

Duinweg 58ZA-60, Schoorl

Bestemmingsplan - TOELICHTING

gemeente Bergen (NH)

versie Vastgesteld
datum 25 april 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Landschap en ruimtelijke kwaliteiten	6
2.2	Ontwikkelingsgeschiedenis.....	6
2.3	Het plangebied en omgeving	7
2.4	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	12
3.3.2	Woonagenda 2020-2050	14
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Woonakkoord regio Alkmaar.....	14
3.4.2	Woonvisie 2015 – 2020	14
3.4.3	Nota Parkeernormen 2020.....	15
3.4.4	Welstandsnota	15
3.5	Conclusie beleidskader.....	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Water.....	16
4.3	Bodem.....	17
4.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	17
4.5	Natuur	18
4.6	Verkeer en parkeren	19
4.7	Geluid wegverkeer	20
4.8	Luchtkwaliteit.....	20
4.9	Externe veiligheid.....	21
4.10	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.11	Duurzaamheid.....	22
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	22
5	Juridische planbeschrijving	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Planregels	23
5.3	Handhaafbaarheid	25
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	26

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Participatie en wettelijk vooroverleg	27
7.2	Procedure.....	27

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Advies ervenconsulent
- Memo ruimtelijke inpassing
- Watertoets
- Verkennend bodemonderzoek
- Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
- Quickscan natuur
- Natuurtoets (incl. voortoets)
- Onderzoek stikstofdepositie Duinweg 58ZA
- Onderzoek stikstofdepositie Duinweg 60
- Aanvullend natuuronderzoek
- Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om de locaties Duinweg 58ZA en Duinweg 60 te herontwikkelen. Op het perceel Duinweg 60 is een bedrijfsmatige paardenhouderij bestemd welke thans niet aanwezig is. De bedrijfsbestemming op het perceel Duinweg 60 zal gedeeltelijk worden gewijzigd naar de bestemming Wonen waarbij de bedrijfswoning in het voorhuis van de stolpboerderij wordt omgezet naar burgerwoning en twee woningen in de stolpboerderij worden toegevoegd. Bestaande schuren op dit perceel zullen worden gesloopt, waarna hier een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. De achterliggende gronden met de bestemming Bedrijf krijgen de bestemming Groen met aanduiding 'weidegrond'.

Op het perceel Duinweg 58ZA is het voornemen de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De gronden hebben thans een woon-, tuin- en groenbestemming en bieden geen mogelijkheid voor het oprichten van een woning.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de voorgenomen herontwikkelingen op beide percelen planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Duinweg 58ZA en 60 te Schoorl en heeft betrekking op een deel van het kadastraal perceel Schoorl D2173 en een deel van het kadastraal perceel D2973.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schoorl-Kernen en buurtschappen' vastgesteld op 23 juni 2009.

De gronden van Duinweg 58ZA hebben deels de bestemming Tuin en deels de bestemming Wonen – 2 (c). Er geldt binnen de woonbestemming ter plaatse geen bouwvlak.

Voor de locatie Duinweg 60 geldt de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'paardenhouderij'. Voor de meest noordelijke gronden geldt tevens de aanduiding 'paardenbak'. Voor de bedrijfs-woning geldt de aanduiding 'bedrijfswoning'.



Afbeelding 1.1: uitsnede bestemmingsplan 'Schoorl-Kernen en buurtschappen'

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

2.1 Landschap en ruimtelijke kwaliteiten

Het plangebied bevindt zich in de binnenduinrand van Schoorl, dat onderdeel uitmaakt van het Bijzonder provinciaal landschap Noord-Kennemerland. Het landschap bestaat uit een brede zone van strandwallen- en vlakten en een aantal kleinere droogmakerijen. Het landschap heeft als gevolg van de kustvormende processen een noord-zuid gerichte opbouw. Het bestaat uit hoger gelegen, zandige strandwallen, afgewisseld met lage, nattere strandvlakten. De noord-zuid gerichte strandwallen zijn nog steeds herkenbaar in het landschap. Door het kronkelige verloop van de wegen over de strandwallen en de bebouwing met vrij veel beplating is het landschap kleinschalig en meer besloten dan op de strandvlakten. De strandwal langs de duinen heeft samen met de duinzoom een kleinschalig landschap van afwisselend open en beboste ruimten, hagen, singels en bebouwing. Het gebied wordt gewaardeerd om de volgende kwaliteiten:

