

Bergen NH

Jaagkade 5 – Koogerweg 1 – Idenslaan

Bestemmingsplan

Identificatiecode:

NL.IMRO.0373.BPG0600SIdensIn23-C001

status:

Vastgesteld

P.J. van Arnhem

Alkmaar, 31 januari 2019

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2	Ligging plangebieden en vigerende bestemmingen.....	2
1.3	Leeswijzer.....	4
2	PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1	Bestaande en nieuwe situatie van de plangebieden.....	5
2.1.1	Jaagkade 5.....	5
2.1.2	Koogerweg 1.....	5
2.1.3	Idenslaan, naast 23.....	6
2.2	Bebouwd oppervlak.....	7
2.3	Ruimtelijke kwaliteit: Beeldkwaliteitsplan.....	7
3	BESCHRIJVING VAN DE PLANGEBIEDEN.....	8
3.1	Harger- en Pettemerpolder; Jaagkade 5 en Koogerweg 1.....	8
3.1.1	Historische ontwikkeling	8
3.1.2	De plangebieden en hun omgeving; ruimtelijke kwaliteit.....	8
3.1.3	Ruimtelijke en functionele structuur; te slopen en te handhaven bebouwing.....	9
3.2	Binnenduיןrand-Noord; Idenslaan.....	10
3.2.1	Historische ontwikkeling.....	10
3.2.2	Het plangebied en zijn omgeving; ruimtelijke kwaliteit.....	11
3.2.3	Ruimtelijke en functionele structuur.....	11
4	REGELING RUIMTE VOOR RUIMTE	12
	Stap 1: Initiatieffase.....	12
	Stap 2: Ontwerpfase.....	12
	Stap 3: Detailleringsfase.....	13
	Stap 4: Realisatiefase.....	13
5	BELEIDSKADERS.....	14
5.1	Rijksbeleid.....	14
5.2	Provinciaal beleid.....	14
5.3	Regionaal en gemeentelijk beleid.....	15
6	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	17
6.1	Water.....	17
6.2	Bodem.....	17
6.3	Archeologie.....	18
6.4	Flora en fauna.....	18
6.5	Verkeer en parkeren.....	20
6.6	Geluid.....	20
6.7	Luchtkwaliteit.....	21
6.8	Externe veiligheid.....	22
6.9	Bedrijven en milieuzonering.....	22
7	JURIDISCHE ASPECTEN.....	23
7.1	Algemeen.....	23
7.2	Planregels.....	23
8	UITVOERBAARHEID.....	26
9	OVERLEG EN PROCEDURE.....	27
9.1	Overleg.....	27
9.2	Procedure.....	27
9.3	Wijzigingen van ontwerp naar vastgesteld.....	27
10	CONCLUSIE.....	27

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om gebruikmakend van de regeling Ruimte voor Ruimte (RvR) de agrarische bebouwing in de Harger- en Pettemerpolder aan Jaagkade 5 en Koogerweg 1 te slopen en in Schoorl aan de Idenslaan vier woningen te realiseren.



Jaagkade 5: Belemmerd zicht op polder en duinen



Koogerweg 1: Vervallen erf en belemmerd zicht op polder

Het plan is in lijn met het beleid van gemeente en provincie om openheid en natuur in de Harger- en Pettemerpolder te bevorderen en herbouw een plek te geven bij voorkeur tegen bestaand stedelijk gebied (BSG).
“Zones rond kernen / buurtschappen / bebouwingsclusters kunnen dienen als locatie voor compensatiewoningen elders uit het gebied” (Structuurvisie Landelijk Gebied (Structuurvisie LG), blz. V).



Ligging plangebieden Jaagkade 5 en Koogerweg 1 in de Harger- en Pettemerpolder en de Idenslaan tegen BSG

De plangebieden bevinden zich in het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Noord’, vastgesteld op 7 juli 2011. Omdat de voorgenoemde ontwikkelingen in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuw planologisch kader vastgelegd.

1.2 Ligging plangebieden en vigerende bestemmingen

1.2.1 Jaagkade 5

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de Harger- en Pettemerpolder. Het betreft een agrarisch erf van ca. 1 ha dat zijn functie in 2000 heeft verloren.

Het bebouwde gebied is ca. 0,5 ha, dat wordt teruggebracht tot een compact woonerf van ca. 1.500 m².



Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch - Natuurontwikkeling' (A-NO) met de functie-aanduiding 'Agrarisch bouwvlak'. Daarnaast geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart Jaagkade 5 e.o.

1.2.2 Koogerweg 1

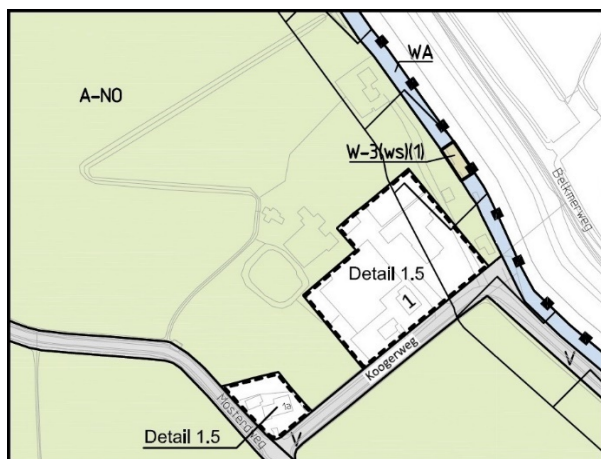
Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de Harger- en Pettemerpolder en betreft een voormalig agrarisch erf. Het gebied waar sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd heeft een oppervlak van ca. 1 ha. Het voormalige agrarische erf wordt teruggebracht tot een compact woonerf van ca. 1.500 m².

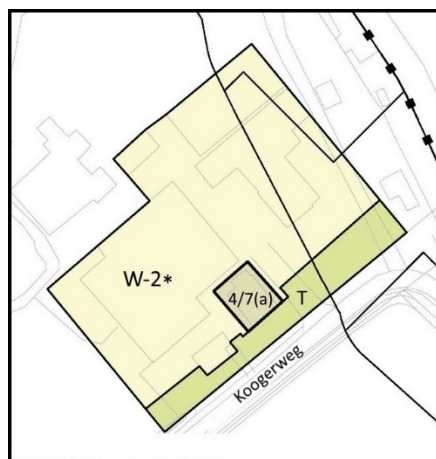


Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het te wijzigen plangebied (geel omlijnd, ca. 0,45 ha) hebben de bestemming 'Wonen' (W-2), Daarnaast geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden en dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' ten behoeve van instandhouding van waterkeringen en beschermingszones.



Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart Koogerweg



Detail 1.5; Koogerweg 1

1.2.3 Idenslaan

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de binnenduinrand, tussen Schoorl en Groet.

De oppervlakte bedraagt ca. 1,20 ha, waarvan ca. 0,54 ha een woonbestemming krijgt.



Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch – Landschapsontwikkeling' (A-LO).

Daarnaast geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart Idenslaan e.o.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk één zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een samenvatting van de planbeschrijving; bestaande en nieuwe situatie, bebouwd oppervlak en ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk drie wordt een toelichting gegeven op regeling RvR waarna in hoofdstuk vier aandacht wordt besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten in hoofdstuk vijf. Het zesde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin de voorgenomen ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zeven. Hoofdstuk acht beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk negen wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt samengevat weergegeven de bestaande en nieuwe situatie van de slooplocaties en herbouwlocatie, het herbouwoppervlak in vergelijking tot de huidige situatie en de voorgestane beeldkwaliteit.

2.1 Bestaande en nieuwe situatie van de plangebieden

2.1.1 Jaagkade 5

Aan Jaagkade 5 wordt een agrarisch erf van 1,5 ha met een bouwvlak van 1 ha, waarvan ca. 50% is bebouwd en in gebruik als erf, teruggebracht tot een compact boeren woonerf van ca. 1.500 m². Het zicht op en om het erf en vanaf de Jaagkade op de polder en de duinen wordt hierdoor sterk verbeterd.



Bestaande situatie Jaagkade 5



Maximaal te bebouwen eindbeeld Jaagkade 5

2.1.2 Koogerveg 1

Aan Koogerveg 1 wordt een verrommeld voormalig agrarisch erf van 1 ha ook hier teruggebracht tot een compact boeren woonerf van ca. 1.500 m². Het zicht op en om het erf wordt ook hier sterk verbeterd.



Bestaande situatie Koogerveg 1 e.o.



Maximaal te bebouwen eindbeeld Koogerveg 1 e.o.

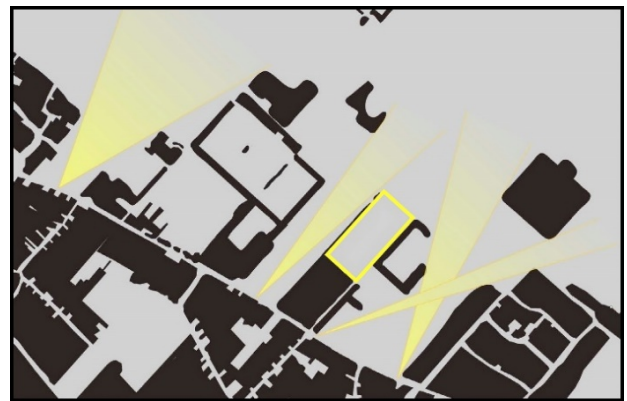
Bewoonde bijgebouw, Koogerweg 1Z1

Aan de linkerzijde van de woning Koogerweg 1 bevindt zich een door derden bewoond bijgebouw dat zonder vergunning is gebouwd. Dit bijgebouw heeft gediend als noodwoning na het verbranden en herbouwen van de woning in 1986–87. Dit bijgebouw is sindsdien blijven staan en bewoond door diverse personen. Sloop van dit bijgebouw is afhankelijk van het verloop van de handhavingsprocedure die de gemeente thans tegen bewoning voert. Het is een nadrukkelijk streven om ook dit bijgebouw te verwijderen. Zolang dit bijgebouw niet is gesloopt kan er een omgevingsvergunning worden verleend voor een nieuw bijgebouw van maximaal 70 m².

2.1.3 Idenslaan, naast 23

Aan de Idenslaan naast huisnummer 23 ligt een stuk weiland dat in gebruik is als paardenweide en gedeeltelijk wordt bebouwd met 4 woningen, aan weiland- en polderzijde te omzomen met een 7 m brede bomenstrook. Op het aanliggende weiland wordt een schuur van maximaal 50 m² gebouwd in de te verbreden bomenstrook met de bestemming 'Groen', ten behoeve van opslag en schuilgelegenheid vee.

Zichtlijnen en grote openheid zijn belangrijke kenmerken van het gebied in de omgeving van de Idenslaan. De herbouwlocatie ligt buiten de hoofdruimten met doorzicht tot in het achterland.



Herbouwlocatie en zichtlijnen vanaf de doorgaande weg Heereweg/Voorweg, omgeving Idenslaan

De relatieve beslotenheid van het gebied wordt naast de veelheid aan kleinschalige bebouwing gevormd door het groene fijnmazige netwerk van bosjes en lijnvormige beplantingen. De rechthoekige (groen)structuur van het gebied wordt met het inrichtingsplan benadrukt. Door het woongebied 25 m terug te leggen blijft het zicht op de polder vanaf de Idenslaan ter hoogte van nummer 23, vanuit die betreffende woning en vanaf het fietspad richting het Lint behouden.



Bestaande situatie Idenslaan e.o.



*Nieuwe situatie Idenslaan e.o.; Inrichtingsschets
Herbouw 4 woningen met open voorweide en
schuurtje in bomenstrook langs voetbalveld.*

2.2 Bebouwd oppervlak

In lid 3.1.3 is een toelichting gegeven op het oppervlak van de diverse opstallen in de huidige situatie. Het totale oppervlak aan (agrarische) gebouwen dat zal worden gesloopt bedraagt ca. 4.500 m². Daarbij komt het agrarisch bouwvlak aan Jaagkade 5, met de mogelijkheid om totaal 10.000 m² te bebouwen, te vervallen.

Aan Jaagkade 5 en Koogerweg 1 wordt een nieuw bijgebouw teruggebouwd van resp. max. 150 en 200 m², o.a. bestemd voor machines t.b.v. onderhoud van het perceel. Het terug te bouwen oppervlak van 4 woningen aan de Idenslaan is maximaal 150 m² per hoofdgebouw binnen een bouwvlak van 15x15 m.

Het totaal bebouwd oppervlak neemt daarmee aanzienlijk af.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit: Beeldkwaliteitsplan

Voor de onderhavige ontwikkeling is een 'Beeldkwaliteitsplan Jaagkade 5 – Koogerweg 1 – Idenslaan' opgesteld, vereist volgens de 'Uitvoeringsregeling RvR 2015' (art. 4). Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan nader beschouwd en eventueel uitgewerkt in deze Toelichting.

