckweg 3 en 7 geldt dat alle bebouwing op het perceel als rijksmonument is aangeduid.

### 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie ligt op de bosrand, op de overgang van duinlandschap naar boslandschap. Het terrein is bedekt met gras en struiken die goed gedijen op deze overgang. Naarmate men verder van zee, in de luwte van de hellingen, komt, vindt men meer struiken die kleine bosjes vormen. Meer landinwaarts in de duinen neemt het aantal plantensoorten toe. De combinatie van planten is kenmerkend voor het duingebied. Hoe verder van zee hoe meer bomen en hoe hoger de struiken zijn.

De locatie zelf is grotendeels vlak, maar direct grenzend aan de oostzijde van het perceel begint een begroeid duin van het natuurgebied Noordhollands Duinreservaat. De gronden maken deel uit van twee verschillende bebouwingszones. Het is onderdeel van de reeks aan kolonieggebouwen die direct aan de Verspijckweg staat. Een reeks relatief grote bouwmassa's die centraal op het kavel staat gepositioneerd. De gebouwen hebben een formele zijde naar de weg en een voorterrein met lage struikachtige begroeiing en een eenvoudige, lage erfscheiding. Daarnaast sluit de locatie aan op het villawijkje aan de Elzenlaan en rondom de Fazantenlaan. Deze villa's in het bos vormen binnen de kern Bergen aan Zee een apart bebouwingscluster. De vrijstaande woningen zijn gelegen in het bosgebied van Russenduin. De woningen staan op



ruime afstand van de weg. De voortuinen van de meeste woningen zijn vrij dicht begroeid waardoor ze deels aan het zicht worden onttrokken.

Conform de huidige situatie blijft het beheer en onderhoud van het riool, dat is gelegen aan de oostzijde van het perceel, geborgd door middel van een gevestigd erfdiensbaarheid.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Uit jurisprudentie volgt dat een plan met 11 woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gezien<sup>1</sup>. In het onderhavige geval betreft de ontwikkeling 12 woningen. Echter, er zijn 6 woningen gesloopt. Het vigerende plan voorziet nog in een directe bouwtitel voor de bouw van 6 woningen. Er is dan ook sprake van het toevoegen van 6 woningen ten opzichte van de referentiesituatie. Geconcludeerd wordt dat bij het onderhavige plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het plan geeft invulling aan de regionale woningbehoefte. De Woonvisie 2015-2020 van de gemeente Bergen geeft aan dat de voorraad sociale huurwoningen tekort schiet ten opzichte van de groeiende vraag naar deze woningen. Wachtlijden zijn langer geworden en het beslag dat diverse urgentiegroepen (bijvoorbeeld vergunninghouders en mantelzorgers) op de voorraad doen, neemt toe. De mogelijkheid om snel een passende en betaalbare woning te vinden, neemt daardoor af.

Op 7 december 2016 zijn de prestatieafspraken tussen de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo, zes huurdersorganisaties en Kennemer Wonen gemaakt. Hierbij is afgesproken dat de opgave is om tot en met 2020 ten minste 200 nieuwe woningen te bouwen in de gemeente Bergen. Deze prestatieafspraken sluiten goed aan op de beleidsdoelen in de Woonvisie van de gemeente Bergen. Het gaat hierbij om afspraken over onder andere duurzaamheid, beschikbaarheid (voldoende nieuwbouw, doorstroming, vergunninghouders, nultredenwoningen) en betaalbaarheid. Het plan aan de Verspijckweg geeft invulling aan deze opgave.

### 3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. 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. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

In hoofdstuk 4 is aangegeven dat zowel het landschap als de woningen zo zijn ontworpen dat de specifieke kwaliteiten van de locatie gerespecteerd worden.

<sup>1</sup> ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en slechts onder voorwaarden buiten het bestaand stedelijk gebied.

#### 3.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

#### Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden (zie paragraaf 4.2.2), zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Met de uitgangspunten in het Regionaal Actie Programma (RAP) heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV. De colleges in de regio Alkmaar moeten nog een regionale woningprogrammering vaststellen. Het plan aan de Verspijckweg zal hierin worden opgenomen. De regionale woningprogrammering vervangt de afstemming in het PORA en zal regelmatig worden geactualiseerd.

#### Artikel 8: Aardkundige waarden

Artikel 8 van de PRV geeft aan dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. In paragraaf 3.3.3 wordt een toelichting gegeven op het aardkundig monument in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

#### Artikel 8a Meerlaagse veiligheid

Alle bestemmingsplannen dienen in de toelichting een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming, en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. Provincie en waterbeheerders stellen overstromingsscenario's op aan de hand van berekeningen hoe en met welke snelheid een gebied overstroomt en wat de maximale waterdiepte wordt. Deze informatie is nodig voor calamiteitenplannen van waterbeheerders en rampenbestrijdingsplannen van gemeenten. Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Op de Risicokaart is het plangebied niet aangewezen als locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstroming. Desalniettemin zal er bij het bouwplan voldoende aandacht worden geschonken aan bouwkundige en technische maatregelen om wateroverlast te voorkomen of te beperken.

Artikel 33: Energie en duurzaam bouwen

Artikel 33 van de PRV geeft aan dat bestemmingsplannen voor o.a. woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. In artikel 5.11 wordt hier nader op ingegaan.

**3.3.3 Provinciale milieuverordening**

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De verordening is via een aantal 'tranches' (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 6 februari 2017 is tranche 10 vastgesteld.