- De zichtbare ontwikkelingsgeschiedenis in het landschap
- De openheid, doorzichten, duisternis en stilte van het landschap
- De natuurlijke waarden zoals duinrellen, weidevogelgebieden en zilte vegetaties
- De aanwezige historische structuurlijnen zoals het Noord-Hollandse kanaal, de verkavelingsstructuren, dijken en vaarten.
- De aanwezige cultuurhistorische objecten zoals molens, stolpboerderijen, kloosters, kolonie-huizen en het WOII-erfgoed.

2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

De laatste eeuw is het landschappelijk en stedenbouwkundig beeld van Schoorl en Aagtdorp flink veranderd. In de periode daarvoor waren de occupatiepatronen betrekkelijk eenvoudig: op de scheidslijn tussen de droge, en veilige, duinen en natte strandvlakte settelde men zich rond de geestgronden. Op deze met duinzand overstoven vlakten werd geboerd. Kleine tuinderijen en akkers, gecombineerd met veeteelt op de grazige weiden op de strandvlakte en kleinschalige bebouwing bepaalden toen het beeld.

Mettertijd verdichtte de los verspreid staande bebouwing zich tot lintbebouwing zoals aan de Duinweg en de Heereweg en in kleine buurtschappen als Aagtdorp. Gelijktijdig met de verdichting van de linten veranderde ook het landschap. De voorheen kale duinen werden begin vorige eeuw beplant met bos om het stuivende zand vast te leggen. Veelal dennen die voor productiehout dan wel in de mijnbouw werden gebruikt, maar ook de stichting van heerlijkheden en jachtgebieden voor de aristocratie vonden hier een plek.

De afzanding rond boerderij Hazendaal blijft relatief leeg en vrij van bebouwing, tot 1995 wordt er geboerd. De bevolkingsgroei van de dorpen zette zich voort, waarbij op gegeven moment de –naoorlogse– bouw van woningen projectmatig werd opgepakt en versnelde. De diverse woonwijken tussen de oude kenmerkende occupatiepatronen van de lintbebouwingen zijn daar het resultaat van. De seriematige bouw maakt dat de architectonische diversiteit afnam. Na 1980 stopt de dorpsontwikkeling weer door een meer restrictief beleid. De open ruimten in de bebouwinglinten worden beschermd als cultuurhistorisch waardevolle geestgronden en de bos- en duingebieden kennen vanuit hun natuurfunctie een behoudend regime.

De open ruimte is tegenwoordig in gebruik als weidegang voor manege van Poelenburgh, na het opheffen van de melkveehouderij in boerderij Hazendaal. De oude koeienstallen zijn reeds

verbouwd. Binnen de linten blijft het hele proces van vernieuwing, de iedere keer terugkomende cyclus van sloop en nieuwbouw, steeds weer voor nieuwe input zorgen. Wat dat betreft is de voorgenomen herontwikkeling op zich een logische volgende stap in dit proces waarbij, met respect voor het bestaande, nieuwe elementen worden toegevoegd. De tijdsdiepte komt tot uiting in verschillende bouwstijlen, elk kenmerkend voor de betreffende bouwperiode. De toevoeging van nieuwe bebouwing verdient dan ook aandacht, een moderne vertaling van klassieke vormen – schuren naast de stolp- is daarbij een logische voortzetting van de individuele ontwikkelingen in het lint