In hoofdzaak gaat het beeldkwaliteitsplan in op:

- een zorgvuldige inpassing van de nieuwe erven;
- passende woningbouw voor het buitengebied;
- aandacht voor openheid en zichtlijnen;
- een goede inpassing in het groen.

De beeldkwaliteit van de erven wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn waardoor een ensemble ontstaat.

Het saneren van de percelen Jaagkade 5 en Koogerweg 1 en het beperken tot een compact woonerf zal een aanzienlijke verbetering aan ruimtelijke kwaliteit (openheid) opleveren.

Aan de Idenslaan krijgt elke woning een eigen architectuur, maar gezamenlijk zijn ze als 'een familie' te herkennen. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de verschoven en vrije ligging van het plangebied t.o.v. de bestaande bebouwingsstrook en ook de groene uniforme erfafscheiding dat het totaal erfensemble zal benadrukken.

Bij de nieuwe inrichting van het perceel krijgt de erfinrichting een directe relatie met de rechtlijnige verkavelingsstructuur van het omliggende gebied. Binnen en buiten de erfinrichting is rekening gehouden met het inpassen (en eventueel verplanten) van zoveel mogelijk bestaande bomen. De 7 m brede buitenrand van het plangebied aansluitend aan het open gebied en de ca. 10 m brede strook tussen het plangebied en de bestaande bebouwing krijgen de bestemming 'Groen', waardoor hier geen bebouwing kan plaatsvinden. Hierdoor zal bij de herinrichting direct en blijvend sprake zijn van een beeldbepalende groenstructuur langs de buitenranden van het perceel.

3 BESCHRIJVING VAN DE PLANGEBIEDEN

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van de plangebieden beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van de plangebieden ten opzichte van de omgeving en de ruimtelijke en functionele structuur.

3.1 Harger- en Pettemerpolder; Jaagkade 5 en Koogerweg 1

3.1.1 Historische ontwikkeling

Door ontginning van het veen in de Middeleeuwen daalde het gebied achter de duinen met enkele meters. Door deze bodemdaling werden grote stukken land voor het tij toegankelijk. Via de bestaande zeearmen kwam een getijdestrook op gang, waarbij deze verder werden uitgeschuurd. Daarmee kreeg de zee gemakkelijk toegang tot het dan laaggelegen land. Bij de Hondsbossche Zeewering legde men op initiatief van de abdij te Egmond in 1526 een slaperdijk aan. In of omstreeks 1730 werd de dijk landinwaarts verder geplaatst. Tot op heden heeft in de polder geen ruilverkaveling plaatsgevonden. Om die reden is de oorspronkelijke onregelmatige blokverkaveling nog aanwezig. Ontwikkelingen hebben zich beperkt tot enkele boerderijen in de polder en woningbouw aan de zuidzijde bij Camperduin.



Harger- en Pettemerpolder 1900



Harger- en Pettemerpolder 2015

3.1.2 De plangebieden en hun omgeving; ruimtelijke kwaliteit

De Harger- en Pettemerpolder kenmerkt zich door het vlakke open landschap met de onregelmatige blokverkaveling. De kenmerkende openheid komt doordat het landschap in gebruik is voor weidebouw en de aanwijzing als natuurgebied. Het wegenpatroon loopt over oude dijkjes, waardoor de blik binnen de polder steeds verandert. Een groot deel van de polder is aangewezen tot Natura 2000 gebied en maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gestreefd wordt naar versterking van natuurwaarden en vergroting van de openheid, mede door sloop/verplaatsing van bebouwing.

3.1.3 Ruimtelijke en functionele structuur; te slopen en te handhaven bebouwing

Jaagkade 5

Op de planlocatie Jaagkade 5 bevindt zich agrarische bebouwing, die sinds 2000 deze functie verloren heeft.



*Jaagkade 5; te slopen (1 t/m 5) en te handhaven (6)
Geel omlijnd het plangebied (thans agrarisch bouwvlak)*

Op het erf bevinden zich de volgende te slopen bouwwerken en verharding:

- 1– Een onderkelderde voormalige veestal van ca. 710 m²
- 2– Een veldschuur van ca. 145 m²
- 3– Een veldschuur van ca. 110 m²
- 4– Een onderkelderde mestbak van ca. 460 m²
- 5– Terreinverharding van ca. 1.150 m²

Het woonhuis met aanbouw (6; ca. 135 m²) blijft gehandhaafd.

Koogerweg 1

De aanwezige agrarische bebouwing en diverse andere opstallen hebben sinds ca. 2007 hun functie verloren.



*Koogerweg 1; te slopen (1 t/m 3) en te handhaven (4)
Geel omlijnd het gebied (thans) bestemd als woonerf*

Op het erf bevinden zich de volgende te slopen bouwwerken en verharding:

- 1– Een veldschuur van ca. 190 m², die wordt meegenomen in de regeling RvR.
- 2– Diverse opstallen ca. 2.840 m², waar geen vergunning voor in het bouwdoosier aanwezig is en daarom niet meetelt voor de regeling RvR.
- 3– Terreinverharding ca. 750 m².

Het woonhuis (4; ca. 100 m²) blijft gehandhaafd.

Tevens bevindt zich op het erf een bewoond bijgebouw (5; ca. 130 m²), waar ook geen vergunning voor aanwezig is en daarom niet meetelt voor de regeling RvR. Sloop van dit bijgebouw is afhankelijk van het verloop van een handhavingprocedure tegen bewoning. Zolang dit bijgebouw niet is gesloopt kan er een omgevingsvergunning worden verleend voor een nieuw bijgebouw van max. 70 m².

