

Bestemmingsplan Herenweg 57 te Bergen

Ontwerp

projectnummer RM100173

Opdrachtgever: Woudbergen B.V.
de heer E. Schneider
Herenweg 63
1861 PB Bergen

Versienummer: 1.2 - ontwerp

Datum: 27 juni 2011

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer Paraaf: _____



Van toepassing op de vestigingen Velsertbroek en Capelle aan den IJssel

COLOFON

BK Ruimte & Milieu bv, Adviseurs in omgevingsrecht

Postbus 2111, 1990 AC Velsbroek

T: 088 321 25 20

F: 088 321 25 29

Postbus 5011, 2900 EA Capelle aan den IJssel

T: 088 321 25 10

F: 088 321 25 19

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BK Ruimte & Milieu bv.

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel.....	4
1.2 Het plangebied	4
2 Het plan	6
2.1 Planbeschrijving	6
2.2 Stedenbouwkundige inpassing.....	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	7
3 Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
3.3 Gemeentelijk beleid.....	10
3.3.1 Structuurvisie Landelijk gebied gemeente Bergen (ontwerp 20 april 2010).....	10
3.3.2 Beleidslijn splitsing van stolpen	11
4 Ruimtelijke effecten.....	13
4.1 Beeldkwaliteit	13
4.2 Stedenbouw.....	15
4.3 Verkeer	15
5 Milieuparagraaf	16
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	16
5.2 Akoestisch onderzoek	16
5.3 Bodem	17
5.4 Externe veiligheid.....	18
5.5 Luchtkwaliteit	20
5.6 Ecologie.....	21
6 Waterparagraaf	22
7 Archeologie en cultuurhistorie	23
8 Toelichting op de regels	25
9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
9.1 Inspraak	28
9.2 Bro 3.1.1 overleg	33
10 Economische uitvoerbaarheid.....	34

Bijlagen

1 Onderzoeken	
1.1 Akoestisch onderzoek	
1.2 Verkennend bodemonderzoek	
1.3 Oriënterend ecologisch onderzoek	
2 Inspraakreacties	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

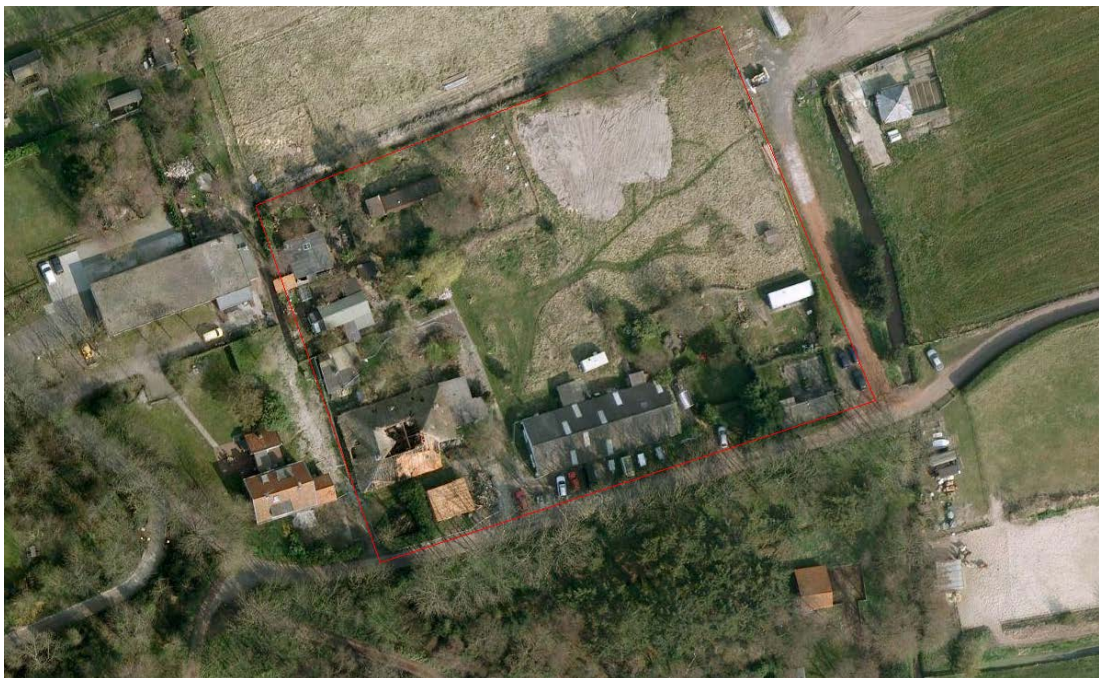
De initiatiefnemer (Woudbergen bv) is voornemens de percelen behorende bij het adres Herenweg 57 te Bergen te herontwikkelen. Deze herontwikkeling bestaat uit het slopen van het grootste deel van de aanwezige ontsierende bebouwing en het renoveren van de nog aanwezige historische stolpboerderij met als doel het realiseren van twee wooneenheden in de stolpboerderij. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan een toetsingskader voor het plan en waarborgt de ruimtelijke uitgangspunten.

1.2 Het plangebied

Ligging

Het plangebied ligt op ongeveer 3,5 kilometer ten zuidwesten van de bebouwde kom van Bergen. De Herenweg is de doorgaande weg op ongeveer 175 meter ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt op de grens tussen een zeer open polderlandschap met weinig opgaande begroeiing ten oosten en een strand- en duinenlandschap met veel opgaande begroeiing ten westen. In en direct rond het plangebied is veel van deze opgaande begroeiing aanwezig.

figuur 1: globale ligging plangebied (Bron: Google Earth)



Bebouwing

Op dit moment staat er nog enige bebouwing in het plangebied. In het zuidwesten van het plangebied staat een stolpboerderij. Deze is volledig verwaarloosd en in de bestaande situatie voor geen enkel doel bruikbaar.

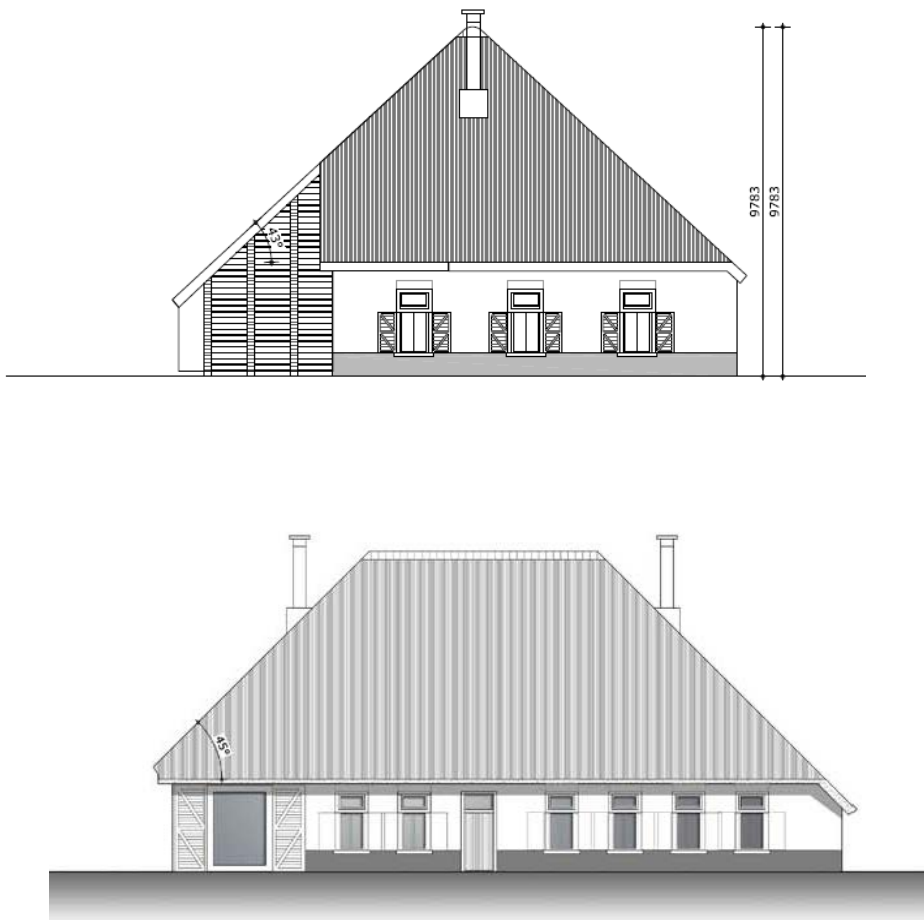
In het noorden en oosten van het plangebied stonden tot voor kort nog verschillende bouwwerken, uiteenlopend van kleine woningen, stacaravans en schuren. Ook deze bouwwerken waren verwaarloosd. Deze bouwwerken zijn voor het grootste deel gesloopt. Er staan nog een groot gedeelte van een loods, een zomerwoning en een stacaravan.