2.3 Het plangebied en omgeving

Ten oosten van de Duinweg is een relatief open strandvlakte aanwezig en ten westen van de Duinweg ligt het besloten duingebied. De afzanding is een van de spaarzame open ruimten langs de Duinweg. Het is een bijzonder gegeven in de historische landschappelijke ontwikkeling en dient dan ook conform de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap behouden en herkenbaar te blijven. Door het vergraven van de geestgronden liggen de woningen aan de Postweg nu duidelijk hoger dan de open ruimte. Van het historische geomorfologische/aardkundige profiel is door de afgraving niks meer over, er is een scherpe landschappelijke overgang ontstaan die op zichzelf weer een waardevolle cultuurhistorische karakteristiek oplevert. De Postweg vormt de scheidslijn met het duinmassief.

Langs de Duinweg worden groene erven afgewisseld met doorzichten naar het achterland. De Duinweg heeft in de omgeving eenzijdige lintbebouwing met zeer diverse vrijstaande gebouwen. Zowel het perceel Duinweg 58ZA als het perceel Duinweg 60 beschikt over een eigen in-/uitrit. De locatie Duinweg 58ZA is in de huidige situatie in gebruik bij de woning op het perceel Duinweg 52. In de huidige situatie zijn verschillende gebouwen op het perceel aanwezig die zullen worden gesloopt. Binnen de woonbestemming geldt geen bouwvlak.



Figuur 2.1: Foto's bestaande situatie Duinweg 58ZA

Duinweg 60 is een paardenhouderij met karakteristieke stolpboerderij Hazendaal (1925). Het perceel is gelegen aan de rand van de Schoorlse duinen. De stolp heeft aan de voorzijde een voorhuis, daarin is de bedrijfswoning ondergebracht. In het vierkant van de stolp staan enkele paardenboxen en in het staartstuk is een kantoor ondergebracht. Op het achtererf staan de paardenstallen, een loods voor opslag en een garage.



Figuur 2.2: Foto's bestaande situatie Duinweg 60

2.4 Toekomstige situatie

Op het perceel Duinweg 58ZA worden de bestaande gebouwen gesloopt en één vrijstaande woning teruggebouwd. De woning kan op deze locatie zorgvuldig worden ingepast in het bebouwingslint. De oriëntatie op de kavel is zodanig gesitueerd dat zowel zichtlijnen in het landschap als een zongerichte verkaveling geoptimaliseerd zijn

Omdat op de locatie Duinweg 60 geen bedrijfsmatige paardenhouderij meer is gevestigd, zal de bedrijfsbestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming. De aanwezige stallen en loods worden gesloopt. Er wordt op dit perceel een nieuwe woning gerealiseerd, bestaande uit twee schuurachtige elementen en er wordt een nieuwe stal gebouwd voor het hobbymatig houden van paarden. De stolpboerderij wordt gesplitst in drie wooneenheden, de bestaande woning in het voorhuis en twee extra woningen in het vierkant. De twee woningen in het vierkant krijgen de entree aan het achtererf. Het perceel wordt kadastraal herverkaveld, maar als samenhangend erf ingericht. Onder de nieuwe vrijstaande woning wordt een parkeerkelder aangelegd. Vanwege de hellingbaan naar de parkeerkelder verschuift de inrit van het erf naar de zijkant van het perceel. De bestaande perceelontsluiting ten zuiden van het erf wordt weer teruggelegd op de oude positie bij de boerderij waardoor een tweede toegang tot het erf kan worden gerealiseerd.