*Aardkundig monument*

Een aardkundig monument is een natuurmonument dat zijn belang ontleent aan zijn aardkundige (geologische, geomorfologische, bodemkundige) betekenis. In de Provinciale Milieuverordening is vastgelegd dat het, zonder ontheffing, verboden is om in of op een aardkundig monument handelingen te verrichten die het aardkundig monument kunnen aantasten.

Het duingebied Schoorl – Bergen is een aardkundig monument zoals bedoeld in de PMV. Het onderhavige plangebied maakt hier onderdeel van uit. Het is in de PMV verboden handelingen te verrichten die het aardkundig monument kunnen aantasten. Graven en egaliseren maakt hier onderdeel van uit. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de verbodsbepaling indien naar hun oordeel het aardkundig monument door de beoogde handeling minimaal zal worden aangetast. Er is een ontheffing van de PMV aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland.

*Grondwaterbeschermingsgebied*

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied van het Noordhollands Duinreservaat. Een aanwijzing als grondwaterbeschermingsgebied beschermt bestaande en toekomstige waterwingebieden. Het is in een grondwaterbeschermingsgebied verboden grond- of fundingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van drie meter of meer onder het maaiveld. Het verbod geldt niet voor graafwerkzaamheden en het inbrengen van palen indien wordt voldaan aan een aantal algemene voorschriften. Hier zal met de werkzaamheden aan worden voldaan. Een melding in het kader van de PMV is gedaan.

**3.3.4 Provinciale woonvisie**

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

**3.4 Regionaal beleid****3.4.1 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020**

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, 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 slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

In de regionale woonvisie is geconstateerd dat er meer woningen gepland zijn dan nodig om te voorzien in de behoefte. Tegelijkertijd blijken er minder woningen gebouwd te worden dan waar behoefte aan is. In de woonvisie is dan ook afgesproken om dit te monitoren. De Regionale Woonvisie sluit aan op het provinciale- en rijksbeleid.

#### 3.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

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

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

De komende 10 jaar heeft Bergen volgens de Primos 2016 een uitbreidingsbehoefte van 561 woningen (zie onderstaande tabel). Bergen kent in vergelijking met de regio Alkmaar relatief weinig harde plannen en zal om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien nog een flink aantal zachte plannen hard moeten maken. Het plan aan de Verspijckweg voorziet in deze behoefte.

Tabel 1: Indicatieve plannen voor Bergen in relatie tot uitbreidingsbehoefte conform Primos 2016 (stand van zaken juni 2016, jaarlijks te monitoren)

Harde plannen	Zachte plannen	Totaal plannen	Waarvan inbreiding	Mogelijke inbreiding	Richtlijn Ind. Verwachte productie in 10 jaar	Uitbreidingsbehoefte tot 2026 (richtlijn Primos 2016)	Indicatieve Ladder-ruimte met plannen binnen 10 jaar
212	867	1.079	734	200	1.079	561	-518

Bron: RAP regio Alkmaar (6 juni 2017), p.7.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 *Landschapsonwikkelingsplan Bergen (2011)*

Het belangrijkste doel van het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en samenhang van het buitengebied van de gemeente Bergen. Hierbij vormen de verschillen tussen de duinen, de binnenduinrandzone en de polder een belangrijk uitgangspunt. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn.

In het LOP is onder andere aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende aandacht moet worden gegeven aan ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden. Er dient te worden ingezet op een samenhangende ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, beplanting en omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het Landschapsonwikkelingsplan doordat een goede balans is gezocht tussen bebouwing, omgeving en het landschap.

#### 3.5.2 *Woonvisie 2015 – 2020*

Op 28 januari 2016 is de lokale woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020' vastgesteld. De gemeente schetst hierin de gewenste ontwikkeling van het wonen tot 2020.

De gemeente heeft voor de periode tot 2020 de onderstaande beleidsdoelen geformuleerd:

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);
- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;
- Het vergroten van de betaalbaarheid;
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

In de woonvisie is ter plaatse van de beoogde ontwikkeling reeds rekening gehouden met de realisatie van 14 woningen. Het aangepaste ontwerp dat de basis vormt voor het onderhavige bestemmingsplan ziet op minder woningen, namelijk 12.

#### 3.5.3 *Nota Ruimtelijk Parkeren 2014*

In 2009 is de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid door de gemeente Bergen NH vastgesteld. In 2014 zijn de parkeernormen herijkt in de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014. Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de geldende parkeernormen is opgenomen in paragraaf 4.4. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

#### 3.5.4 *Beleidsnota Duurzaamheidsbeleid 2017 – 2020*

Het Duurzaamheidsbeleid 2012-2016 is per 1 januari 2017 afgelopen. Op 13 april 2017 is het nieuwe Duurzaamheidsbeleid 2017-2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Duurzaamheidsbeleid beschrijft welke stappen de komende 4 jaar worden ondernomen om in 2020 en verder aan de energiedoelstellingen te kunnen voldoen. In het vigerende beleid heeft Bergen de doelstelling opgenomen om in 2030 een energie neutrale gemeente te zijn. Het beleid geeft aan waar de inspanningen van Bergen zich de komende jaren op richten om deze ambitie te behalen. Het beleid heeft als doel om alle inspanningen te voorzien van een strategie voor implementatie in andere beleidsterreinen en hoe een voorbeeldfunctie te vervullen voor burgers en ondernemers.

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

- 20% energiebesparing;
- 20% duurzame energie opwekking;
- 20% CO<sub>2</sub>-reductie;
- realiseren van projecten ter bevordering van 'Bergen circulair in 2050'.