2 Het plan

2.1 Planbeschrijving

In het plan is de herinrichting van het perceel aan Herenweg 57 te Bergen voorzien. Deze herinrichting bestaat uit het slopen van alle op de gronden binnen het plangebied aanwezige bebouwing, dit met uitzondering van de op het perceel aanwezige stolpboerderij. De vervallen stolpboerderij zal met behoud van het karakter worden hersteld in de oude luister en worden verplaatst. Hiervoor zal het plangebied ook anders verkaveld moeten worden. De te slopen bebouwing heeft een inhoud van ongeveer 2.040 kubieke meter. In de stolpboerderij worden conform het gemeentelijke beleid twee wooneenheden gerealiseerd. Met de nieuwe verkaveling worden de gronden binnen het plangebied verdeeld in twee percelen. De stolpboerderij zal verplaatst worden naar het midden van de kavel en de mogelijkheid wordt gecreëerd om per wooneenheid bijgebouwen te realiseren. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de erfbebouwingsregeling zoals in de beleidslijn bestemmingsplannen van gemeente Bergen is opgenomen. Dit betekent dat per wooneenheid er maximaal 75 m² aan bijgebouwen geplaatst mag worden. Het gebied vanaf de Herenweg tot aan de voorgevel (voortuin) blijft, door middel van het leggen van de bestemming tuin, gevrijwaard van bebouwing.

figuur 2: schetsontwerp renovatie stolp (Bron: Leeuwenkamp Architecten)



2.2 Stedenbouwkundige inpassing

De stolpboerderij is een belangrijk element in het plangebied. Bij de herbouw wordt het karakter van de stolpboerderij behouden. Binnen de bestaande maatvoering is er voldoende ruimte om, ook de huidige eisen ten aanzien van het Bouwbesluit en andere wet- en regelgeving in overweging nemende, de basiselementen van de stolpboerderij in te passen. Door de stolpboerderij terug te brengen op de kavel en een centrale ligging te geven op het perceel, wordt aangesloten bij de kenmerkende verkaveling in een buitengebied. De stolp komt op deze manier krachtig en open in het bestaande landschap te liggen. De kenmerkende bebouwing die de stolp met zich meedraagt, krijgt een prominente plek in het landschap.

figuur 3: toekomstige situatie (bron: Leeuwenkamp Architecten)



Ook het materiaalgebruik van de stolpboerderij is voor het (behoud van het) karakter en de uitstraling belangrijk. Het kleurgebruik van de stolpboerderij bestaat uit twee elementen: een kap van bruin- en grijsinten en wit metsel- en/of pleisterwerk.

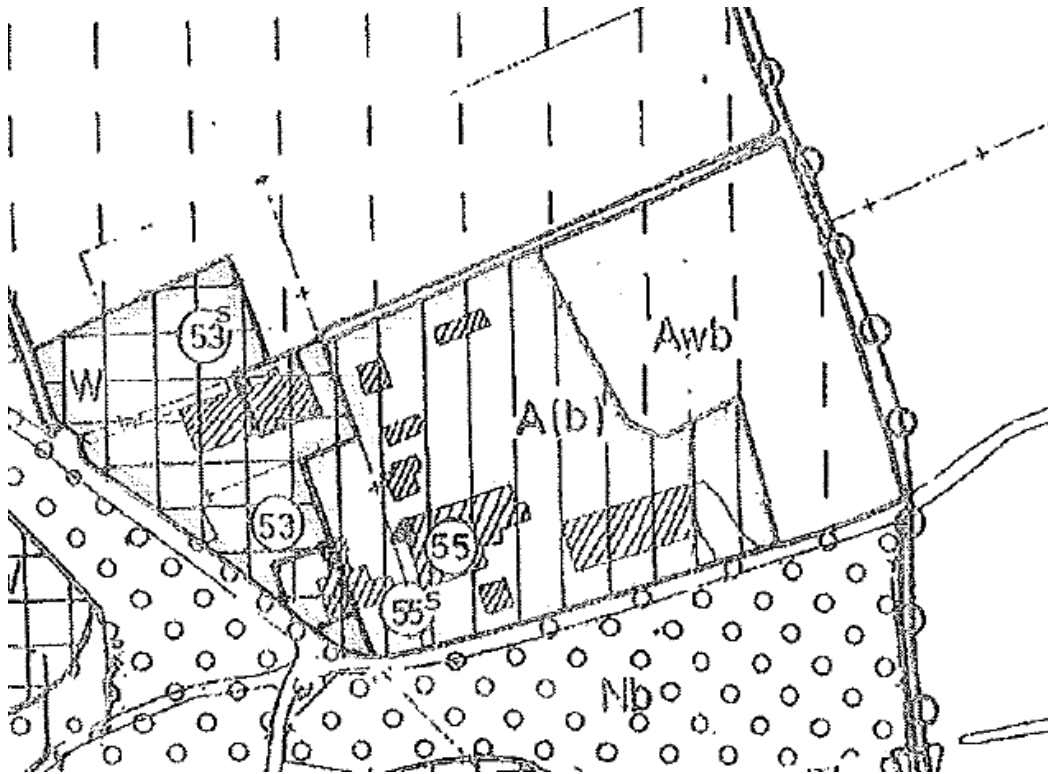
Het streven naar het behoud van het karakter, het hoofdvolume en het materiaal- en kleur-gebruik van de stolpboerderij is in overleg met gemeente Bergen, afdeling Monumentenzorg en Archeologie besloten.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Weidegebied" (1994)

Het voor de gronden vigerende bestemmingsplan is het plan 'Weidegebied' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Bergen op 28 juni 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 februari 1995. In dit bestemmingsplan zijn onder andere een beschrijving in hoofdlijnen, de doeleindenomschrijving en dergelijke uiteengezet.

figuur 4: uitsnede vigerend bestemmingsplan



Bestemming gronden binnen het perceel aan Herenweg 57

De gronden binnen het perceel aan Herenweg 57 hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden' en de (sub)bestemmingen '(b)' en 'wb'. Deze gronden zijn - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen - onder andere bestemd voor een 'agrarisches bedrijf waarbij gebruik ten behoeve van veeteeltbedrijven, akker- en tuinbouw en bloembollenteelt is toegestaan', zo is bepaald in de doeleindenomschrijving (artikel 4, lid A). Ook zijn deze gronden bestemd voor het "behoud en herstel van de aldaar aanwezige of de aan deze gronden eigen landschappelijke, natuur en cultuurhistorische waarden".

Het plan (de woonbestemming) is in strijd met de in het vigerende bestemmingsplan gegeven doeleindenomschrijving en voorschriften inzake het bouwen voor de gronden binnen de percelen aan Herenweg 57.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4 lid F onder 3) opgenomen die de uitvoering van het plan op onderdelen mogelijk maakt. In deze wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om onder toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oude wetgeving) het bestemmingsplan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het verwijderen van agrarische bouwpercelen ((sub)bestemming 'b') met dien verstande dat sprake is van bedrijfsbeëindiging ter plaatse en aan de niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde gronden de bestemming 'Woondoeleinden' zal worden gegeven waarbij de bepalingen van deze bestemming van toepassing zijn.

Het betreffende perceel valt echter deels onder de bestemming 'Awb' waarvoor de bovenstaande wijzigingsbevoegdheid niet geldt.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan en de aangegeven wijzigingsbevoegdheid kan niet benut worden aangezien deze wijziging niet voor het gehele perceel geldt.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In deze nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting;
- ruimte voor de recreatiesector om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen; tevens vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als nevenactiviteit op agrarische bedrijven;
- bescherming van de duinen en het kustgebied.

Het Rijk merkt op dat onder andere de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staat. Om deze druk te verminderen, wil het Rijk de mogelijkheden voor het hergebruik van vrijkomende bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing verruimen. Vrijkomende bebouwing kan onder andere worden bestemd voor wonen. Ook het realiseren van nieuwe woningen kan soms wenselijk zijn. Nieuwe landgoederen kunnen bijvoorbeeld (financiële) middelen opbrengen om natuurgebieden ('rood voor groen') of waterbergingsgebieden ('rood voor blauw') te realiseren.

Binnen het plangebied wordt uitgegaan van een herontwikkeling van het perceel, waarbij verrommeling in het landschap tegen wordt gegaan. Het plangebied veroorzaakt ter plaatse geen aantasting van duinen en het kustgebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provincie Noord-Holland heeft in het kader van de Wro een structuurvisie voor de gehele provincie vastgesteld. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 vormen drie hoofdbelangen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

1. Ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.
2. Duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen.

3. Klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie. Door globalisering, klimaatveranderingen en demografische veranderingen kiest de provincie ervoor om mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook om bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de provincie het landelijke gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen, speelt ze in op de bevolkingskrimp op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO₂-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houden ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten, blijft de provincie bijzonder aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en om te bezoeken.