3.2 Binnenduinrand-Noord; Idenslaan

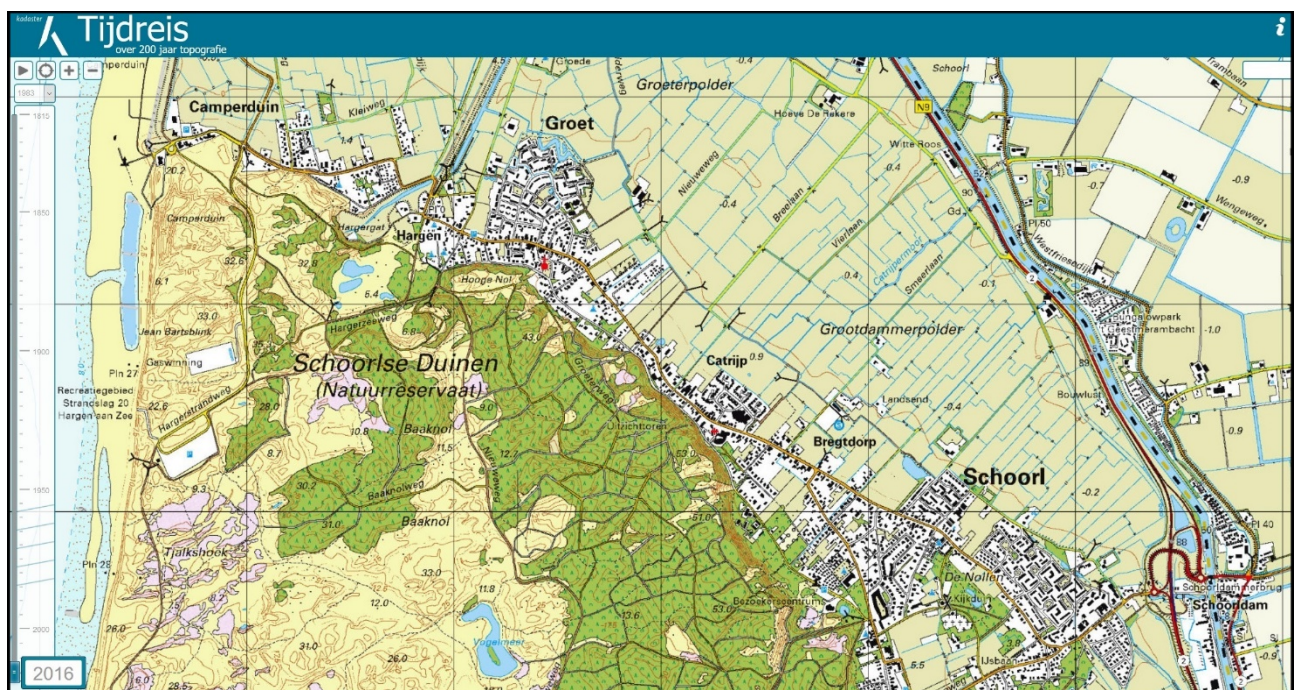
3.2.1 Historische ontwikkeling

De hoge ligging van de Heereweg maakte het al vroeg een belangrijke doorgaande route in de binnenduinrand. De weg vormt de aanleiding voor het ontstaan van de dorpskernen op de hoger gelegen oudere strandwallen. Iedere kern had een eigen kenmerkende structuur.

Door de planmatige uitbreidingen in de begin jaren 70 en 80 van woningbouw en recreatieterreinen is de noordelijke binnenduinrand een vrijwel aaneengesloten lint geworden.



Schoorl 1969



Schoorl 2016

3.2.2 Het plangebied en zijn omgeving; ruimtelijke kwaliteit

De binnenduinrand ligt op oude strandwallen en vormt de overgangszone tussen de jonge duinen en het polderlandschap. Inmiddels is deze zone uitgegroeid tot de ruggegraat van het landschap met de Heereweg als ontwikkelingsas. De binnenduinrand heeft een wisselend dorps karakter.

Het oude agrarische karakter langs de Heereweg is grotendeels verloren, alleen de stolpboerderijen en de doorzichten naar het polderlandschap verraden de agrarische achtergrond. De relatieve beslotenheid wordt naast de veelheid aan bebouwing gevormd door het groene fijnmazige netwerk van bosjes en lijnvormige beplantingen.

Streefbeeld (Structuurvisie LG): Kleinschalig gevarieerd recreatief overgangslandschap met dorpskarakter

De uitdaging voor de noordelijke binnenduinrand is de historisch gegroeide dynamiek en diversiteit te behouden maar tegelijk deze zodanig te sturen dat het kleinschalige karakter, alsmede de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Langs de ontwikkelingsas kunnen kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden, die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en gepaard gaan met beplanting. De ontwikkelingsrichting zal haaks op de weg plaatsvinden om zo, tezamen met het groen, de kenmerkende doorkijkjes en zichtlijnen de polder in te behouden en te versterken.

3.2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is geprojecteerd op een paardenweide van ca. 1,2 ha naast Idenslaan 23, waarvan een beperkt deel wordt bestemd tot woongebied. Het gebied is voor ca. 75% omsloten; door bebouwing aan de Idenslaan (z-w), een bomenrij (n-w) en (z-o). Het woongebied wordt tegen de bestaande bomenrij geprojecteerd en aan de polderzijde afgesloten met een nieuwe dichte bomenrij. De rechthoekige (groen)structuur van het gebied wordt benadrukt met behoud van ruimte en zicht op de polder vanaf de Idenslaan ter hoogte van nummer 23, vanuit die betreffende woning en zicht vanaf het fietspad richting het Lint.



Plangebied: geel-gestippeld nieuw woongebied

4 TOEPASSING REGELING RUIMTE VOOR RUIMTE

De regeling Ruimte voor Ruimte (RvR) is een planologische mogelijkheid die de provincie gemeenten biedt, gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende agrarische bebouwing. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor woningbouw, bij voorkeur op een locatie tegen bestaand stedelijk gebied (BSG).

De provincie heeft in de 'Handreiking Ruimte voor Ruimte' en 'Uitvoeringsregeling 2015' omschreven hoe de regeling in zijn werk gaat en aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Daarnaast heeft de provincie in haar 'Evaluatierapport Ruimte voor Ruimte' aangegeven in te zetten op clustering van locaties voor compensatiewoningen nabij of in bestaande kernen.

Stap 1: Initiatieffase

Als eerste stap wordt door de gemeente en provincie beoordeeld of er sprake is van storende bebouwing.

Hier is sprake van indien;

- bebouwing niet passend in het landschap is of
- in verval is geraakt.

Bebouwing die illegaal is opgericht komt niet in aanmerking voor de regeling RvR.

De slooplocaties zijn gelegen in de Harger- en Pettemerpolder.

In de Structuurvisie LG staat aangegeven dat ten behoeve van het versterken van openheid en natuurwaarden het de voorkeur heeft dat *"bebouwing uit het gebied verdwijnt en elders, bijvoorbeeld tegen de binnen-duinrand, een plek krijgt"* (blz. 82). Hiermee is bebouwing in deze polder als storend aan te merken.

De Jaagkade en Koogerweg vormen een belangrijke recreatieve rijroute. Jaagkade 5 en Koogerweg 1 belemmeren het zicht vanuit verschillende gezichtspunten. Daarbij is Koogerweg 1 in verval.

Alleen de bebouwing waarvoor een vergunning in het bouwdoossier aanwezig is en de waardevermindering van wijziging bestemming woonerf naar bestemming agrarisch en de (grond-) waarde van te vervallen vervolgfuncties, worden ter compensatie meegenomen. Desondanks zal alles worden gesloopt en verwijderd.