De gemeente is terughoudend met het toestaan van nieuwe bebouwing in de binnenduinrandzone. Nieuwe bebouwing dient zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke karakteristieken van het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

Door de ervenconsulent is advies gegeven over de hiërarchie m.b.t. het ensemble van bebouwing, de locatie van de vrijstaande nieuwe woning, de aangepaste entree van het voorhuis/stolpboerderij en de tweede ontsluiting¹. Hierbij wordt aangesloten bij de kenmerken van een Bergens veehouderserf. De volgende kenmerken zijn aanwezig:

1. Het erf heeft een onregelmatige blokvorm. In de loop der tijd is de ervvorm iets gewijzigd;
2. De greppel of duinrel die normaliter langs één of meer zijdelingse erfgrenzen lopen ontbreken hier, maar zij er misschien ook nooit geweest;
3. Karakteristiek is dat de bebouwing parallel staat aan de zijdelingse perceelsgrens. Hier is de boerderij parallel aan de weg gebouwd. Het bijgebouw staat wel parallel aan de zijdelingse perceelsgrens;
4. Traditionele indeling van het erf: (stolp)woning staat voor op het erf. De boerderij is normaal gesproken vanaf de openbare weg de blikvanger. Hier blokkeert de hoge haag

¹ Advies Ervenconsulent Duinweg 60 Schoorl, Landschap Noord-Holland en Mooi Noord-Holland, mei 2022

- langs het voorerf het vrije zicht op de boerderij grotendeels. Het voorerf is vaak onbebouwd en bepaalt het karakteristieke, groene vooraanzicht van het erf. De bijgebouwen staan op het achtererf. Op erven in de binnenduinrand staat vaak hagen langs de voorzijde van het voorerf. Het voorerf is representatief ingericht, maar vaak was er alleen een eenvoudig graslandje voor b.v. jongvee. Het achtererf is functioneel ingericht;
5. Erfranden met bomenrijen en hakhout of windsingels. Zo'n bomenrij is aan de onderzijde vrij open, men kijkt onder de kruinen en tussen de stammen door. Op de grens van de weg en het voorerf staat vaak een geschoren haag;
 6. De bijgebouwen staan meestal achter of schuin achter de boerderij en staan gelijk aan of achter de achtergevelrooilijn. De oprit ligt vaak in het verlengde van het bijgebouw en daarom bestaat er geen zichtlijn over de oprit naar het achterliggende landschap;
 7. Typisch is streekeigen erfbeplanting. Karakteristiek voor deze omgeving is het houthakbosje. Op dit erf treffen we naar streekeigen beplanting ook hoge hagen aan van portugese laurier. Deze bieden wel beschutting maar zijn niet streekeigen.

Uitgangspunt is een versterking van het huidige erf waarbij wordt aangesloten bij de kenmerkende, traditionele indeling van bebouwing: een (stolp)woning) voor op het erf, een onbebouwd voorerf en bijgebouwen op het achtererf. Zowel de entree als de nieuwe woning krijgt een sobere en eenvoudige vormgeving. Uitgangspunt is het gebruik maken van streekeigen beplanting. Afbeelding 2.2 geeft het erfinrichtingsplan weer.



Figuur 2.2: Erfinrichtingsplan

De inrit bij Duinweg 58ZA wordt opgeheven. Daarvoor in de plaats wordt er een nieuwe inrit gemaakt aan de zuidzijde van het perceel van Duinweg 60. Via deze inrit (landpad) zijn de parkeerplaatsen van het hoofdhuis bereikbaar. Wel is het van belang dat deze nieuwe inrit een onderdeel van het erf gaat uitmaken door de inrit tegen het perceel aan te leggen en aan de buitenzijde van een bomenrij te voorzien. De huidige inrit wordt de hoofdentree van zowel Duinweg 60 en Duinweg 58ZA. De tweede inrit wordt ondergeschikt hieraan.

Achter de stulp zal een bijgebouw worden opgericht welke gebruikt kan worden voor het hobbymatig houden van maximaal 5 paarden. Als sprake is van een hobbyboer mag de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 1% bedragen van de bij de hobbyboer in gebruik zijnde gronden met een maximum van 300 m². In het onderhavige geval is sprake van 3,7 hectare grond. Het houden van maximaal 5 paarden in een bijgebouw van circa 150 m² is passend binnen de hobbyboerregeling.