De voorgenomen ontwikkeling behelst het herontwikkelen van een perceel in het landelijke gebied. Door de herontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse met aandacht en zorg voor de kenmerken van het landschap.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2010

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking van deze provinciale belangen naar de gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, "groene ruimten" zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones en "blauwe ruimten" zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens). De voorgenomen herontwikkeling is niet in strijd met de regels zoals aangegeven in de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landelijk gebied gemeente Bergen (ontwerp 20 april 2010)

Deze structuurvisie geeft beleid voor het landelijk gebied van gemeente Bergen tot 2020 weer. De centrale koers in deze structuurvisie is om de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten behouden, versterken en herstellen.

Landschappelijke kwaliteiten:

- de zichtbare ontwikkelingsgeschiedenis in het landschap;
- de belevingselementen zoals openheid, doorzichten, duisternis en stilte;
- de natuurlijke waarden zoals duinrellen, weidevogelgebieden en zilte vegetaties.

Cultuurhistorische kwaliteiten:

- de aanwezige historische structuurlijnen zoals het Noord-Hollands kanaal, de verkavelingsstructuren, dijken en vaarten;
- de aanwezige cultuurhistorische objecten zoals molens, stolpboerderijen en het WOII-erfgoed.

Behoud en ontwikkeling

Om te zorgen voor behoud van deze kwaliteiten moeten bestaande functies worden versterkt en hersteld. Nieuwe gebruiksfuncties en ontwikkelingen moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- zij moeten qua vormgeving in het landschap passen. Dit kan door beperking van het (bebouwde) oppervlakte, door hoge beeldkwaliteit van bebouwing en erfinrichting en door voldoende inpassing met karakteristieke beplanting;
- Zij moeten passen bij het karakter van het gebied;
- Zij mogen de rust niet verstoren (verkeersaantrekking en geluidhinder).

Met voorliggend plan wordt een beeldbepalende stolpboerderij hersteld en teruggebracht in het karakteristieke landschap. Door de stolp midden op de kavel te plaatsen, wordt de openheid in het gebied gewaarborgd. De herontwikkeling van de kavel past binnen de uitgangspunten van de (ontwerp) Structuurvisie landelijk gebied.

3.3.2 Beleidslijn splitsing van stolpen

Op 19 december 2006 heeft de gemeenteraad beleidslijnen vastgesteld die gevolgd moeten worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Eén van deze beleidslijnen betreft de splitsing van stolpboerderijen. Daarin is onder andere bepaald dat de mogelijkheid tot splitsing afhankelijk is van de grootte van de stolp. Ook mag splitsing geen afbreuk doen aan het oorspronkelijke karakter (constructie, hoofdvorm, uiterlijk en dergelijke) van het gebouw en het erf.

Kenmerkend voor de agrarische historie van de gemeente zijn de stolpen. Hoewel het landschap nog veel van zijn karakter heeft behouden, zijn vele van de stolpen als object in dat landschap in de loop der tijden verdwenen. Brand en sloop zijn daar de oorzaken van. Functieverandering, verbouw en 'vernieuwing' (modernisering) hebben vele stolpen als agrarisch historisch object onherkenbaar gemaakt of bedorven. Alleen als verschijningsvorm zijn zij dan nog herkenbaar. Voor een aantal nog aan het agrarisch bedrijf gerelateerde stolpen zal door bedrijfsbeëindiging een andere bestemming moeten worden gevonden.

Vanuit cultuurhistorisch besef is het gewenst het behoud van de stolp als inzet voor beleid te maken. Overigens spelen hier ook andere aspecten een rol, zoals het toeristisch-recreatieve belang, volkshuisvesting, behoud van het aanzien van het landschap, geschiedenis van de bouwkunst en mogelijkheid voor hergebruik. Om behoud van de stolpen te stimuleren, is een regeling voor verruiming van gebruik, splitsing of sanering van overige gebouwen op het perceel gewenst. Uitgangspunt dient echter te allen tijde te zijn het behoud van de stolp en het daarbij horende erf.

Splitsing van stolpen ten behoeve van meerdere wooneenheden

Voorwaarden

- binnenstedelijk (binnen de kernen): in meerdere wooneenheden, afhankelijk grootte stolp;
- landelijk gebied: in meerdere wooneenheden, afhankelijk grootte stolp;
- splitsing mag geen afbreuk doen aan het oorspronkelijke karakter (constructie, hoofdvorm, uiterlijk et cetera) van het gebouw en het (boeren-)erf;
- splitsing moet bij voorkeur loodrecht op de voorgevel/weg plaatsvinden;
- de inrichting van het erf moet aansluiten bij het oorspronkelijke karakter; een gebouw op een perceel (aan openbare weg grenzende gronden als één geheel inrichten);
- bij splitsing van de stolp dient eerst te worden bekeken of de bijgebouwen voor de nieuwe wooneenheden in de bestaande bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden;

- indien na splitsing geen bijgebouwen aanwezig zijn, zal voor de realisatie van bijgebouwen na splitsing de "normale" erfbebouwingsregeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 gelden;
- indien een stolp in meer dan twee eenheden (appartementen) wordt gesplitst, dienen de bijgebouwen in een "verzamelgebouw" te worden gerealiseerd;
- nieuwe bijgebouwen worden alleen toegestaan bij sanering van bestaande gebouwen.

In voorliggend plan wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden. Het gaat om het renoveren en verplaatsen van een stolpboerderij, waarbij de ligging aansluit bij het oorspronkelijke karakter van het gebied. Alle op dit moment aanwezige overige bebouwing op het perceel wordt verwijderd, zodat ook nieuwe bijgebouwen zijn toegestaan.

Regeling voor bescherming van stolpen

Naast alle nieuwe mogelijkheden die opgenomen kunnen worden ten behoeve van het herstel en behoud van stolpen, dient er ook een regeling opgenomen te worden om te voorkomen dat stolpen verbouwd/veranderd/aangetast worden. Hiertoe kan een conserverende regeling in de bestemmingsplannen worden opgenomen voor stolpen. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding "stolp" vergroting en verandering van de bestaande bebouwing in beginsel niet is toegestaan. Hiervan kan ontheffing worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beeldbepalende karakter van de stolp. Dit bestemmingsplan voorziet in een dergelijke regeling.

4 Ruimtelijke effecten

4.1 Beeldkwaliteit

Kenmerken van het plangebied

De ligging op de grens tussen de Philisteinsche polder en het strand- en duinenlandschap is kenmerkend voor het plangebied. Een kenmerk van de Philisteinsche polder is het zeer open landschap en een overwegend onregelmatige mozaïekverkaveling. Het strand- en duinenlandschap heeft echter een heel ander karakter. De duinen zijn begroeid met duingrassen, struiken en grote bospartijen met daartussen een heel ander karakter.

figuur 5: plangebied en omgeving (Bron: Google Earth)



Het plangebied is min of meer een overgangszone tussen de Philisteinsche polder en het strand- en duinenlandschap. In het gebied tussen de duinen en de Duinvalsloot (een structuurlijn in het gebied) is in noord-zuid richting sprake van een afwisseling van bospartijen en open gebieden. In dit gebied is ook sprake van een afwijkende verkaveling: een opstrekken- de, oost-west gerichte verkaveling, haaks op de Duinvalsloot.

Een kenmerk van de omgeving van het plangebied zijn de bospartijen met daarin open plekken, waarin woningen staan. Een ander kenmerk is de begeleidende boombeplanting langs de aanwezige paden en wegen.

De woningen in de directe omgeving van een weg staan overwegend haaks op of evenwijdig aan deze weg. Woningen op een grotere afstand van een weg hebben overwegend een vrije situering.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

De kwaliteiten van de bestaande omgeving van het plangebied zijn de basis voor de landschappelijke inpassing en de richtlijnen met betrekking tot de beeldkwaliteit. Het uitgangspunt voor de (her)inrichting van het plangebied is dat de stolpboerderij hierin een beeldbepalende positie krijgt en de overige bebouwing een hieraan ondergeschikte positie. Daarbij dient het plangebied opgevat te worden als een bospartij, waar binnen de individuele bebouwing in open plekken plaatsvindt. De stolpboerderij dient zoveel mogelijk in originele staat teruggebracht te worden.

Hoofdvorm

De stolpboerderij wordt weer het kenmerkende hoofdvolume in het plangebied, deze zal met behoud van het karakter worden verplaatst en herbouwd.

Plaatsing

De herbouw en verplaatsing is zodanig voorgesteld, dat de stolpboerderij los komt te staan van de huidige aangrenzende bebouwing en geheel vrijstaand op de kavel. Dit zal een oorspronkelijk beeld en gevoel opleveren.