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

- Energiebesparing stimuleren via wijk- en woninggerichte aanpak, bij voorkeur met een aanbod vanuit het lokale bedrijfsleven.
- Uitvoeren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling door het toepassen van voorzieningen gericht op klimaat-adaptatie.
- Nieuwbouw en gebiedsontwikkeling gericht op woningen met de ambitie om in stappen per 2019 als norm te hanteren het 'Nul Op de Meter'-principe en 'all-electric'.
- Opnemen in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie:
  - bestaande huurwoningen min. 2 stappen verbetering van het energielabel in 2020 (totaal gem. B-label);
  - o ambitie nieuwbouwwoningen stapsgewijs in 2020 naar de norm volgens het 'Nul-Op de Meter'-principe en 'all-electric'.
- Werken met de nieuwe warmtetransitie-kansenkaart voor de wijken in gemeente Bergen ten behoeve van energieneutraal en 'zonder' aardgas in 2050.
- Circulaire economie stimuleren door:
  - toepassen van circulaire bouwmaterialen bij renovatie en nieuwbouw;
  - faciliteren van afvalscheiding.

In paragraaf 5.11 wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid in relatie tot het bouwplan.

### 3.5.5 Welstandsnota (2004)

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad een welstandsnota vastgesteld (juni 2004). In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Bergen, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde, vervolgens de 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. Tot slot komen de 'absolute' criteria aan bod voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken. De vooroorlogse monumentale uitbreidingen van Bergen, de dorpskern en de lintbebouwing, hebben een bijzonder welstandsniveau toegekend gekregen. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden gehandhaafd, hersteld of zelfs versterkt worden. Het welstandstoezicht dient een bijdrage te leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Het bouwplan is op 7 mei 2018 in de welstandscommissie behandeld en op hoofdlijnen akkoord bevonden.

## 3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen woningbouw passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Achtergrond

Kennemer Wonen heeft in 2010 de zes verouderde huurwoningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Op verzoek van de gemeente Bergen zijn ook de gronden tussen de Verspijckweg en de gesloopte woningen bij het plan betrokken.

In 2013 is een bestemmingsplan opgesteld om in het plangebied een appartementengebouw met 8 appartementen mogelijk te maken in combinatie met 6 eengezinswoningen. Tijdens inloopavonden en overleg met de welstandscommissie bleek dat er veel weerstand was. De weerstand betrof het appartementencomplex, wat te groot en te hoog bevonden werd. Naar aanleiding van de reacties, is het plan aangepast.

### 4.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkelingslocatie is het behoud van het groene karakter van bos en duinlandschap. Bij de herontwikkeling van de locatie worden deze bestaande ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.

De ontwikkeling bestaat uit 12 grondgebonden woningen die als duinwoningen in het landschap worden gepositioneerd. De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat er een zichtlijn op de natuur aanwezig is. De woningen bestaan uit twee bouwlagen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 respectievelijk 10 meter. De bergingen bestaan uit 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en maken onderdeel uit van de bouwblokken.

Gelet op de bijzondere locatie van het plangebied krijgen de woningen geen aparte tuinen. Er wordt volstaan met een verhoogd terras. Het plangebied zal als één collectieve buitenruimte voor functioneren voor de bewoners waarbij wordt aangesloten bij het aangrenzende bos- en duinlandschap. Op deze manier wordt ook voorkomen dat er (vergunningvrij) bijgebouwen en bouwwerken als schuttingen worden gerealiseerd.

De situatietekening is in figuur 4.1 weergegeven.



Figuur 4.1: Situatietekening (bron: MB Architecten)

### 4.3 Groenstructuur

Het terrein wordt natuurlijk en onderhoudsarm ingericht waarbij wordt aangesloten op het duingebied. **Levensschages langs de weg blijven gehandhaafd.** Op het perceel worden de waardevolle bestaande bomen behouden. Uit de kluiten gewassen struiken worden verwijderd. Verlichting zal spaarzaam worden toegepast.

### 4.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Verspijckweg. Er wordt aansluitend op de Verspijckweg binnen het plangebied een éénrichtingsweg aangelegd waaraan de parkeerplaatsen worden gesitueerd. **Op grond van de Notitie ruimtelijk parkeren (2014) bedraagt de parkeernorm 1,6 (matig stedelijk gebied, restgebied bebouwde kom).** Voor de 12 woningen worden 20 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op privé terrein van de woningen en zijn alleen toegankelijk voor de bewoners. **De parkeerplaatsen zullen met gras begroeid zijn om een zo groen mogelijk beeld te creëren.**

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

### 5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. Voor de ontwikkeling is een watertoets<sup>2</sup> opgesteld welke is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

#### *Watersysteem*

Het plangebied is gelegen in vrij afwaterend gebied en maakt geen deel uit van een polder. In en rondom het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied infiltreert het hemelwater in de huidige situatie direct in de bodem. In de toekomst zal het hemelwater conform de huidige situatie in de bodem infiltreren.

#### *Waterkering*

Bergen aan Zee wordt aan de westzijde begrensd door een primaire waterkering, in dit geval een duinwaterkering. Vanwege De Kerf maakt de kering een flinke bocht landinwaarts aan de noordzijde van Bergen aan Zee. Het plangebied ligt hierdoor in de "beschermingszone landzijde" en dus in het waterstaatswerk.

Uit de themanota 'Zandige Kust' komt het volgende naar voren:

- In de beschermingszone landzijde wordt in principe geen nieuwe of grootschalige bebouwing toegestaan. Uitzondering hierop is het bouwen in een kustplaats, waarin bebouwing binnen de bebouwingscontour in de beschermingszone landzijde is toegestaan.
- Bouwen op de waterkering mag, maar bouwen in de waterkering (parkeergarage of kelders) wordt niet toegestaan.