Stap 2: Ontwerpfase

In stap 2 wordt onderzocht wat de beste en meest haalbare herbouwlocatie is.

Dit is een ruimtelijke en een planeconomische stap: tekenen en rekenen en de confrontatie daartussen.

Het basisuitgangspunt van de vigerende beleidsregel Ruimte voor Ruimte is: *'bij voorkeur herbouwen op een alternatieve locatie in het landelijk gebied aansluitend aan het stedelijk gebied'*. Als dat niet mogelijk is herbouwen op de slooplocatie.

In de Structuurvisie LG staat m.b.t. de herbouwlocatie: *"Zones rond de kernen / buurtschappen / bebouwingsclusters kunnen ook dienen als locatie voor compensatiewoningen elders uit het gebied"* (blz. V).

Na een uitgebreide zoektocht is aan de Idenslaan een geschikte en beschikbare herbouwlocatie gevonden. Een locatie die ligt tegen BSG in de binnenduinrand, geen doorzicht wegneemt en tevens is omgeven door bomen en (boeren-)erven.

Om tot een ruimtelijk ontwerp te komen is een analyse van de ruimtelijke kwaliteit gemaakt, beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Stap 3: Detailleringsfase

In stap 3 wordt het geadviseerde model van stap 2 nader uitgewerkt. Deze beeldkwaliteit zal bij het indienen van de uiteindelijke bouwplannen worden gebruikt om het bestemmingsplan uit te werken en bouwplannen te toetsen.

Ruimtelijke kwaliteit; Jaagkade 5 en Koogerweg 1

Op basis van een analyse van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap is een ontwerpsschets voor her-invulling van de locatie gemaakt. Kernkwaliteiten van de Harger- en Pettemerpolderpolder zijn de openheid en de daar aanwezige natuurwaarden. Met de sloop en herinrichting van de erven wordt de openheid sterk verbeterd en kan het gebied t.b.v. natuurwaarden worden vergroot.

Idenslaan

De binnenduinrand kenmerkt zich door kleinschaligheid, het fijnmazige netwerk van bosjes, lijnvormige beplanting, groene kamers, doorzichten, erven en vrijstaande woningen. Met de herinrichting van de locatie wordt een kleinschalig woningbouwplan toegevoegd met behoud van de ruimtelijke kenmerken van de binnenduinrand.

De gezamenlijke ruimtelijke kwaliteit van Jaagkade 5, Koogerweg 1 en Idenslaan wordt met het plan vergroot.

Stap 4: Realisatiefase

In deze stap wordt het bestemmingsplan uitgewerkt en in procedure gebracht, de formele juridische en planologische verankering van de voorgenomen ontwikkeling, waarna het plan kan worden uitgevoerd.

5 BELEIDSKADER

De regeling Ruimte voor Ruimte is een planologische maatregel die de provincie gemeenten biedt. In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 2011 (Barro)

De ontwikkeling is niet strijdig met de SVIR, vanwege de kleinschaligheid van het plan. Daarnaast valt de ontwikkeling niet binnen een gebied waarin ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang spelen. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing.

5.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Daarmee is de Ladder niet van toepassing op dit plan.

5.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

De plangebieden vallen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Bij ontwikkelingen in deze gebieden is de PRVS van toepassing, door Provinciale Staten vastgesteld op 1 maart 2017. In artikel 16 staat de regeling Ruimte voor Ruimte (RvR) omschreven. Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Aan de regeling RvR worden door Gedeputeerde Staten nadere voorwaarden gesteld, beschreven in de '*Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015*'.

Aardkundig waardevolle gebieden

De drie plangebieden vallen in de PRVS binnen aardkundig waardevolle gebieden. Aardkundige waarden zijn kwaliteiten van landschap en natuur, die ons iets vertellen over het ontstaan van de provincie Noord-Holland en de krachten die daarbij een rol speelden (wind, water, ijs en getijden). Aardkundige waarden hebben betrekking op geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen (niet-levende natuur) en vormen ons aardkundig erfgoed.

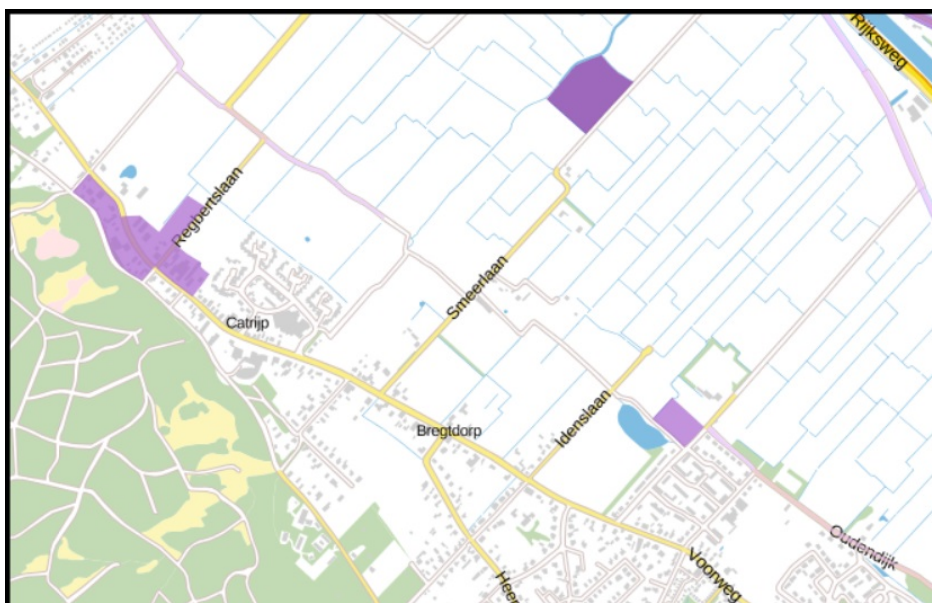
De verordening geeft aan dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden.

Aan Jaagkade 5 en Koogerweg 1 wordt door sloop van gierkelders en (weg-)fundering het aardkundig profiel hersteld.

De PRVS staat toe dat met de regeling RvR woningbouw plaatsvindt in een aardkundig waardevol gebied. De huidige verkaveling met slotenstructuur blijft intact.



PRVS; Aardkundig waardevolle gebieden



Archiskaart met bekende archeologische terreinen in de omgeving van de Idenslaan

Bovenstaande uitsnede van de interactieve Archeologische Monumentenkaart (AMK) toont de bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in de omgeving van de Idenslaan.