Aanzichten

- In het ontwerp dient de eenheid van de stolpboerderij behouden te worden. De functionele splitsing van de stolpboerderij in twee woningen dient ondergeschikt te zijn in de aanzichten van de stolpboerderij.
- In de gevels van de stolpboerderij dient sprake te zijn van een duidelijke hiërarchie.
- Nieuwe ingrepen, in afwijking van de oorspronkelijk hoofdropzet van de stolpboerderij, dienen krachtig vormgegeven te zijn. Er dient gekozen te worden voor afstemming op de oorspronkelijke architectuur of een duidelijk contrast.
- De detaillering van de stolpboerderij is oorspronkelijk. Nieuwe ingrepen mogen wat betreft detaillering en materiaalgebruik afwijken.

Opmaak

Het kleur- en materiaalgebruik van de stolpboerderij dient gebaseerd te zijn op het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik: een rieten kap, gekeimde gevels en een donkere plint. Definitieve materialisatie in overleg met Monumentenzorg en Welstand.

Landschappelijke inpassing

- Bestaande boombeplanting zoveel mogelijk handhaven. Nieuwe beplanting in sortiment afstemmen op de bestaande beplanting en de ondergrond.

Diversen

- De erven van de opgesplitste stolpboerderij kennen een samenhangende en eenduidige inrichting.
- Erfafscheidingen ter plaatse van de gesplitste stolpboerderij zijn ondergeschikt in het ruimtelijk beeld.
- De erfinrichting van de verschillende erven heeft een landschappelijke uitstraling en is afgestemd op de bosrijke omgeving.

4.2 Stedenbouw

De stolpboerderij is een belangrijk element in het plangebied. Bij de herbouw is het streven om het karakter van de stolpboerderij te behouden. Binnen de bestaande maatvoering is er voldoende ruimte om, ook de huidige eisen ten aanzien van het Bouwbesluit en andere wet- en regelgeving in overweging nemende, de basiselementen van de stolpboerderij in te passen. Door de stolpboerderij terug te brengen op de kavel en een centrale ligging te geven op het perceel, wordt aangesloten bij de kenmerkende verkaveling in een buitengebied. De stolp komt op deze manier krachtig en open in het bestaande landschap te liggen. De kenmerkende bebouwing die de stolp met zich meedraagt, krijgt een prominente plek in het landschap.

Ook het materiaalgebruik van de stolpboerderij is voor het (behoud van het) karakter en de uitstraling belangrijk. Het kleurgebruik van de stolpboerderij bestaat uit twee elementen: een kap van bruin- en grijstinten en wit metsel- en/of pleisterwerk.

Naar het streven naar het behoud van het karakter, het hoofdvolume en het materiaal- en kleurgebruik van de stolpboerderij is in overleg met Gemeente Bergen, afdeling Monumentenzorg en Archeologie besloten.

Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit (CCK)

Het plan is besproken in de Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit, gehouden op maandag 23 augustus 2010 in het gemeentehuis van Bergen. De commissie was positief over het plan en gaat akkoord.

4.3 Verkeer

De twee woningen in de stolpboerderij worden ontsloten via de bestaande weg op de Herenweg. Aangezien er een flinke vermindering plaatsvindt van het aantal wooneenheden ten opzichte van de huidige situatie, zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Er zal eerder sprake zijn van een vermindering van het aantal vervoersbewegingen. De bestaande wegenstructuur wordt niet ontwricht door de verkeersaantrekkende werking van voorliggend plan.

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. De kavels behorende bij de wooneenheden in de stolp zijn dusdanig groot dat er voldoende ruimte aanwezig is om hieraan te voldoen.

5 Milieuparagraaf

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven nabij het plangebied kunnen niet alleen een belemmering zijn door gevarenrisico's, maar ook door hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke. Vooral voor het realiseren van zogenoemde milieugevoelige functies zoals woningen kunnen bedrijven een belemmering zijn.

Hiervoor wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende functies, zoals bedrijven, uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gehanteerd. Per type bedrijf zijn voor elk van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden bepaald die voor de meeste bedrijven ten minste kunnen worden aangehouden om hinder te voorkomen of te beperken. De grootste afstand is hierbij bepalend. De genoemde afstanden zijn richtinggevend. Dit betekent dat met een goede motivering hiervan kan en mag worden afgeweken.

Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven gevestigd. Voor dit type bedrijven wordt in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van ten hoogste 200 meter. Alle agrarische bedrijven zijn op een grotere afstand van het plangebied gevestigd.

Conclusie

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die hinder vanwege geur, stof, geluid en gevaar veroorzaken. De uitvoering van het plan mag dan ook geacht worden niet door deze hinder vanwege bedrijven (milieubelastende functies) te worden belemmerd.

5.2 Akoestisch onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder is op 28 oktober 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bk geluid&trillingen. Op grond van de Wet geluidhinder is het stelsel van zonering van wegen erop gebaseerd dat de geluidbelasting van de gevel van een geluidgevoelig object dat is gelegen binnen de zone van meerdere wegen, per weg wordt bepaald. Voor het aanbrengen van geluidwerende gevelvoorzieningen dient uitgegaan te worden van het cumulatieve effect, dus de gezamenlijke geluidbelasting van de wegen, zonder aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Gelet op de Wet geluidhinder dient voor het berekenen van de geluidbelasting van een weg, uitgegaan te worden van een maatgevende verkeersintensiteit, dat wil zeggen een etmaalintensiteit zoals die binnen 10 jaar wordt verwacht.

Door Provincie Noord-Holland zijn gegevens verstrekt over het verkeer. In bijlage 1 zijn de invoergegevens van het rekenmodel opgenomen.

De Wet geluidhinder kent verschillende normen voor de ten hoogst toegelaten geluidbelasting. Deze is afhankelijk van de fase waarin de geluidgevoelige objecten zich bevinden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Te onderscheiden zijn "bestaande situaties" en "nieuwe situaties".

De woningen zijn gelegen aan de Herenweg te Bergen, die een 60 km/uur weg is. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Herenweg wordt na aftrek getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} en aan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB L_{den} ; nieuw te bouwen woningen in buitenstedelijk gebied.

Met behulp van de standaard rekenmethode 1 is de geluidbelasting op de gevel van de woningen berekend. De invoergegevens zijn opgenomen in bijlage 1.

In bijlage 1 zijn de rekenresultaten opgenomen die in tabel 1 zijn samengevat.

tabel 1: geluidbelasting

Weg	Afstand tot de weg(s) (m)	Dag	Avond	Nacht	L_{den} *
Herenweg	127	39	36	31	40

* Inclusief aftrek art. 110g (5 dB)

Uit het bovenstaande blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Herenweg ten hoogste 40 dB L_{den} bedraagt (inclusief aftrek art. 110g Wgh). Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt voldaan.

Conclusie

Het plangebied ligt ruim buiten de 48 dB-contour van de Herenweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh op de gevel van een woning binnen het plangebied wordt dan ook niet overschreden. De uitvoering van het plan mag dan ook geacht worden niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai te worden belemmerd.

5.3 Bodem

In juni 2008 is door Kwinfra Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem, het vaststellen of er sprake is van verontreiniging van grond en of grondwater, en het bepalen in hoeverre deze een belemmering of beperking is voor de uitvoering van het plan. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen. Het verplichte vooronderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de NVN 5725 (NNI1999). De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport verkennend bodemonderzoek Herenweg 55-57 te Bergen met het nummer 08072 rapp 1.

Het algemene kenmerkende profiel van de bodem in het plangebied bestaat tot een diepte van 1 meter onder het maaiveld uit zand, plaatselijk puinhoudend, met daaronder zand, zwak humeus, tot een diepte van 2 meter onder het maaiveld en zand van een diepte van 1,5 meter tot 2 meter.

Uit het bodemonderzoek blijkt verder dat de bodem niet vrij is van bodemverontreiniging. In twee van de vier mengmonsters van de ondergrond zijn licht verhoogde waarden van koper, kwik, PAK en minerale olie achtereenvolgens zink, PAK en minerale olie vastgesteld. Deze licht verhoogde waarden zijn (mogelijk) het gevolg van puinbijmengingen in de bovengrond. De vastgestelde waarden zijn ook vergeleken met de achtergrondwaarden die zijn aangegeven op de Bodemkwaliteitskaart voor het gebied Egmond Landbouwgebied en BES Weidegebied zand. Op basis van deze vergelijking wordt de conclusie getrokken dat de vastgestelde waarden niet afwijken van het regionale beeld.

In de grond uit de grondboringen is visueel asbestverdacht materiaal waargenomen in de vorm van puinbijmenging. Op het maaiveld ter plaatse van de woning op het perceel aan Herenweg 57 is een asbestverdacht plaatje aangetroffen. In de grondmonsters van de asbestverdachte grond rond de bebouwing op de percelen aan Herenweg 55A en 57 is door het laboratorium geen asbest waargenomen.