De nieuwe bebouwing blijft binnen de bestaande achterrooilijn en parallel aan het landpad, waardoor er geen impact is op de bestaande zichtlijnen over de open ruimte. Door de nieuwe opzet ontstaat zelfs een beter doorzicht en meer transparantie gezien vanaf de Duinweg.

3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een paardenhouderij wegbestemd en worden ten opzichte van de huidige situatie 4 woningen toegevoegd (2 appartementen en 1 vrijstaande woning ter plaatse van Duinweg 60 en 1 vrijstaande woning ter plaatse van Duinweg 58ZA). Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen.

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het bouwplan vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en geeft invulling aan de aanwezige woningbehoefte. De ontwikkeling is in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

In artikel 6.10 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit artikel biedt gemeenten in Noord-Holland Noord daar waar nodig de mogelijkheid tot maatwerk waardoor kan worden afgeweken van dit uitgangspunt voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen.

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.10 is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat deze afspraken alleen van toepassing zijn voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. De locatie maakt onderdeel uit van het dorpslint van Schoorl. Voor woningbouwplannen tot 11 woningen is afgesproken dat geen regionale afstemming noodzakelijk is. Er wordt voldaan aan de regels uit artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Artikel 6.41: Bijzonder provinciaal landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap Noord-Kennemerland zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die tot doel hebben om het Bijzonder Provinciaal Landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.

De kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in de verordening. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is uitsluitend mogelijk als de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

De kernkwaliteiten van het BPL Noord-Kennemerland zijn:

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek
 - Verdichte kleinschalige strandwallen
 - Grillige verkaveling strandvlakten, duinrellen, kreken en dijken
 - Aardkundige waarden, duinzoom Egmond-Binnen
- Openheid en ruimtebeleving
 - Open strandvlakten en contrast met meer besloten strandwallen
 - Open grasland: habitat voor weidevogels
 - Habitat voor weidevogels
- Ruimtelijke dragers
 - Doorgaande noord-zuid georiënteerde wegen op strandwallen en oost-west georiënteerde wegen in strandvlakten
 - Stelsel Hondsbossche Zeewering – Oude Hargervaart – Slaperdijk – Nieuwe Hargervaart
 - Noordhollandsch Kanaal
 - Stolpenstructuren

De locatie maakt deel uit van de binnenduinrand. De verkavelingsstructuur blijft ongewijzigd en er wordt met de herontwikkeling aangesloten op de Duinweg als ruimtelijke drager. Er vindt geen aantasting plaats van aardkundige waarden en de openheid in de omgeving. Er is geen sprake van geschikt habitat voor weidevogels. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap. Voor de ruimtelijke inpassing is een uitgebreide analyse en verantwoording opgesteld².

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk.

Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Op de Risicokaart is het plangebied niet aangewezen als locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstroming. Het project leidt

² Memorandum inpassing Duinweg 60/58ZA, Bureau De Klare Lijn, 10 juli 2023

slechts tot een beperkte toename aan verharding. Gelet op de grootte van het plangebied zijn negatieve effecten als gevolg van wateroverlast, hitte en droogte hier niet van toepassing.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

3.3.2 Woonagenda 2020-2050

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de regionale Woonakkoorden.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. In paragraaf 3.4.1 is nader ingegaan op de het regionaal Woonakkoord.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonakkoord regio Alkmaar

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar, waar de gemeente Dijk en Waard onderdeel van uit maakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraagge-richtheid van de nieuwbouw.

Betekenis voor het project

Het plan sluit aan bij de afspraken die de regio zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van een divers woningaanbod.

3.4.2 Woonvisie 2015 – 2020

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

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

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

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een perceel waarbij in totaal 4 woningen worden toegevoegd: 2 appartementen en 2 vrijstaande woningen. Het plan geeft invulling aan de aanwezige woningbehoefte en is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 *Nota Parkeernormen 2020*

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2020 gehanteerd. Belangrijk onderdeel binnen deze nota is dat de parkeerbehoefte die ontwikkelingen veroorzaken in principe binnen de grenzen van het betreffende plangebied dienen te worden opgelost. Voor het bepalen van de autoparkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeernormen die in bijlage 2 bij de nota zijn opgenomen.