5.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

5.3.1 Structuurvisie LG

Op 9 december 2010 heeft de gemeente Bergen de Structuurvisie LG vastgesteld.

De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van het landelijk gebied. Het is een visie voor de komende 10 jaar; een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst.

In de structuurvisie is aangegeven dat bij vrijkomende agrarische bebouwing ruimte kan worden geboden aan realisatie van nieuwe woningen. Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van storende agrarische bebouwing. Met betrekking tot de Harger- en Pettemerpolder is het belang van het behoud en versterken van de natuur-

functie en de openheid aangegeven, mede door sloop en verplaatsing van bebouwing dichterbij de binnenduinrand. Zones rond de kernen / buurtschappen / bebouwingsclusters kunnen dienen als locatie voor compensatiewoningen.

5.3.2 Landschapsonwikkelingsplan

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. Het LOP sluit aan op de Structuurvisie LG.

In het LOP is aangegeven dat de openheid van het agrarisch cultuurlandschap onder druk staat evenals de ruimtelijke kwaliteit van de erven. Er dient te worden ingezet op een samenhangende ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, beplanting en omgeving.

5.3.3 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in 2004 voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. De plangebieden vallen in het welstandsgebied 'Landelijk gebied'.

6 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dit 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. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt.

6.1 Water

In beeld moet worden gebracht wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding, opvang en afvoer 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.

6.2.1 *Waterkwantiteit; watertoets*

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd, waarvoor de zgn. 'watertoets' is geïntroduceerd. Hiermee wordt bepaald of het noodzakelijk is extra oppervlaktewater te creëren. De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. De resultaten hiervan zijn als bijlage bijgevoegd.

Voor de aanleg van verhard oppervlak dat bijdraagt aan versneld afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater aan de Idenslaan is deze watertoets uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat 10% van het nieuwe verhard oppervlak als extra wateroppervlak moet worden gecreëerd, ca. 150 m². Dit wordt binnen het plangebied gerealiseerd door het verbreden van de sloot aan de noord-oostzijde van het plangebied.

6.2.2 *Waterkwaliteit en riolering*

In relatie tot het watersysteem is het in de directe omgeving van het plangebied Idenslaan aanwezige rioleringsstelsel van belang, waar het nieuw aan te leggen rioolstelsel op aangesloten wordt.

In de ontwerpgrondslagen uit de Tweede Rioleringsnota (WrW, 2002) wordt voor de afvalwaterproductie een maatstaf aangehouden van 12 l/h per inwoner. Per huishouden wordt uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 3 personen. De toename van afvalwaterproductie bedraagt circa 144 l/h (4x3x12). Voor het plangebied wordt een nieuw stelsel aangelegd dat wordt aangesloten op het bestaande stelsel aan de Idenslaan. Verwacht wordt dat het bestaande stelsel voldoende capaciteit heeft om de toename af te voeren en te verwerken.

De gemeente en het hoogheemraadschap hanteren als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. In dit geval kan het water van de bebouwing rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater. Regenwater van straat- en terreinverharding infiltreert in de bodem. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

6.2 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 functie.

Jaagkade 5

De bestemming van de bedrijfswoning wordt gewijzigd naar wonen. De functie verandert niet. Bodemonderzoek is niet vereist.

Koogerweg 1

Koogerweg 1 heeft reeds een woonbestemming. Bodemonderzoek is niet vereist.

Idenslaan

Aan de Idenslaan betreft het een agrarisch perceel dat altijd als zodanig in gebruik en onbebouwd is geweest. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning is door Landview een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Samengevat: In de grond- en watermonsters zijn geen verhogingen van onderzochte stoffen aangetroffen. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. De resultaten hiervan zijn als bijlage bijgevoegd.

6.3 Archeologie

Archeologie heeft 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. Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend.

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.

6.3.1 Onderzoek Jaagkade 5 en Koogerweg 1

Omdat aan Jaagkade 5 en Koogerweg 1 bebouwing wordt gesloopt en een nieuw bijgebouw binnen hetzelfde (sloop)gebied plaatsvindt waarvoor grond niet dieper geroerd wordt, is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

6.3.2 Onderzoek Idenslaan e.o.

Aan de Idenslaan is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd, als bijlage bijgevoegd. Vervolgonderzoek is geadviseerd, afhankelijk van ontgravingsdiepten en bouwmethoden. Om archeologische waarden te beschermen is er een archeologisch regime opgenomen.

6.4 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden.

Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

In de natuurtoets zijn de effecten in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur inzichtelijk gemaakt. De resultaten hiervan zijn als bijlage bijgevoegd.

6.5.1 Gebiedsbescherming

Natura-2000 en Nationaal Natuurnetwerk (Ecologische Hoofdstructuur)

Jaagkade 5

Het plangebied aan de Jaagkade betreft het agrarisch bouwperceel van 1 ha, dat met uitzondering van de bebouwing, verharding, erf en tuin Natura-2000-gebied is en behorend tot het Nationaal Natuurnetwerk. Met het slopen van de agrarische bebouwing kan het Natura 2000-gebied door de EU en het Nationaal Natuurnetwerk door de provincie ter plaatse worden uitgebreid. Het vervallen van het agrarisch bouwperceel betekent dat er geen uitbreiding van bebouwing meer kan plaatsvinden dat ten koste gaat van deze zones.

Het bestaande woonhuis krijgt de bestemming wonen met een erf van 1.500 m². Een bijgebouw wordt herbouwd op een plek waar reeds bebouwing aanwezig is.

Koogerweg 1

Het te wijzigen bestemmingsplangebied van 0,45 ha betreft een gedeelte van een voormalig agrarisch perceel, waarvan het woonhuis met erf een woonbestemming heeft gekregen. Het gebied van ca. 1 ha waar sloopwerkzaamheden verricht gaan worden behoort niet tot het Natura 2000 gebied of het Nationaal Natuurnetwerk. Het sloopwerk heeft samen met het beperken van het bestaande erf van 4.500 m² tot 1.500 m² een positieve uitwerking op het omliggende natuurgebied. Herbouw van een bijgebouw vindt ook hier plaats op een plek waar reeds bebouwing aanwezig is.

Idenslaan

De herbouwlocatie aan de Idenslaan of directe omgeving is niet aangewezen als Natura-2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk.

Weidevogelleefgebied

De slooplocaties aan Jaagkade 5 en Koogerweg 1 zijn, met uitsluiting van de bestaande gebouwen, aangewezen als 'Weidevogelleefgebied'. Artikel 25 van de PRVS geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwvlak of een uitbreiding daarvan.