In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde waarden van arseen, lood en zink vastgesteld. Deze licht verhoogde waarden zijn mogelijk het gevolg van het plaatsingseffect of de achtergrondwaarden van het (plan)gebied. Ook is er in een monster van het grondwater uit een peilbuis een overschrijding van de tussenwaarde voor minerale olie vastgesteld. Na onderzoek van de chromatogram blijkt dat het een oude diesel betreft.

Op basis van dit verkennend bodemonderzoek wordt door Kwinfra Milieu BV het advies gegeven om, gezien de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal een aanvullend verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van asbest, overeenkomstig de NEN 5707 uit te laten voeren. Daarnaast wordt ook het advies gegeven om het grondwater ter plaatse van de peilbuis waarbij een overschrijding van de tussenwaarde voor minerale olie is vastgesteld, opnieuw te analyseren. Afhankelijk van het opnieuw te nemen van monsters van het grondwater uit de peilbuizen is een aanvullend onderzoek naar de omvang noodzakelijk.

Verder merkt Kwinfra Milieu BV nog op dat de beslissing over de afgifte van een bodemgeschiktheidsverklaring door Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) wordt genomen. Op 8 juni 2009 is door MRA een bodemgeschiktheidsverklaring met als kenmerk MRA/1231-08.06.2009) verleend.

Conclusie

Op basis van het door Kwinfra Milieu BV uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn in het plangebied aanvullende (verkennde) onderzoeken naar de aanwezigheid van asbest en de overschrijding van de tussenwaarde voor minerale olie in het grondwater noodzakelijk. Deze aanvullende onderzoeken zullen worden uitgevoerd.

5.4 Externe veiligheid

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Beide zullen worden verwerkt in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtebeleid en het milieubeleid. Inmiddels is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" vastgesteld. In dit besluit zijn grenswaarden bepaald voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden bepaald.

In de "Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 1996 is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen gegeven. In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" is dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. In de circulaire, die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd, is het rijksbeleid aangegeven over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. In de circulaire is overigens zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

In en in de directe omgeving van het plangebied komen geen inrichtingen voor die een gevarenrisico vormen op basis van de hiervoor aangehaalde wet- en regelgeving. Dit blijkt uit de informatie van de risicokaart van Provincie Noord-Holland. In figuur 6 is een fragment van de risicokaart weergegeven. Hierop is door middel van een rode markering het plangebied aangegeven.

figuur 6: fragmentrisicokaart Noord-Holland, locatie Herenweg 53-57 (bron: Provincie Noord-Holland, 2008)



Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vormt geen gevarenrisico. In de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' (2004) worden de wegen in de directe omgeving van het plangebied buiten beschouwing gelaten. Er mag daarom van worden uitgegaan dat de vervoersintensiteit van gevaarlijke stoffen op deze locatie nu en in de nabije toekomst niet tot overschrijding van de relevante normen zal leiden.

Conclusie

In en in de directe omgeving van het plangebied komen geen inrichtingen voor die een gevarenrisico vormen op basis van de hiervoor aangehaalde wet- en regelgeving.

Daarnaast mag ervan worden uitgegaan dat de vervoersintensiteit van gevaarlijke stoffen over de wegen in de directe omgeving van het plangebied nu en in de nabije toekomst niet tot overschrijding van de relevante normen zal leiden. De uitvoering van het plan mag dan ook geacht worden niet door gevarenrisico's van inrichtingen te worden belemmerd.

5.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit verwerkt in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In voorliggend plan worden er twee woningen gerealiseerd. Hiermee blijft men ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen en valt het project dus onder de regeling niet in betekende mate. Daarom kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. Verder onderzoek op dit gebied wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 600 motorvoertuigen per etmaal, wordt de grens van 1% (een toename van 0,4 Lg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschreden. Deze toename vanwege het plan is echter lager dan 600 motorvoertuigen per etmaal en daarmee de 1%-norm. Het plan is daarmee niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit. De uitvoering van het plan mag dan ook geacht worden niet door een overschrijding van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit te worden belemmerd.

5.6 Ecologie

In 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

In opdracht van Woudbergen BV heeft bk ruimte&milieu in mei-juni 2009 een oriënterend ecologisch onderzoek uitgevoerd aan Herenweg 57 in gemeente Bergen. Het onderzoek betreft een toetsing aan de natuurbeschermingswetgeving. De natuurbeschermingswetgeving bevat naast de Flora- en faunawet ook de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wet ruimtelijke ordening. Het volledige rapport is in de bijlage bij deze toelichting te vinden. De conclusies worden hier kort beschreven.

De Flora- en faunawet schrijft voor dat bij ruimtelijke ingrepen rekening wordt gehouden met beschermde planten- en diersoorten. Actuele flora- en faunagegevens van het projectgebied zijn nodig om te voldoen aan de door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) gestelde eisen in het kader van de Flora- en faunawet. Deze rapportage is een oriënterend ecologisch onderzoek en voldoet aan het verzoek van gemeente Bergen om de aanwezigheid van vleermuizen te onderzoeken in de te slopen, te verplaatsen en te renoveren bebouwing van het perceel Herenweg 57.

Het doel van het oriënterend ecologisch onderzoek is het aangeven of door het project negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden en dier- en plantensoorten en in het bijzonder vleermuissoorten. Voorts wordt aangeven op welke wijze rekening gehouden kan worden met beschermde natuurwaarden en of hiervoor mitigerende en/of compenserende maatregelen en een vergunning, nodig zijn.

Conclusie

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een Staatsnatuurmonument en Beschermd natuurmonument. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Het projectgebied ligt wel voor een deel binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Echter, de effecten op de omgeving zijn niet zodanig dat de natuurdoeltypen en de doelsoorten van de EHS in het geding zijn. Ook hier zijn geen negatieve effecten op de EHS te verwachten.

Soortbescherming

Op basis van het voorliggende onderzoek wordt geconcludeerd dat het projectgebied door vleermuizen wordt gebruikt als foerageergebied. Het is niet waarschijnlijk dat vleermuizen de bestaande bebouwing gebruiken als verblijfplaats.

Omdat het project geen effecten heeft op foeragerende vleermuizen, is aanvullend onderzoek en een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig.

De overige aangetroffen flora en fauna betreffen niet beschermde soorten. Hiervoor is geen ontheffing nodig bij de uitvoering van het project. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat tijdens de uitvoering, indien mogelijk, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

6 Waterparagraaf

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren (van de waterbeheerder), adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Uitgangspunt van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is dat de kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater op zijn minst niet verslechtert door het plan. Daarnaast moet voor schoon water worden gezorgd door bij de inrichting zoveel mogelijk uit te gaan van maatregelen die natuurlijke processen bevorderen, zoals sloten met voldoende diepte, goede doorstroming, plas-drasbermen en oevers met een flauw talud.

Een ander uitgangspunt van het HHNK is dat door de uitvoering van plannen er geen versnelde lozing van regenwater naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Een belangrijke overweging hierbij is het verhard oppervlak. Het streven is om het verhard oppervlak door de uitvoering van plannen niet te laten toenemen. Mocht in een plan toch een toename van het verhard oppervlak zijn voorzien, dan moet hiervoor compensatie plaatsvinden door het vergroten van het oppervlaktewater.

Verhard oppervlak

In het bouwplan is een flinke afname van het verharde oppervlak voorzien. Regenwater wordt sneller van een verhard oppervlak afgevoerd naar het oppervlaktewater dan regenwater van een onverhard oppervlak. Wanneer dus bij de uitvoering van een (bouw)plan een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, is er sprake van nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Bij dergelijke (bouw)plannen is dan ook de aanleg van 'vervangende' waterberging noodzakelijk. Omdat in het bouwplan een afname van het verhard oppervlak is voorzien, is de aanleg van 'vervangende' waterberging niet noodzakelijk.

Afvoer hemel- en huishoudelijk afvalwater

Uitgangspunt van HHNK is om hemelwater naar het oppervlaktewater af te voeren. Wanneer hemel- en (huishoudelijk) afvalwater gescheiden worden afgevoerd, moet de grootte van het vervuilde oppervlak bepaald worden.

Het hemelwater van het niet vervuilde oppervlak moet worden afgevoerd naar het regenwaterriool of het oppervlaktewater in de directe omgeving. In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het is dan ook niet mogelijk om hemelwater direct af te voeren naar het oppervlaktewater. Het hemelwater binnen het plangebied wordt afgevoerd langs een gescheiden rioolstelsel. Het gescheiden rioolstelsel wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel.

Het (huishoudelijk) afvalwater zal worden afgevoerd via de bestaande persrioolleiding. Het nieuwe rioolstelsel wordt dan ook aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel om dit mogelijk te maken.