Aangezien het plangebied in een kustplaats is gelegen is bouwen daarmee toegestaan. Door de ligging van het plangebied in het waterstaatswerk dient er wel een watervergunning te worden aangevraagd.

#### *Waterkwantiteit*

Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief wordt beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak is getoetst aan de hand van de "Keur 2016" van HHNK.

<sup>2</sup> Watertoets Verspyckweg, Bergen aan Zee, Sweco Nederland BV, 13 februari 2017

In de Keur van het HHNK staat dat er compensatieplicht geldt in de volgende gevallen;

- 10% watercompensatie van de toename in verhard oppervlak, wanneer er meer dan 800m<sup>2</sup> en minder dan 2.000m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt aangebracht;
- Maatwerkberekening bij verhardingstoename boven de 2.000m<sup>2</sup>.

De toename van verhard oppervlak bedraagt circa 464 m<sup>2</sup> is. Deze waarde ligt onder de grens van 800 m<sup>2</sup> die door HHNK wordt gehanteerd. Van verhardingstoename onder deze grenswaarde worden geen negatieve effecten op het watersysteem verwacht, waardoor er geen watercompensatie benodigd is.

Daarnaast is het gebied vrij afwaterend en is de ontwatering door de bodemopbouw goed. Daartoe wordt verwacht dat het hemelwater conform de huidige situatie zonder problemen in de berm kan infiltreren.

In paragraaf 3.3.3 is ingegaan op de gevolgen van het bouwplan in relatie tot de status van het plangebied als grondwaterbeschermingsgebied.

#### *Riolering*

In de toekomstige situatie wordt de riolering gescheiden en wordt de DWA aangesloten op het bestaande DWA stelsel. De afvalwaterproductie bedraagt 0,36 m<sup>3</sup>/uur. In de referentiesituatie bedroeg de afvalwaterproductie circa 0,18 m<sup>3</sup>/uur. De verwachte toename van afvalwaterproductie bedraagt hiermee 0,18 m<sup>3</sup>/uur. Verwacht wordt dat het bestaande stelsel waarop aangesloten wordt en het gemaal voldoende capaciteit hebben om deze toename af te voeren en te verwerken.

#### *Conclusie*

De belangrijkste conclusies van de watertoets zijn:

- Het plangebied is gelegen in een vrij afwaterend gebied. Het maakt geen onderdeel uit van een polder, is geen onderdeel van een peilgebied en heeft geen streefpeil.
- Het plangebied ligt in de "beschermingszone landzijde" van de primaire waterkering (Zandige Kust). en dus in het waterstaatswerk. Aangezien het plangebied in een kustplaats is gelegen is bouwen wel toegestaan. Er dient er wel een watervergunning te worden aangevraagd met betrekking tot uitvoeren van werkzaamheden/ graven of grond verstoren in of nabij dijken beschermingszone).
- De verhardingstoename is circa 464m<sup>2</sup> en blijft daarmee onder de toegestane grens van 800m<sup>2</sup> van het HHNK, waardoor er geen watercompensatie benodigd is. Tevens zal door de ligging van het plangebied in vrij afwaterend gebied, deze toename van verharding geen negatieve effecten op het watersysteem veroorzaken.
- In de toekomstige situatie zal de riolering ter plaatse van het plangebied gescheiden worden aangelegd. De riolering zal aansluiten op het bestaande DWA systeem (buiten het plangebied). De afvalwaterproductie zal toenemen met circa 0,18 m<sup>3</sup>/uur. Aangenomen wordt dat het bestaande stelsel voldoende capaciteit heeft om deze toename te verwerken en af te voeren.
- Hemelwater zal in de toekomstige situatie conform de huidige situatie direct infiltreren in de bodem.

### **5.3 Bodem**

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Om inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Op de onderzoekslocatie zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met lood en PAK aangetoond. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van één boring is asbest plaatmateriaal in de bodemlaag tot 0,5 m -mv aangetroffen. Het berekende gehalte overschrijdt de toetsingswaarde voor nader onderzoek niet. Hierdoor is er formeel geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch gezien geen belemmering vormen voor de toekomstige woonbestemming.

In paragraaf 3.3.3 is ingegaan op de gevolgen van het bouwplan in relatie tot de status van het plangebied als aardkundig monument.

## 5.4 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta), dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. Vanaf 1 juli 2016 is de omgang met archeologie geregeld in de Erfgoedwet en het overgangsrecht.

De bodemingrepen die gepaard gaan met de geplande realisatie van het plan, kunnen mogelijk eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem verstoren en/of vernietigen. Derhalve dienen voorafgaand aan die werkzaamheden de archeologische waarden binnen het plangebied in kaart te worden gebracht.