Met sloop van de bebouwing kan het weidevogelleefgebied door de provincie ter plaatse worden uitgebreid. Herbouw van bijgebouwen aan Jaagkade 5 en Koogerweg 1 vindt plaats binnen de bestaande bouwvlakken. De locatie aan de Idenslaan of directe omgeving is niet aangewezen als weidevogelleefgebied.



6.5.2 Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat beschermde soorten in het plangebied voor kunnen komen. Het gaat hierbij om vleermuizen en de huismus die een jaarrond een beschermde nestplaats heeft. De instandhouding van deze gebouwbewonende soorten is in de omgeving gewaarborgd. Er zijn voldoende alternatieve verblijfplaatsen. Als de gebouwen in het plangebied gesloopt worden, dan is vooraf aanvullend onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen en de huismus. Bij het voorkomen van vleermuizen dient ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd. Omdat de instandhouding is gewaarborgd kan een ontheffing voor deze soort, met toepassing van compenserende en/of mitigerende maatregelen, worden verkregen waardoor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is geborgd. Bij het voorkomen van de huismus is een ontheffing van de Flora- en Faunawet bij dit project niet aan de orde. In dit geval moeten bij de werkzaamheden eveneens compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen.

Tevens bestaat de mogelijkheid dat vogels (met een jaarrond beschermde nestplaats) alsnog in het te slopen woonhuis of in de schuren kunnen gaan broeden. Verstoring van broedvogels kan optreden wanneer tijdens de broedperiode werkzaamheden plaatsvinden. Indien bij de sloop of bij kap onverhoopt toch nesten verwijderd moeten worden welke in gebruik zijn door jaarrond beschermde vogels, dan zal een deskundige op het gebied van vogels nesten moeten beoordelen op in gebruik name door jaarrond beschermde vogels en is mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Wanneer de sloop- en kapwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen of als maatregelen worden getroffen om verstoring te voorkomen en als blijkt dat geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen, dan treedt er geen overtreding van de Flora- en faunawet op.

6.5 Verkeer en parkeren; Idenslaan

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersbeweging door motorvoertuigen van en naar het plangebied. Volgens de CROW-kencijfers wordt voor een manege in het buitengebied 4,0 verkeersbewegingen door motorvoertuigen per paard aangehouden. Dit cijfer wordt aangehouden bij gebrek aan een kencijfer voor een paard in de wei. De huidige verkeersbeweging als gevolg van de bezetting van het perceel met 4 paarden geeft ca. 16 bewegingen.

Voor een vrijstaande woning in het buitengebied ligt dit aantal op ca. 8 verkeersbewegingen per woning. In de toekomst betreft dit dus ca. 32 verkeersbewegingen voor het te bebouwen perceel met 4 woningen. Het aantal verkeersbewegingen door motorvoertuigen zal toenemen met ca. 16. Aan dit gedeelte van de Idenslaan dat aansluit op de Voorweg bevinden zich naast het plangebied een 6-tal woningen en nog 2 percelen met een paard (en daarnaast ontsluiting van achtergelegen agrarische percelen). De 6 vrijstaande woningen, het bestaande plangebied met 4 paarden en 2 percelen met samen 3 paarden staan voor ca. 76 verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen met motorvoertuigen zal toenemen met ca. 16 tot ca. 92 per dag, een toename van ca. 21%. De eindsituatie zal naar verwachting geen problemen opleveren, noch op de Idenslaan, noch bij de afwikkeling van het verkeer in aansluiting op de Voorweg. Op de individuele kavels wordt ruimte gecreëerd voor het parkeren van auto's.

6.6 Geluid

Jaagkade 5

Na bedrijfsbeëindiging (2000) is de hoeveelheid geluid sterk verminderd doordat er geen landbouwvoertuigen en veestapel meer aanwezig zijn. De bestemmingswijziging heeft op de omgevingsfactor geluid geen invloed. Art. 76 lid 3 Wgh is van toepassing.

Koogerweg 1

Het perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied Noord (2011) reeds een woonbestemming gekregen. Voor de omgevingsfactor geluid verandert er niets.

Idenslaan

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Voor het bestemmingsplan 'Schoorl kernen en buurtschappen' is in 2007 een geluidonderzoek verricht met als uitgangssituatie 2017. Het plangebied valt ruim buiten de voorkeurs-grenswaarde van 48 dB. Deze situatie is niet veranderd. De Idenslaan is een 30 km-weg. Nader onderzoek naar maatregelen ter reductie van de geluidbelasting is dan ook niet aan de orde.



Geluidbelasting verkeer omgeving Idenslaan

6.7 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:

1. grenswaarden worden niet overschreden;
2. de luchtkwaliteit verbetert per saldo of blijft tenminste gelijk;
3. het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit;
4. het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

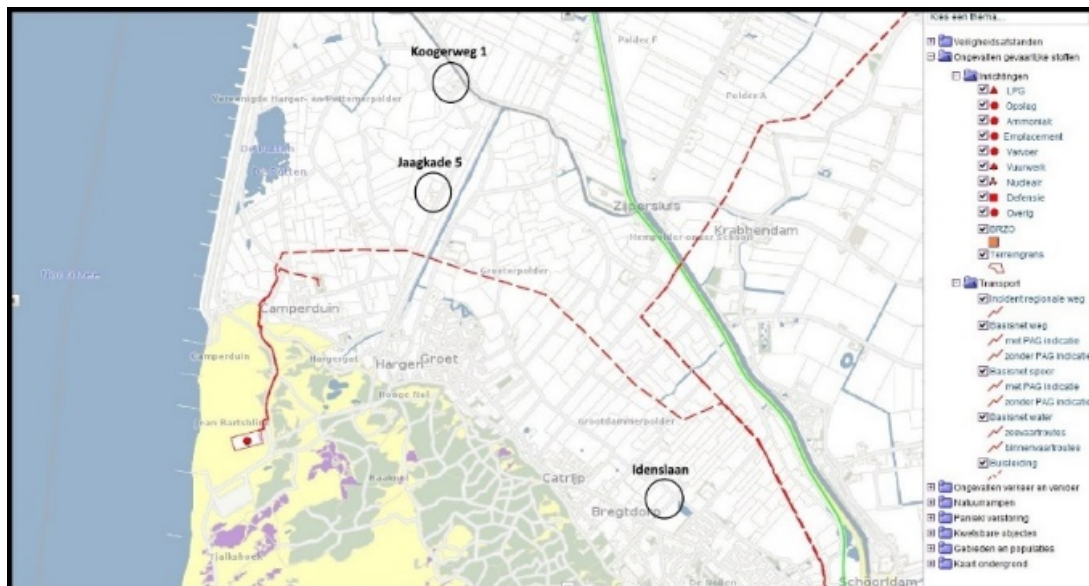
De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie SO₂, NO_x 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 getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld voor woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de beperkte ontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet nodig is en dat deze ontwikkelingen niet bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

6.8 Externe veiligheid

Bij ontwikkeling van nieuwe functies die een risico kunnen veroorzaken of bij ontwikkeling van risicogevoelige functies dient onderzoek plaats te vinden naar eventuele gevolgen voor het plaatsgebonden en groepsrisico. Risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van de plangebieden.