Regionale waterkering

Ten oosten van het plangebied ligt een regionale waterkering. Het bouwplan ligt echter op ruime afstand van deze kering (meer dan 500 meter) en heeft derhalve geen invloed op de functie van de waterkering.

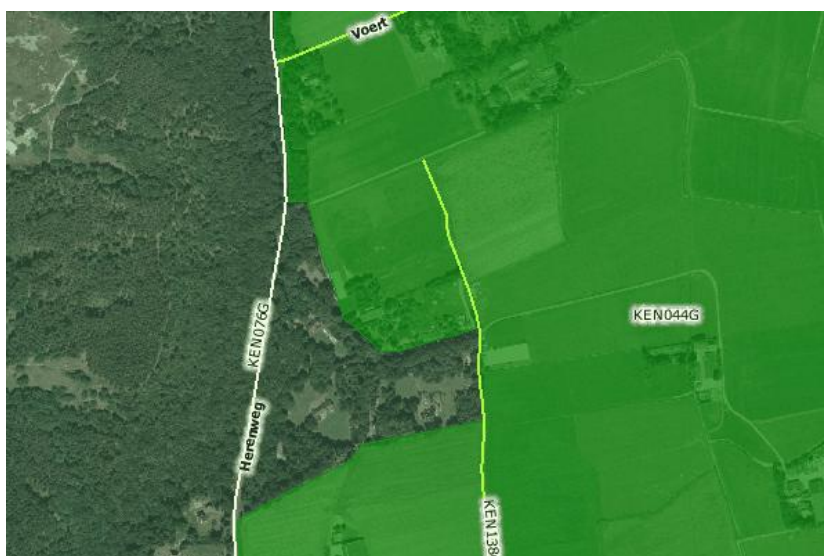
Conclusie

De aanleg van compenserende waterberging is niet noodzakelijk. Daarnaast voldoet het bouwplan aan de beleidseisen van het Hoogheemraadschap.

7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Samen met de in 2007 gewijzigde Monumentenwet heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed daarmee een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die in september 2007 in werking is getreden. Vooral de Monumentenwet is door de WAMZ gewijzigd en gaat nu concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden.

figuur 7: fragment CHW-kaart Noord-Holland, locatie Herenweg 53-57 (Bron: Provincie Noord-Holland, 2008)



Provinciale waardenkaart

Provincie Noord-Holland heeft een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) vervaardigd waarop verschillende (cultuur)historische en archeologische waarden zijn aangegeven.

Het plangebied ligt in een (cultuur)historische gebied van zeer grote waarde. Dit blijkt uit de informatie van de CHW-kaart van Provincie Noord-Holland. In figuur 7 is een fragment van de CHW-kaart weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied binnen de felgroene zone ligt. Dit betekent dat het gebied een zeer grote waarde heeft door de voor Kennemerland-Noord zeer kenmerkende onregelmatige blokverkaveling van de polders op de overgang van de hoge duinen naar het lage gebied. De (Philisteinsche) polder is zeer goed bewaard gebleven en er zijn nog verschillende waardevolle elementen aanwezig. Onregelmatige blokverkaveling is overigens op zich zowel provinciaal als nationaal niet bijzonder.

Gemeentelijke waardenkaart

Gemeente Bergen hanteert een eigen archeologische waardenkaart. Op deze kaart is aangegeven voor welke gebieden archeologisch onderzoek nodig is en onder welke voorwaarden.

figuur 8: archeologische waardenkaart gemeente Bergen



Het plangebied valt binnen de donderblauwe kleur, wat inhoudt dat er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden op het moment dat het nieuw te realiseren bouwplan groter is dan 500 m² en als er dieper gegraven wordt dan 40 cm beneden maaiveld. Het voorliggende bouwplan heeft een afmeting van 370 m². Archeologisch vervolgonderzoek is daarmee uitgesloten.

Conclusie

In het plan zijn geen wijzigingen voorzien in de voor Kennemerland-Noord zeer kenmerkende onregelmatige blokverkaveling van de polders. De uitvoering van het plan mag dan ook geacht worden niet door cultuurhistorische en archeologische waarden te worden belemmerd.

Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit (CCK)

Het plan is besproken in de Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit, gehouden op maandag 23 augustus 2010 in het gemeentehuis van Bergen. De commissie geeft een positief advies en gaat akkoord met het plan.

8 Toelichting op de regels

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld om de herontwikkeling van de kavel behorende bij Herenweg 57 te Bergen juridisch mogelijk te maken en vast te leggen. Het uitgangspunt bij de herontwikkeling is dat de ter plaatse aanwezige stolpboerderij verplaatst wordt en een prominente plek krijgt op de kavel. De op dit moment aanwezige overige bebouwing wordt gesloopt. Om de ruimtelijke gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen, wordt in de regels aangesloten bij de beleidslijnen voor bestemmingsplannen zoals in de gemeente Bergen gehanteerd wordt. Dit betekent onder andere dat aangesloten wordt bij de beleidslijn voor erfbebouwing en stolpen.

Woonbestemming

De woonbestemming maakt het mogelijk om twee woningen binnen het plangebied te bouwen. De bouwhoogte is gelijk aan de historische stolp die op dit moment ook op het perceel aanwezig is. De stolp zal worden verplaatst naar het midden van de kavel. De stolp zal tevens beschermd worden door een nadere aanduiding "stolp", waarmee gewaarborgd wordt dat de stolp in beginsel niet veranderd of vergroot mag worden. Wel wordt er een ontheffingsregeling opgenomen om onder voorwaarden toch veranderingen aan de stolp mogen plaatsvinden.

Conform het stolpenbeleid wordt de stolp gesplitst zodat twee wooneenheden ontstaan. Hiervoor zal de nadere bouwaanduiding "twee-aaneen" tevens gehanteerd worden.

Vanaf de wegzijde blijft het deel tot en met de voorgevelrooilijn onbebouwd door de bestemming Tuin te gebruiken. Enkel bouwwerken die ten behoeve van Tuin dienen, zijn toegestaan. Op deze manier wordt de openheid van het gebied goed gewaarborgd.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Uitgangspunt is dat de bestaande maat van de stolp teruggebouwd wordt. Het bouwvlak dat is opgenomen is groter dan de bestaande maat om enige flexibiliteit te bieden waar de stolp exact geplaatst wordt. Wel is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen om te waarborgen dat de stolp dezelfde maat houdt als nu het geval is. In de regels is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen voor gebouwen en overkappingen. De nokhoogte wordt vermeld en in de regels wordt aangegeven onder welke hoek de kap geplaatst dient te worden.

Erfbebouwing

Binnen de woonbestemming zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals erf- en terreinafscheidingen. Hiervoor wordt aangesloten bij de erfbepalingen uit de beleidslijn bestemmingsplannen.

Binnen de woonbestemmingen wordt naast het hoofdgebouw erfbebouwing toegestaan in de vorm van overkappingen en bijgebouwen (al dan niet aan het hoofdgebouw gebouwd) onder een aantal voorwaarden. De gronden bestemd voor Tuin, komen in beginsel niet voor gebouwen en overkappingen in aanmerking. Hierna wordt ingegaan op een aantal aspecten met betrekking tot erfbebouwing.

Oppervlakte

De maximale oppervlakte van erfbebouwing bedraagt 50 m², mits een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit om voldoende buitenruimte te garanderen. Voor percelen vanaf 500 m² geldt voorts dat een grotere oppervlakte is toegestaan. Het betreft een gestaffelde regeling.

De maximale oppervlakte mag bij percelen:

- tussen de 500 m² en 600 m² : 55 m² bedragen;
- tussen de 600 m² en 700 m² : 60 m² bedragen;
- tussen de 700 m² en 800 m² : 65 m² bedragen;
- tussen de 800 m² en 900 m² : 70 m² bedragen;
- vanaf 900 m² : 75 m² bedragen.

Overigens dient tevens het bebouwingspercentage dat geldt voor het betreffende bouwperceel in acht te worden genomen (zie onder het kopje Wonen). Het percentage heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing.

Binnen de woonbestemming worden mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen. Onder een aan-huis-gebonden beroep wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, danwel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, dat door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing wordt uitgeoefend.

Tevens wordt toegestaan dat binnen de woonbestemming onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijvigheid kan worden uitgeoefend. Het betreft hier activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend. Het gaat hier om bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie en welke niet leidt tot aantasting van de woonkwaliteit en welke niet leidt tot parkeeroverlast. Voorbeelden van de toegestane bedrijvigheid is een kapper aan huis, een kunstenaar of een kleinschalig ambachtelijk bedrijfje (bijvoorbeeld maken van sieraden). De activiteit dient te worden uitgevoerd door de bewoner van de woning. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid, is aan een maximum (25% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²) gebonden om te voorkomen dat het woonkarakter wordt verdrongen door de niet-woonfunctie.