Betekenis voor het project

In het plan wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2020. Het parkeren wordt op eigen terrein van de beide percelen opgelost. Hier is op het erf voldoende ruimte voor.

3.4.4 *Welstandsnota*

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad (juni 2004) een Welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Bergen, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde, vervolgens de 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. Tot slot komen de 'absolute' criteria aan bod voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken.

Betekenis voor het project

Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen aan de Welstandsnota getoetst.

3.5 **Conclusie beleidskader**

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl³. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt slechts een beperkte toename aan bebouwd en verhard oppervlak plaats. Deze blijft ruim onder de compensatienorm van 800 m². Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en zal worden geïnfiltreerd. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

Klimaatadaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van klimaatadaptatie op te nemen. Het plan biedt mogelijk kansen hiertoe. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen en inrit gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging in verlaagde groenstroken.

³ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 17 november 2022

4.3 Bodem

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

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Bij het aangetroffen asbest in de grond is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en/of een saneringsnoodzaak. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan of ruimtelijke ordening een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Archeologie

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. Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen waarbij meer dan 500 m² wordt geroerd waarbij deze ingrepen dieper reiken dan 40 cm. Omdat het bestemmingsplan bebouwing toestaat met een oppervlak groter dan 500 m² is archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁵.

Het plangebied bevindt zich binnen een terrein van een Archeologisch Monument (AMK, nr. 13870). Hierbij geldt voor het gebied een hoge archeologische waarde met een kans op het aantreffen, zowel boven- als ondergrond, van (bouw)historische resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. In het booronderzoek zijn in een aantal bodemlagen enkele archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van mogelijk (vroeg)middeleeuws akkerniveau.

Er wordt geadviseerd om in het onderzoeksgebied aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren wanneer het potentieel archeologisch niveau wordt aangetast. Dit kan gebeuren wanneer werkzaamheden dieper reiken dan 1,00 m onder maaiveld binnen het plangebied ter hoogte van Duinweg 60.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Duinweg 58-60, Grondslag BV, 21 september 2021

⁵ Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Duinweg 58-60 in Schoorl, Hollandia BV, 7 juni 2023

Bij het overschrijden van deze dieptes wordt geadviseerd om een waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P, protocol 4003). Hiermee kan bepaald worden wat de aard, begrenzing en datering van de mogelijke vindplaatsen is en op basis hiervan vast te stellen of deze behoudenswaardig zijn. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd na sloop van de aanwezige bebouwing. In de regels van dit bestemmingsplan is dit geborgd.

Cultuurhistorie

Met de herontwikkeling van de locatie wordt aangesloten bij de aanwezige cultuurhistorische waarden. Door middel van de herbestemming en splitsing van de stolpboerderij blijft een cultuurhistorisch waardevol pand behouden. De structuur van het perceel blijft intact en er is geen sprake van een aantasting van doorzichten op het landschap. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn getoetst aan de Wet natuurbescherming. ER is een quickscan natuur⁶ uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek met betrekking tot soortenbescherming en gebiedsbescherming beschreven.

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen ligt op circa 150 meter afstand van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat ligt op meer dan 500 meter van het plangebied.

Er is een toetsing uitgevoerd waarbij de gevolgen van het plan voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen inzichtelijk zijn gemaakt⁷. De versturende factoren verontreiniging, verdroging, optische verstoring, geluid en trillingen en licht zijn hierbij beoordeeld. In de toets wordt aangetoond dat de genoemde storende factoren in dit geval niet leiden tot een significant negatief effect op de habitattypen waarvoor Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen is aangewezen. De herinrichting van de locaties zullen niet leiden tot (significant) negatieve effecten op de typen en soorten waarvoor Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen is aangewezen. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied komen door het project niet in gevaar.