Detailkaart externe veiligheid (bron: IPO)

6.9 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 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.

Met dit bestemmingsplan krijgen Jaagkade 5 en het plangebied aan de Idenslaan een woonbestemming. In de omgeving van deze plangebieden bevinden zich geen milieubelastende functies die van invloed zijn. Koogerweg 1 heeft reeds een woonbestemming.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 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 en initiatiefnemer 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 bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

7.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- ♦ Agrarisch – Natuurontwikkeling
- ♦ Groen
- ♦ Tuin
- ♦ Verkeer
- ♦ Wonen
- ♦ Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)
- ♦ Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Voorliggend bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen, waarmee een directe bouwtitel wordt verkregen. Er is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan om de gewenste ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk te borgen. Dit uit zich aan de Idenslaan in gebieden met de bestemming Groen en een gebied met de bestemming Wonen met bouwvlakken. Binnen de bestemming Groen zijn geen gebouwen en schuttingen toegestaan tenzij dit specifiek staat aangegeven (langs het voetbalveld), waardoor een groene rand om het woongebied gegarandeerd is. Waar nodig zijn deze regels op de locatie toegespitst om de gewenste ontwikkeling, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan, mogelijk te maken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

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

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- ♦ Een beschrijving van de bestemming
- ♦ De bouwregels; regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.
- ♦ De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht
- ♦ Mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels
- ♦ Een omschrijving van de specifieke gebruiksregels
- ♦ Een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch – Natuurontwikkeling

Voor de gronden om de erven van Jaagkade 5 en Koogerweg 1 geldt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuurontwikkeling’. De gronden zijn aangewezen voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aan het open landschap gebonden natuurwaarden.

- Artikel 4: Groen

Voor de in het plangebied aanwezige waardevolle groenvoorzieningen, is de bestemming Groen opgenomen. Doel is een structurele groenstrook, waar geen bebouwing plaats mag vinden.

- Artikel 5: Tuin

De gronden die als kavels zullen worden uitgegeven hebben gedeeltelijk de bestemming Tuin gekregen. Het perceeldeel met de bestemming Tuin mag alleen worden bebouwd met uitbouwen, entrees en (lage) erfafscheidingen.

- Artikel 6: Verkeer

De inrit en het gezamenlijk erf van de toekomstige bewoners is met de bestemming Verkeer opgenomen.

- Artikel 7: Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn vrijstaande woningen mogelijk. De woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. De woning dient daarbij te voldoen aan de gestelde maatvoeringseisen. Binnen de bestemming zijn ook regels gesteld aan bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Soms zijn deze gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel, de tuin maakt hier onderdeel van uit. Onder in de regels bepaalde voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Tevens kan het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden bij een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor mantelzorg.

- Artikel 8: Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie, met een nader bepaald regime (2 of 3), zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden (heiwerkzaamheden uitgezonderd) waarbij met graafwerkzaamheden per bouwperceel een bepaalde oppervlakte en diepte ten opzichte van het thans bestaande maaiveld wordt overschreden is nader archeologisch onderzoek nodig.

- Artikel 9: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De gronden met de bestemming Waterstaatsdoeleinden zijn mede bestemd voor instandhouding van waterkeringen, bijbehorende beschermingszone(s) en bij deze bestemming behorende waterstaatkundige voorzieningen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling 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 11: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken. Onder andere het verhogen van isolatiewaarden vraagt een steeds grotere inhoud van een woning die gecompenseerd kan worden met verhoging van maximale maatvoeringen.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor mantelzorg

- Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

Op basis van de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de daarbij gestelde voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Slotregels

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

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

8 UITVOERBAARHEID

Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening 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 9 toegelicht.

Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente Bergen zal in het kader van de ontwikkeling van het gebied, voorafgaande aan het vaststellen van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is voor het plan een exploitatieopzet opgesteld. De te maken kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond hiervan wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

9 OVERLEG EN PROCEDURE

9.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en 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. In verband hiermee is bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met verschillende instanties.

Bij de voorbereiding van het plan heeft de initiatiefnemer gepoogd overleg te voeren met en inspraak te geven aan de eigenaar-bewoner van Idenslaan 23. De eigenaar-bewoner heeft aangegeven niet bereid te zijn tot overleg en geen woningen naast zijn perceel te willen en heeft dit herhaald tijdens de gemeentelijke commissievergadering bestemmingsplannen van 21-11-2017.

9.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Bergen NH en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is daarmee in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de reactie hierop zijn integraal opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij dit 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 bestuursrechtspraak Raad van State.

9.3 Wijzigingen van ontwerp naar vastgesteld

In de fase van 'ontwerp' naar 'vastgesteld' zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, hieronder beschreven.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

Toelichting

- Passages met betrekking tot sanering van de vuilstort aan Koogerweg 1 vallen buiten de scope van het bestemmingsplan en zijn om die reden weggelaten.
- In hoofdstuk 2 Planbeschrijving, lid 2.1 Bestaande en nieuwe situatie van de plangebieden, staat in het ontwerp bij de plaatjes van de nieuwe situatie Jaagkade 5 en Koogerweg 1 de term '*streefbeeld*'. Hier wordt feitelijk bedoeld '*maximaal te bebouwen eindbeeld*', en is als zodanig gewijzigd.
- Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten, lid 5 Verkeer en parkeren; Idenslaan aangepast.

Wijzigingen ambtshalve:

Regels

- Hoofdstuk 2, Artikel 7, lid 7.2 Bouwregels, hoofdgebouwen sub f. aangepast.

10 CONCLUSIE

De voorgenomen herinrichting aan Jaagkade 5 en Koogerweg 1 en woningbouw aan de Idenslaan te Schoorl is door gemeente en provincie getoetst aan de verschillende aspecten die betrekking hebben op de ontwikkeling in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en onderzocht of het passend is binnen de vigerende beleidskaders en de eventuele effecten met betrekking tot verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarover positief is geadviseerd.