Regeling voor bescherming van stolpen

Naast alle nieuwe mogelijkheden die opgenomen kunnen worden ten behoeve van het herstel en behoud van stolpen, dient er ook een regeling opgenomen te worden om te voorkomen dat stolpen verbouwd/veranderd/aangetast worden. Hiertoe kan een conserverende regeling in de bestemmingsplannen worden opgenomen voor stolpen. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding "stolp" vergroting en verandering van de bestaande bebouwing in beginsel niet is toegestaan. Hiervan kan vrijstelling worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beeldbepalende karakter van de stolp.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Bergen heeft het voorontwerpbestemmingsplan Herenweg 57 vrijgegeven voor de inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op basis van de Inspraakverordening van Gemeente Bergen vanaf donderdag 27 januari 2011 gedurende 4 weken voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn afkomstig van:

1. Stichting Mr. Frits Zeiler, Buerweg 33, 1861 CG Bergen NH
2. DAS Rechtsbijstand namens de heer L. Zwemmer, Herenweg 55a, 1861 PB Bergen NH
3. De heer M. Weijers, Herenweg 55n, 1861 PB Bergen NH

Hieronder worden de inspraakreacties afzonderlijk behandeld en wordt aangegeven wat de reactie van het college is.

Ad 1. Inspraakreactie Stichting Mr. Frits Zeiler

De Stichting deelt mede verheugd te zijn dat delen van de stolp, in sterk gemoderniseerde vorm, een nieuw leven beschoren is. Tevens spreekt de stichting haar vreugde uit over het feit dat het eerder gepresenteerde plan met een groter aantal woningen en een omgelegde "notweg" verlaten is. De stichting geeft aan in grote lijnen met het plan te kunnen instemmen. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de reactie van de Stichting.

- 1.** De plangrens komt niet overeen met de kadastrale grens: noordelijke deel niet bij plangebied getrokken.

Reactie: Het noordelijke deel maakt geen onderdeel uit van voorliggende ontwikkeling en blijft zijn huidige bestemming houden. Er zijn in de periode waarvoor dit bestemmingsplan wordt ontwikkeld (komende tien jaar) geen voornemens om dit gebied een andere bestemming te geven. Deze gronden blijven in eigendom van de huidige eigenaar en worden niet verkocht aan de toekomstige bewoners van de stolp.

- 2.** Het plan ligt in of nabij de EHS: in de toelichting onder beleid wordt hier niet over gesproken.

Reactie: Paragraaf 3.2 schetst een globaal beeld van het provinciaal beleid. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waar uitgebreid in is gegaan op de effecten van het plan voor de ecologische hoofdstructuur.

- 3.** Hoofdstuk 8 van de toelichting, onder woningen: de ligging op het midden van de kavel is niet traditioneel te noemen.

Reactie: deze zinsnede zal aangepast worden.

4. In totaal is het mogelijk om 520 m² te bebouwen op de kavel. Dit overschrijdt de grens van 500 m² die gehanteerd wordt voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Reactie: Bij het opstellen van de archeologische beleidskaart zijn drempelwaarden aangegeven. Bij het toetsen van de drempelwaarde wordt gekeken naar het project dat ontwikkeld wordt. Hierbij wordt de mogelijkheid van in de toekomst te plaatsen aan- en of bijgebouwen en andere bouwwerken niet meegenomen, evenals hetgeen vergunningvrij gebouwd kan worden. In voorliggend geval ligt het bestemmingsplangebied in categorie drie van de archeologische beleidskaart, waarbij de voorwaarde voor archeologisch onderzoek is dat er dieper dan 40 cm gegraven wordt bij een planomvang van 500 m² of meer. Het voorliggend plan is de verplaatsing van een stolpboerderij van 370 m². De stolp valt dus ruim onder de drempelwaarde en archeologisch onderzoek is niet nodig.

5. In de toelichting onder 2.1 wordt aangegeven dat per wooneenheid 75 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Echter het beleid heeft het over maximaal 75 m² per perceel. In hoofdstuk 8 is dit correct en in de regels ook: dit betekent dat er maar één bijgebouw mag worden geplaatst.

Reactie: Het gemeentelijk beleid gaat inderdaad uit van 75 m² per perceel. Het bestemmingsplan maakt de splitsing van de stolp mogelijk. De stolp zal kadastraal gesplitst worden, waardoor er twee percelen binnen het plangebied ontstaan waarbij op elk perceel 75 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd.

6. De formulering betreffende zwembaden en paardenbakken binnen de bestemming Tuin (artikel 3) is onduidelijk weergegeven en kan leiden tot foutieve interpretatie.

Reactie: Het is uitdrukkelijk verboden om zwembaden en paardenbakken aan te leggen in de bestemming Tuin. Ten behoeve van een verduidelijking wordt de opbouw van het artikel gewijzigd in:

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

3.2.2 In afwijking van artikel 3.2.1 zijn paardenbakken en zwembaden niet toegestaan.

3.2.3 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en perceelafscheidingsen bedraagt ten hoogste 1 m;

b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

7. De afwijkingsregels in artikel 3.3.1 zijn gerelateerd aan de hoofdgebouwen en kunnen worden afgevoerd, dan wel opgenomen in artikel 4.

Reactie: De afwijkingsregels onder 3.3.1 zijn specifiek bestemd voor de bestemming Tuin en kunnen niet worden afgevoerd. Het bouwvlak van het hoofdgebouw ligt geheel binnen de bestemming Wonen (artikel 4). De bestemming Tuin loopt direct tegen de voorgevel van het bouwvlak (en de te realiseren stolp), waarbij aan de zijkanten de bestemming Tuin 1 meter achter de voorgevel gelegen is. Deze afwijkingmogelijkheid is opgenomen om bij uitzondering en onder voorwaarden (b&w kan afwijken, maar hoeft dit niet te doen) ondergeschikte aan- en uitbouwen toe te staan die dan binnen de bestemming Tuin komen te liggen. Denk hierbij aan uitbouwen in de vorm van een erker.

De cultuurhistorische waarde blijft gewaarborgd door het lid onder e, waarbij aangegeven wordt dat het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast door het verlenen van de afwijking.

8. Artikel 4 dient verder te worden uitgewerkt om het karakter van de stolp beter te waarborgen. Daarnaast geeft artikel 4.3.2 te veel vrijheid en dient deze te worden geschrapt.

Reactie: In artikel 4.2.2 sub c wordt de karakteristieke stolpvorm gewaarborgd door op te nemen dat de bebouwing niet mag worden vergroot of veranderd teneinde de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij te beschermen. Hiermee wordt de stolp voldoende beschermd tegen ongewenste bouwvormen op het perceel. Door tevens een nadere functieaanduiding op te nemen voor "specifieke vorm van wonen – stolp" wordt de karakteristieke functie nog meer geborgd. Het geboden bouwvlak en bebouwingspercentage geeft voldoende mogelijkheden en artikel 4.3.2 zal dan ook worden geschrapt.

9. W-1 komt niet voor op de verbeelding, maar wel in de regels. Dit dient aangepast te worden.

Reactie: Dit zal worden aangepast.

10. Er is geen goothoogte aangegeven op de verbeelding.

Reactie: Ten behoeve van de bouw van de stolp is een maximale bouwhoogte aangegeven, in combinatie met een minimale en maximale dakhelling. De vorm van de stolp wordt hiermee gewaarborgd en het opnemen van een goothoogte is niet noodzakelijk.

11. De erf- en perceelsafscheidings op de bestemming Wonen aan noord- en oostzijde van dit bestemmingsplan dienen te worden beperkt tot een hoogte van 1 meter teneinde de openheid van het landschap te waarborgen. Bij voorkeur zou een sloot moeten worden gebruikt als terreinafdeling.

Reactie: In artikel 4.2.2 onder s is geregeld dat de hoogte van erf- en perceelsafscheidings op de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter mag bedragen en elders 2 meter. In artikel 1 begripsbepalingen is de definitie van voorgevelrooilijn gegeven: "een denkbeeldige lijn die langs de kant van het bouwvlak wordt getrokken van de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak tot aan de bestemmingsgrenzen". Dit betekent dat een hoekwoning twee voorgevelrooilijnen kan hebben, namelijk een aan de feitelijke voorkant en een aan de zijkant, waarbij de voorgevelrooilijn dan in het verlengde van de zijgevel tot aan de bestemmingsgrens komt te liggen. In voorliggend plan betekent dit concreet dat de stolp twee voorgevelrooilijnen heeft: een aan de zuidkant (Herenweg) en een aan de oostkant, aangezien deze zijgevel grenst aan een openbare weg. De hoogte van de erfafscheidings mag hier 1 meter bedragen. Dit komt overeen met wat er vergunningvrij gebouwd mag worden volgens het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2 lid 12.