In 2011 is een archeologisch bureauonderzoek<sup>4</sup> opgesteld, waarin de archeologische verwachting en trefkans in relatie tot de destijds geplande ingreep is vastgesteld. Het bureauonderzoek en het archeologisch advies is destijds afgestemd en goedgekeurd door het bevoegd gezag. In 2013 is echter een nieuwe archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Om die reden is het archeologische advies uit het bureauonderzoek getoetst aan het aangepaste plan en geactualiseerd naar aanleiding van het gewijzigde archeologische beleid. Daarnaast zijn de archeologische bronnen geraadpleegd om vast te stellen of er sinds 2011 nieuwe archeologische waarnemingen zijn gedaan, of nieuwe archeologische inzichten zijn ontstaan. In dit kader is een nieuw rapport opgesteld<sup>5</sup>.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied in de jonge duinen ligt, op een oud duinzandpakket, dat mogelijk in de Vroege Middeleeuwen bewoond is geweest. Uit het uitgevoerde archeologisch booronderzoek<sup>6</sup> is gebleken dat bodem bestaat uit een verstoord pakket met een gemiddelde dikte van 0,75 m, op jonge duinzand. Op een diepte van 2,60 m -mv / 2,90 m +NAP bevindt zich de overgang tussen het jonge en oude duinzand. In theorie kunnen in de top van het oude duin-niveau archeologische resten uit de Romeinse Tijd/Vroege Middeleeuwen worden aangetroffen. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen in het kader van onderhavige planvorming. Indien toekomstige bodemingrepen dieper reiken dan ca. 2,50 -mv wordt geadviseerd hieraan voorafgaand een verkennend en/of karterend booronderzoek uit te voeren. Tevens wordt geadviseerd de archeologische dubbelbestemming te handhaven voor bodemingrepen die dieper reiken dan 2,50 m +NAP.

<sup>3</sup> Verkennend bodemonderzoek Verspyckweg 12-18 te Bergen aan Zee, Sweco, 24 november 2017

<sup>4</sup> Archeologisch onderzoek plangebied Verspijckweg te Bergen aan zee, gemeente Bergen. Grontmij Archeologische Rapporten 932. 2011

<sup>5</sup> Quicksan archeologie Verspijckweg 12-18, Bergen aan Zee, Sweco Nederland BV, 29 januari 2017

<sup>6</sup> Inventariserend veldonderzoek archeologie (IVO-O), Sweco, 16 januari 2018

Na beoordeling en overleg met de bevoegde overheid (gemeente Bergen) en haar adviseur (NMF Erfgoedadvies; advies d.d. 09-11-2017 en nadere mailwisseling d.d. 22-12-2017) is besloten dat ter plekke van het plangebied een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd in de vorm van een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden. De reden hiervoor is dat de bodem in principe intact is, en de op de diepte van de ontgraving ontkalkt is. Dit is een aanwijzing dat dit niveau enige tijd aan het maaiveld heeft gelegen en dat er dus bewoning mogelijk is geweest. Voorafgaand aan de archeologische begeleiding dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld.

## 5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Voor de onderhavige ontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek<sup>7</sup> en een voortoets<sup>8</sup> uitgevoerd. In het onderzoek is, op basis van bestaande informatie en het oriënterend veldbezoek, een inschatting gemaakt van de natuurwaarden van het plangebied en de mogelijke relaties die er liggen met de omgeving.

### 5.5.1 Gebiedsbescherming

#### Natura 2000

Het plangebied grenst direct aan het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat en ligt daarmee binnen de invloedssfeer van de geplande activiteiten. Door de nieuwe woningbouw zijn negatieve effecten, zoals verstoring, stikstofdepositie, verdroging en verandering van de dynamiek van het substraat op het Noordhollands Duinreservaat niet op voorhand uit te sluiten.

Door middel van een uitgevoerde voortoets is inzichtelijk gemaakt of het onderhavige bestemmingsplan uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming en of de daarin opgenomen activiteiten (significante) effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Nederlandse Natura 2000-gebieden, in dit geval het Noordhollands Duinreservaat, kunnen hebben. In dit kader is een Aerius berekening uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat, indien gebruik gemaakt kan worden van de benodigde ontwikkelingsruimte uit het PAS, het project geen significante effecten op nabije Natura 2000-gebieden teweeg zal brengen en daarmee geen sprake zijn van een aantasting van de natuurlijke kenmerken van deze gebieden. Gezien de momentele beschikbaarheid van ontwikkelingsruimte voor dit gebied, kan dit bestemmingsplan als uitvoerbaar worden gekwalificeerd.

De werkzaamheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan zullen echter wel een overschrijding van de grenswaarde wat betreft stikstofdepositie teweegbrengen, voortkomend uit de verkeersaantrekkende werking van de woningbouw. Dit betekent dat, ook al kunnen andere mogelijke significante effecten op voorhand worden uitgesloten, voor deze werkzaamheden een vergunning nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze vergunning is reeds aangevraagd.

#### Natuurbeleidskaders

Binnen het plangebied is een klein deel NNN-begrenzing (Natuurnetwerk Nederland) aanwezig. Dit betreft het beheertype Duinbos met een oppervlak van circa 245 m<sup>2</sup>. Er vindt binnen het kader van de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting van NNN plaats binnen de begrenzing van NNN-gebied. Dit omdat het deel wat binnen het plangebied ligt, het beheertype Duinbos blijft. Thans hebben deze gronden de bestemming Tuin. Met het onderhavige bestemmingsplan krijgen deze gronden de bestemming Natuur. Het plangebied ligt verder ruim buiten de verstoringafstand van weidevogelleefgebied, namelijk ca. 3 kilometer en er is geen relatie met weidevogelleefgebied. Aangezien de NNN geen externe werking kent en zolang het begrensde deel binnen het plangebied het beheertype Duinbos blijft, hoeft er niet nader getoetst te worden op

<sup>7</sup> Natuuronderzoek Verspijkweg, Bergen aan Zee, Sweco, 29 juni 2017

<sup>8</sup> Voortoets Verspijkweg, Bergen aan Zee, Sweco, 11 januari 2018

effecten. In het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met het aansluiten op het aangrenzende natuurgebied. De gronden van het plangebied kennen nu een woon- en tuinbestemming. De woningen zijn reeds gesloopt. De nieuwe woningen worden als duinwoningen in het landschap gepositioneerd waarbij de grond om de woningen een bestemming Natuur krijgt. Gelet op de bijzondere locatie van het plangebied krijgen de woningen geen aparte tuinen. Er wordt volstaan met een verhoogd terras. Het plangebied zal als één collectieve buitenruimte voor functioneren voor de bewoners waarbij met de inrichting wordt aangesloten bij het aangrenzende bos- en duinlandschap. Op deze manier wordt ook voorkomen dat er (vergunningvrij) bijgebouwen en bouwwerken als schuttingen worden gerealiseerd.