Bij de realisatie en het gebruik van de woningen is sprake van stikstofemissie.

Er is voor beide locaties een stikstofberekening met het programma Aerius uitgevoerd⁸⁺⁹. Uit deze berekeningen volgt dat er in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling, met toepassing van interne saldering, geen netto toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt. Effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Voor het project is geen Wnb-vergunning benodigd voor het onderdeel stikstofdepositie, op basis van de gehanteerde uitgangspunten in deze notitie.

⁶ Quick scan natuur Duinweg 58 en 60 te Schoorl, Van der Goes en Groot BV, 10 september 2021

⁷ Natuurtoets Duinweg 58ZA en 60 te Schoorl, Van der Goes en Groot BV, 24 november 2023

⁸ Onderzoek stikstofdepositie Duinweg 58ZA Schoorl, DNS Planvorming BV, 26 februari 2024

⁹ Onderzoek stikstofdepositie Duinweg 60 Schoorl, DNS Planvorming BV, 26 februari 2024

De locatie ligt nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN kent geen externe werking. Gelet op het minder intensieve gebruik van de locatie ten opzichte van de planologische situatie, zal het initiatief naar verwachting een positieve bijdrage hebben op het NNN.

De locatie maakt deel uit van het Bijzonder provinciaal landschap Noord Kennemerland. Er is geen sprake van geschikt habitat voor weidevogels. Ook met betrekking tot het Bijzonder provinciaal landschap geldt dat het minder intensieve gebruik van de locatie een positief effect zal hebben.

Soortenbescherming

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de locatie geschikt habitat biedt voor vleermuizen, rugstreeppad (landbiotoop), vogelsoorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen en kleine marterachtigen. Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar deze soorten¹⁰. Hieruit volgen de onderstaande conclusies:

- In het plangebied komen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor, namelijk die van Kerkuil. Aanbevolen wordt de plaatselijke kerkuilenwerkgroep in te schakelen om verstoring en beschadigen van verblijven te voorkomen en te begeleiden. Er dient eventueel een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het plangebied kunnen ook broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied zijn verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om de Gewone dwergvleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan gebouwen of gebouwdelen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen.
- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.
- De in het onderzoek vastgestelde vliegroute in het plangebied is op grond van de daar gevonden aantallen vleermuizen en vergelijkbare lijnelementen in de omgeving, die als alternatief gebruikt kunnen worden, niet beoordeeld als 'essentieel' en wordt niet in betekende mate beïnvloed door de plannen.
- Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht. Als daarnaast gewerkt wordt conform de gestelde beperkingen en restricties in de eerder uitgevoerde ecologische quickscan, worden bij uitvoer van de plannen geen belangrijke negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten.

De verblijfplaats van de kerkuil zal in overleg met de kerkuilenwerkgroep worden verplaatst. Voor de vleermuisverblijfplaatsen die als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling verdwijnen wordt een mitigatie- en compensatieplan opgesteld en ontheffing aangevraagd van de Wet natuurbescherming. Aangezien het belang van de ontwikkeling kan worden aangetoond en er voldoende mogelijkheden zijn voor tijdelijke compensatiemaatregelen evenals permanente compensatie, staat een eventueel benodigde ontheffingsaanvraag voor de betreffende soorten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

¹⁰ Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving Duinweg 58 en 60 te Schoorl, Van der Goes en Groot BV, 18 augustus 2023

Betekenis voor het project

De inrit bij Duinweg 58ZA wordt opgeheven. Daarvoor in de plaats wordt er een nieuwe inrit gemaakt aan de zuidzijde van het perceel van Duinweg 60 (zie erfinrichtingsplan in paragraaf 2.3). Via deze inrit (landpad) zijn de parkeerplaatsen van het hoofdhuis bereikbaar.