Om meer duidelijkheid te geven voor dit betreffende perceel, wordt tevens artikel 4.2.2, sub t geschrapt.

12. Van het bouwvlak mag 75% bebouwd worden en op basis van artikel 7 met 10% worden vergroot. Dit geeft te veel vrijheid voor overschrijdingen.

Reactie: Artikel 7 geeft algemene afwijkingsregels die binnen alle bestemmingsplannen in de gemeente gehanteerd worden. Het betreft hier een mogelijkheid voor burgemeesters en wethouders, maar geen verplichting. In artikel 4.2.2 onder c is geregeld dat de stolp niet veranderd of vergroot mag worden. Burgemeester en wethouders zullen enkel gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid in absolute uitzonderingsgevallen (bijvoorbeeld een technisch betere uitvoering), waarbij het onwaarschijnlijk is dat de stolp in totaal met 10% wordt vergroot.

13. In artikel 4.2 onder c mogen geen 'gebouwen, geen gebouw zijnde' met uitzondering van paardenbakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens en lichtmasten worden gebouwd. Het verzoek is de lichtmasten te schappen aangezien deze een aanslag op het landschap betekenen. Daarnaast zijn lichtmasten op grond van artikel 4.3 onder g niet toegestaan.

Reactie: Artikel 4.2 onder c wordt verkeerd geïnterpreteerd. Dit artikel geeft aan dat bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, met uitzondering van paardenbakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens en lichtmasten. Deze opsomming van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is dus niet toegestaan. Net als artikel 3.2 zal dit worden verduidelijkt in het artikel:

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. in afwijking van lid c zijn paardenbakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens en lichtmasten niet toegestaan.

14. Aan artikel 8 dient te worden toegevoegd, dat ingediende zienswijzen schorsende werking hebben op de uitvoering van de aangevraagde vergunning.

Reactie: Met het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt de mogelijkheid om een binnenplanse ontheffing (artikel 3.6 Wro) te verlenen overgeheveld naar de Wabo (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1). In artikel 3.7 Wabo is aangegeven dat bij een binnenplanse afwijking de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Het is derhalve overbodig om in het bestemmingsplan een aparte regeling op te nemen voor deze procedure. Artikel 8 wordt uit de regels geschrapt.

Ad 2. Inspraakreactie DAS Rechtsbijstand namens de heer L. Zwemmer

Onderstaand volgt een samenvatting van de inspraakreactie van de heer Zwemmer, alsmede de reactie hierop van het college.

1. De zienswijze van 2 maart 2009 wordt beschouwd als herhaald en ingelast.

Reactie: Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat expliciet genoemd dient te worden welke bezwaren er bestaan. Er mag niet worden volstaan met de woorden dat die bezwaren worden beschouwd als 'hier herhaald en ingelast'. Overigens ziet de gemeente in de naar voren gebrachte bezwaren geen reden om geen medewerking te verlenen. Hiervoor is van belang dat verschillende legale en illegale bouwwerken (die al dan niet overgangrechtelijke bescherming genieten) in 2007 verwijderd c.q. gesloopt zijn om te voorkomen dat ze zouden worden gekraakt en opnieuw (illegaal) en tegen de wil van de eigenaar zouden

worden gaan gebruikt. De bouwwerken zijn dan ook met toestemming van de gemeente uit het oogpunt van veiligheid, goede volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en met het oog op de geplande herinrichting gesloopt. Het is derhalve alleszins redelijk de gesloopte bouwwerken mee te tellen. Overigens is dat, anders dan gold voor de eerder voorgenomen artikel 19 lid 1 vrijstelling, in dezen niet van belang omdat geen extra woningen worden gerealiseerd op grond van de ruimte voor ruimte regeling. Ook op overige punten is het plan in overeenstemming met het beleid van de gemeente en provincie.

2. Er moet rekening worden gehouden met de belangen van de heer L. Zwemmer.

Reactie: Planologisch gezien wordt een zwaarder belang gehecht aan het realiseren van de voorgenomen bestemming, welke gepaard gaat met het in ere herstellen van de stolp en het verwijderen van ontsierende opstallen, dan aan handhaving van de huidige verspreid staande bouwwerken. Hiervoor wordt mede verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarbij kan de heer Zwemmer voor zover een beroep wordt gedaan op zijn rechten c.q. belangen als huurder via de daarvoor geëigende civiele weg bij de rechtbank, sector kanton hiervoor een vordering indienen.

3. Het ligt in de macht van de eigenaar en de initiatiefnemer om de aanwezige bebouwing op te knappen, te herstellen en/of te renoveren in plaats van dit te slopen.

Reactie: De vraag of de schuur al dan niet kan worden opgeknapt en de heer Zwemmer de schuur als zodanig kan blijven gebruiken, is een civiele kwestie. Daarbij is het planologisch gezien ongewenst indien de schuur wordt opgeknapt. Voorts staat het de eigenaar vrij om zelf initiatieven te ontplooien voor zijn eigendommen.

4. Er zijn geen concrete voorstellen aan de heer L. Zwemmer gedaan om een alternatief te bieden en de huurovereenkomst is niet opgezegd.

Reactie: Hetgeen de eigenaar en huurder al dan niet met elkaar hebben besproken, is een civiele kwestie en geen planologische. Het feit dat de huurovereenkomsten niet zijn opgezegd, staat bovendien niet in de weg aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

5. De heer L. Zwemmer heeft een muziekstudio en het is niet eenvoudig om een andere locatie te vinden. Ook is het voor de gemeente Bergen en de regio van belang dat de muziekstudio behouden blijft, daarbij is de maatschappelijke functie van de studio ook van belang.

Reactie: De gemeente acht het verwijderen van de bebouwing ter plaatse en het in ere herstellen van de stolp van groter ruimtelijk belang dan het behouden van de muziekstudio. Daar komt bij dat de muziekstudio aanwezig is in afwijking van het vigerend bestemmingsplan.

6. De inspraakreactie moet niet worden afgedaan als een conflict tussen huurder en verhuurder. De heer L. Zwemmer meent dat het maatschappelijk belang aan het bestemmingsplan in de weg staan en het bestemmingsplan om die reden op deze wijze geen doorgang kan vinden.

Reactie: De gemeente is van mening dat alle aanwezige bebouwing, waaronder de schuur, moet worden verwijderd, wil sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Zo ook dus de schuur die door inspreker wordt gehuurd en gebruikt als muziekstudio. Daarnaast kan er niet aan ontkomen worden te constateren dat sprake is van een conflict van privaatrechtelijke aard met de eigenaar van de grond inzake de huurovereenkomst.

Ad 3. Inspraakreactie de heer M. Weijers

Onderstaand volgt een samenvatting van de inspraakreactie van de heer Weijers, alsmede de reactie hierop van het college.

- 1.** De ontwikkeling is in strijd met het ontwikkelingsplan en is alleen mogelijk door vervaardiging van een nieuw bestemmingsplan.
- 2.** De zienswijze van 2 maart 2009 wordt beschouwd als herhaald en ingelast.
- 3.** De aanvraag is tendentiekus omdat melding wordt gedaan van het slopen van de ontsierende bebouwing. Eén van deze "ontsierende" bijgebouwen is de woning van de heer Weijers. Het ligt in de macht van de eigenaar om initiatief te nemen om de aanwezige bebouwing op te knappen en te herstellen.
- 4.** Er zijn geen concrete voorstellen aan de heer Weijers gedaan om een alternatief te bieden en de huurovereenkomst is niet opgezegd.
- 5.** Ondanks dat de privaatrechtelijke belemmering zoals onder 3 en 4 genoemd het maken van een bestemmingsplan niet in de weg staat, is het onzeker of het plan kan worden gerealiseerd.
- 6.** De inspraakreactie moet niet worden afgedaan als conflict tussen huurder en verhuurder.
- 7.** Er is onvoldoende nagedacht over alternatieven voor deze locatie, onvoldoende rekening gehouden met het algemeen belang en het directe belang van de bewoners en de omwonende.

Integrale reactie:

Verwezen wordt naar hetgeen is geantwoord onder inspraakreactie 2 met uitzondering van de passages over de muziekstudio.

9.2 Bro 3.1.1 overleg

pm

10 Economische uitvoerbaarheid

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt door splitsing van een woning twee woningen mogelijk gemaakt. In dit geval betreft het particuliere kavels. De kosten voor de bouw, aansluiting op de riolering enzovoorts, zijn voor de ontwikkelaar.

Met betrekking tot de relatie met de grondexploitatie-regeling in de Wro, wordt opgemerkt dat er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, maar er geen kosten voor de gemeente met de ontwikkeling gemoeid zijn. Een en ander wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de ontwikkelaar en gemeente Bergen.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Akoestisch onderzoek

Bijlage

1.2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

1.3 Oriënterend ecologisch onderzoek

Bijlage

2 Inspraakreacties