### 5.5.2 Soortenbescherming

Uit het verkennend natuuronderzoek blijkt dat er algemene vrijgestelde zoogdieren en amfibieën kunnen voorkomen. Deze soorten kunnen bij aanlegwerkzaamheden verstoord worden, maar er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving. Vanwege de zorgplicht dient ook met deze soorten rekening gehouden te worden bij de uitvoering van de werkzaamheden. Er is geen vervolgpcedure (nader onderzoek, ontheffingsaanvraag) noodzakelijk voor niet beschermde en vrijgestelde soorten.

#### Flora

Er zijn geen beschermde planten binnen het plangebied aanwezig. Ook is geen geschikt biotoop aanwezig. Effecten kunnen uitgesloten worden en er is geen vervolgpcedure (nader onderzoek, ontheffingsaanvraag, maatregelen) noodzakelijk.

#### Zoogdieren

Aanvullend veldonderzoek naar (niet-vrijgestelde) beschermde zoogdieren (inclusief vleermuizen) is niet noodzakelijk. Vastgesteld is dat mogelijk buiten het plangebied aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van zoogdieren, niet in hun functionaliteit worden aangetast en er is geen sprake van aantasting van essentieel foerageergebied of vliegroutes. Van een overtreding van de verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen is derhalve geen sprake. De Wet natuurbescherming staat voor wat betreft vleermuizen derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. Tijdens werkzaamheden zal wel rekening gehouden moeten worden met nacht-actieve zoogdieren zoals overvliegende of foeragerende vleermuizen, door bij daglicht te werken.

#### Vogels

Alle vogels genieten bescherming, verstoring van broedende vogels en broedsel is dan ook niet toegestaan. Verstoring van broedvogels treedt op wanneer er tijdens de broedperiode werkzaamheden plaatsvinden waardoor broedgevallen worden verstoord, zoals vergraven van terrein, sloop of kap. Effecten kunnen voorkomen worden door dergelijke werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Aangezien er geen jaarrond en er geen niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen binnen het plangebied, worden effecten op die manier voorkomen. Een vervolgpcedure (nader onderzoek, ontheffing, maatregelen) is niet noodzakelijk.

#### Amfibieën en reptielen

Het plangebied vormt geen geschikt habitat voor de rugstreeppad. Een nader onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad is niet noodzakelijk. Het plangebied betreft suboptimaal geschikt leefgebied voor de zandhagedis. Met name de randen om het terrein bieden mogelijke vaste verblijfplaatsen voor de zandhagedis. In dit kader is daarom aanvullend natuuronderzoek naar het voorkomen van de zandhagedis uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat door het ontbreken van de zandhagedis in en rondom het plangebied, het plangebied geen habitat vormt voor de zandhagedis. In dit kader zijn dan ook geen negatieve effecten voorzien en hoeven geen vervolgpcedures in gang te worden gezet.

## 5.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

De Verspijckweg kent een maximale snelheid van 30km/h. Op grond van de Wet geluidhinder hoeven deze wegen niet getoetst te worden. Omdat de verkeersintensiteit ter plaatse zeer beperkt is, kan een goed woon- en leefklimaat geborgd worden. Omdat de locatie ook niet is gelegen binnen onderzoekszones van andere wegen, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

## 5.7 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De ontwikkeling bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2012, 2015 en 2020 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m<sup>3</sup> liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt.