Op basis van de Nota Parkeernormen 2020 dient voor de te realiseren woningen op deze locatie (rest bebouwde kom) te worden uitgegaan van 2,1 parkeerplaatsen per appartement en 2,3 parkeerplaats voor de vrijstaande woningen. Er is voldoende ruimte op het perceel om aan deze parkeernorm te voldoen.

4.7 Geluid wegverkeer

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.

Betekenis voor het project

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Duinweg. Door middel van akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de gevels van het bouwplan getoetst aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder¹¹. Uit het onderzoek volgt dat de hoogst berekende geluidbelasting 58 dB bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de bestaande woning. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Er zullen hogere waarden worden aangevraagd. De hogere waardenprocedure wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure doorlopen.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 63 dB. Er kan worden aangenomen dat de toe te passen gevelwering voldoende is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

¹¹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Duinweg 58-60 Schoorl, De Roever Omgevingsadvies, 5 april 2023

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de risicokaart van Noord-Holland. Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid. Dit wordt onderschreven in het advies van de Veiligheidsregio.

Met betrekking tot de bluswatervoorziening is op maximaal 160 meter van de te realiseren gebouwen een ondergrondse brandkraan aanwezig die kan voorzien in voldoende bluswatercapaciteit. In de handreiking wordt een maximale afstand van 100 meter aangehouden. Tevens is er geen alternatieve bluswatervoorziening in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de brandweer worden betrokken.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze afstanden gelden in eerste instantie voor woningen in een rustig woongebied.

Functies in de nabijheid van het plangebied staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Bovendien worden deze functies niet beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling omdat er al woningen op kortere afstand aanwezig zijn. Voor de nieuwe woning ter plaatse van Duinweg 58ZA geldt wel dat de bedrijfsvoering op Duinweg 60 moet zijn beëindigd. In de regels is dit als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Aan de overzijde van de Duinweg zijn agrarische gronden aanwezig. Het betreft weidegrond. Het bestemmingsplan staat op deze gronden geen bosbouw of fruitteelt toe. Het aspect spuitzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Bij de uitwerking van het plan is het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker een belangrijk onderdeel. Nieuwbouw biedt kansen voor de reductie van de CO₂-uitstoot, het opwekken van duurzame energie en het slim omgaan met water.

Betekenis voor het project

Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. Er is nog geen concreet uitgewerkt bouwplan beschikbaar. Welke duurzaamheidsmaatregelen zullen worden toegepast is daarom nog niet aan te geven. Vanaf 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dat is een nieuwe methode om de energieprestatie van gebouwen te berekenen. Er zal moeten worden voldaan aan de wettelijke vereisten.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en functie van de bebouwing is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel 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

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Groen

De gronden waarop de paardenbak aanwezig is, aan de noordzijde van het plangebied, zijn als Groen met de aanduiding 'weide' bestemd. Binnen deze bestemming is een paardenbak toegestaan.

- Artikel 4: Tuin

Voor de voortuinen is de bestemming Tuin opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn drie bouwvlakken opgenomen. Het zuidelijke bouwvlak heeft de aanduiding 'stolp'. Binnen dit bouwvlak zijn twee woningen toegestaan. Binnen de overige bouwvlakken is één woning toegestaan. Binnen deze bestemming zijn ook bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Voor het perceel van de stolp geldt dat bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Voor deze gronden moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 500 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

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 7: Anti-dubbeltelregel

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

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij uitbreiding of wijziging van de functie.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 12: Overgangsregels

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

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan worden voor de gemeente anderszins verzekerd door middel van de te heffen leges. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en wettelijk vooroverleg

Omwonenden zijn door de initiatiefnemers geïnformeerd over het planvoornemen. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

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 het concept ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), de provincie Noord-Holland en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is een nadere verantwoording opgesteld voor de ruimtelijke inpassing. Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat er geen knelpunten zijn op het gebied van externe veiligheid. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal de brandweer worden betrokken.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen waren in te zien op het gemeentehuis van Bergen. Ook waren de stukken digitaal raadpleegbaar via de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn geen zienswijzen ingediend.