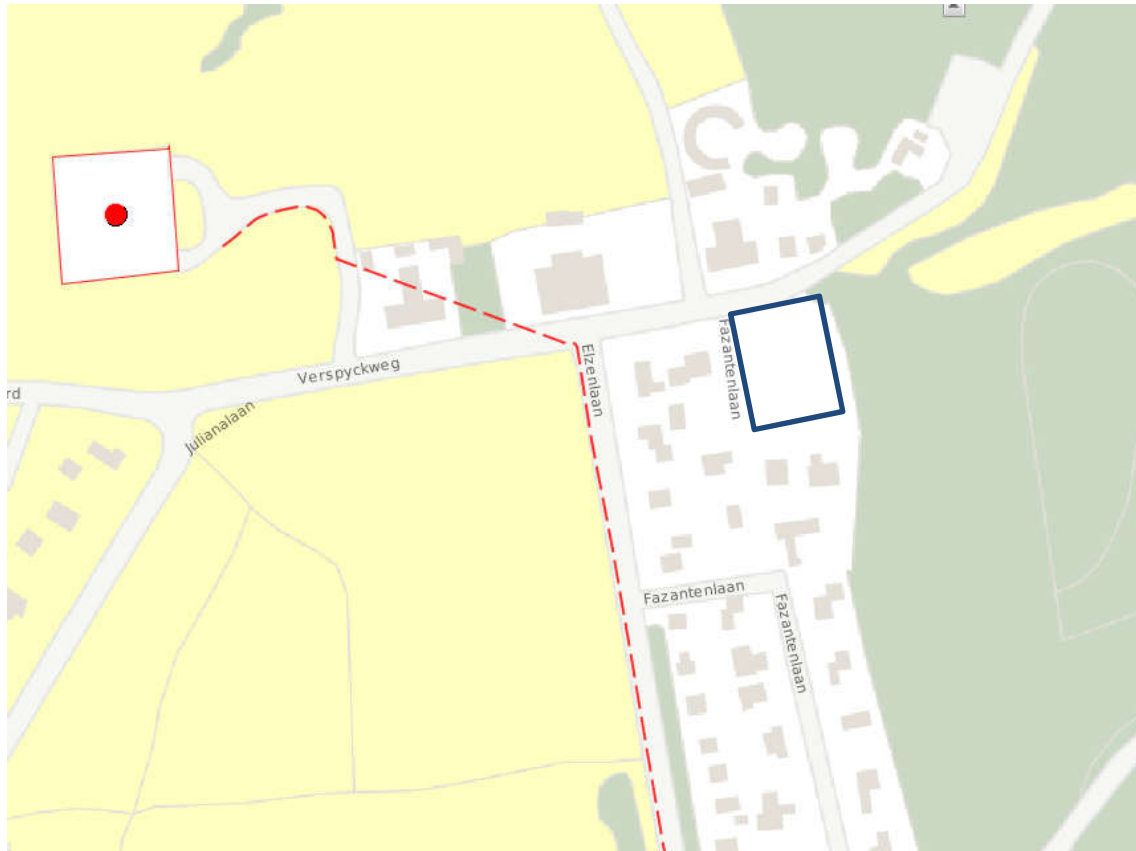
## 5.8 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Op circa 260 meter van het plangebied staat een gasbehandelingsinstallatie van Taqa. De plaatsgebonden risicoafstand (PR 10-6) bedraagt 55 meter. Hier wordt aan voldaan. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is onbekend.



De buisleiding voor het transport van onbehandeld aardgas die aansluit op de installatie wordt beheerd door TAQA. De buisleiding ligt op circa 80 meter van het plangebied. De leiding heeft een ontwerpdruk van 110 bar en een diameter van 12'.



Figuur 5.1: Uitsnede Risicokaart (plangebied is met de blauwe lijn begrensd)

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de leiding ligt is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd voor deze leiding<sup>9</sup>. Uit de QRA komt naar voren dat het groepsrisico voor het plangebied ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt en iets toeneemt. Als gevolg hiervan is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. De beperkte verantwoording is opgenomen in de QRA. De in de verantwoording genoemde maatregelen kunnen de effecten van ongevallen mogelijk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Het bevoegd acht het restrisico acceptabel.

## 5.9 Kabels en leidingen

Uit de uitgevoerde KLIC-melding komt naar voren dat er als gevolg van de inmiddels gesloopte woningen nog verschillende kabels en leidingen op de locatie aanwezig zijn. Dit betreft laagspanning, een lage druk gasleiding, waterleiding, riool, en datakabels van KPN en Ziggo. De leidingen vormen geen belemmering voor het plan en zullen waar nodig worden verwijderd.

## 5.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een

<sup>9</sup> QRA gasleiding Verspyckweg Bergen aan Zee, Sweco, 2 mei 2018

bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

'Natuurvriendenhuis het Zeehuis' (hotel) bevindt zich op een kleine 70 meter van de geplande woningen. De bijbehorende parkeerplaatsen op circa 50 meter. Op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG geldt voor een restaurant SBI-code 561 en een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

De overige gebouwen in de directe omgeving van het plangebied hebben een woonbestemming en vormen geen belemmering voor het plan.

## 5.11 Duurzaamheid

In paragraaf 3.5.3 is reeds ingegaan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Bij de uitwerking van het plan is het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker een belangrijk onderdeel. Nieuwbouw biedt kansen voor de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, het opwekken van duurzame energie en het slim omgaan met water.

### *Energieverbruik en gasloos bouwen*

Omdat de uitstoot van stikstof in het duingebied (Natura 2000) zoveel mogelijk moet worden beperkt, worden de nieuwe woning niet op het gasnet aangesloten. Dit sluit ook aan bij het huidige beleid van het rijk en gemeente.

De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De woningen zullen met een hogere duurzaamheidsambitie worden uitgevoerd dan de huidig geldende EPC-norm. Door uit te gaan van het principe NOM (Nul Op de Meter) wordt een EPC van -0,12 á -0,15 behaald. Ook voldoen de woningen aan de nieuwe BENG normen die ingaan in 2020. De ambitie NOM wordt gerealiseerd door o.a. toepassing van:

- Voldoende lichtinval
- Beter geïsoleerd casco met hogere Rc waarden en triple glas
- een Luchtwater-combi warmtepomp
- vloerverwarming door de gehele woning
- ca 10 – 14 PV panelen per woning

Voor de NOM woningen is een subsidieaanvraag bij de gemeente ingediend. Door de NOM maatregelen komen de woningen in aanmerking voor de EPV (Energie Prestatie Vergoeding regeling).

### *Omgaan met hemelwater*

In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het infiltreren van hemelwater. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Infiltratie van regenwater wordt ook bevorderd door het toepassen van half verhardingen.

### *Groenstructuur*

Het terrein wordt natuurlijk ingericht waarbij wordt aangesloten op het duingebied. De bosschages langs de weg blijven gehandhaafd en de waardevolle bestaande bomen blijven behouden.

## 5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Projectnaam	Verspijkweg 12-18
<b>Kenmerken van de projecten</b>	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: $\geq 100$ ha of $\geq 2000$ woningen of bedrijfsvloeroppervlakte $\geq 200.000$ m <sup>2</sup> ) Betreft een ontwikkeling van in totaal 12 woningen als totaal.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
<b>Plaats van de projecten</b>	
Bestaande grondgebruik	Braakliggend
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Door middel van een voortoets is inzichtelijk gemaakt dat mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied niet zijn te verwachten.
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
<b>CONCLUSIE</b>	Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de bestemmingswijziging niet leidt tot relevante milieueffecten. Een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

### **5.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren**

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

## 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 planregels. 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 juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

### 6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Natuur
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Wonen
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)
- Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

## Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Natuur

De nieuwe woningen worden omringd door gronden waarvoor de bestemming Natuur is opgenomen. Deze gronden worden natuurlijk ingericht. De grond tussen de bouwblokken heeft de aanduiding 'tuin', waarbij het gebruik als tuin mogelijk wordt gemaakt. De overige gronden kennen enkel de bestemming Natuur waarmee wordt geregeld dat deze gronden geen onderdeel uitmaken van het 'erf' dat bij de woningen behoort. Dit betekent dat er zowel op grond van het bestemmingsplan als vergunningvrij geen bouwwerken mogen worden gerealiseerd op deze gronden. Voor het uitvoeren van verschillende aanlegwerkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

- Artikel 4: Verkeer - Verblijfsgebied

De te realiseren toegangsweg en parkeerplaatsen zijn als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

- Artikel 5: Wonen

De als 'Wonen' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals bergingen en terrassen mogelijk. Er zijn maximaal 12 woningen toegestaan waarbij een maximale goot- en bouwhoogte geldt van 7 respectievelijk 10 meter. De locatie van de bergingen is op de verbeelding vastgelegd met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 4

Deze dubbelbestemming ligt over het hele plangebied, over alle andere bestemmingen heen. In de regels is bepaald dat voor werkzaamheden met een planomvang van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm, voordat werkzaamheden worden verricht, door middel van nader archeologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

- Artikel 7: Waterstaat – Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 9: Algemene bouwregels

Op grond van de algemene bouwregels mogen bouwgrenzen worden overschreden wanneer het ondergeschikte bouwdelen betreft.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### 6.3 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

## 7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

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 de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. 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 de ontwikkeling van het plan wordt voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer Kennemer Wonen. Hierin wordt bepaald dat de Kennemer Wonen alle kosten en risico's draagt die met de gebiedsontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partijen in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden met name terugverdiend in de vorm van verhuur van de woningen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.



## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Verspijckweg 12-18 heeft conform de inspraakverordening vanaf 23 mei 2013 gedurende vier weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 15 reacties ingediend, waarvan zeven unieke brieven. De inspraakreacties waren negatief. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de overlegpartners gezonden. In dit kader zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen.

In de periode erna is er een nieuw landschappelijk en stedenbouwkundig in de omgeving passend plan gemaakt voor sociale huurwoningen. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de opmerkingen uit de buurt en die van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het plan is met name op de volgende punten gewijzigd:

- het aantal woningen is verminderd van 14 naar 12 woningen;
- het appartementengebouw is uit het plan, er is nu sprake van 12 grondgebonden woningen (vier blokken van drie woningen);
- de bebouwing is op grotere afstand tot de weg geplaatst.

Naar aanleiding van een inloopbijeenkomst waarin het oude plan is gepresenteerd, zijn aanpassingen doorgevoerd in het plan. Op donderdag 8 november 2016 is een tweede inloopbijeenkomst gehouden waarbij de aangepaste plannen getoond aan omwonenden en belanghebbenden. Vrijwel alle aanwezigen waren zeer enthousiast over de plannen. Omwonenden en andere belanghebbenden konden tijdens de inloop reageren door het invullen van een reactieformulier.

### 8.2 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 13 juli 2017 tot en met 23 augustus 2017 ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen' is de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.

### 8.3 Ambtelijke wijziging van ontwerp naar vastgesteld

In de fase van ontwerp naar vaststelling zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft:

*Toelichting:*

- Paragraaf 3.3.2 en 3.4.2 zijn gewijzigd naar aanleiding van de actuele status van het Regionaal Actie Programma;
- In paragraaf 4.2 is de actuele situatietekening opgenomen;

- Paragraaf 5.3 is aangevuld met de resultaten van het verkennend bodemonderzoek;
- Paragraaf 5.4 is aangevuld met de resultaten van het inventariserend veldonderzoek archeologie en de nog uit te voeren vervolgacties;
- Paragraaf 5.5 is aangevuld met de resultaten van de uitgevoerde voortoets ecologie;
- Paragraaf 5.8 is aangevuld met de resultaten uit de uitgevoerde QRA en de beperkte verantwoording van het groepsrisico;
- In paragraaf 5.11 is opgenomen dat de woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet;
- Paragraaf 5.13 is geactualiseerd naar aanleiding van de uitgevoerde voortoets ecologie en naar aanleiding van het gewijzigde Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer.

*Verbeelding*

- De verbeelding is op basis van de actuele ontwerptekening en grondaankoop van de gemeente iets gewijzigd met betrekking tot de bestemming Verkeer.

*Toegevoegde bijlagen:*

- Verkennend bodemonderzoek;
- Inventariserend veldonderzoek archeologie;
- Voortoets ecologie;
- QRA externe veiligheid.