

Bestemmingsplan Landgoed Merici - fase 2

Vastgesteld

Gemeente Bergen (NH)

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 31 mei 2018

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Landgoed Merici - fase 2
Subtitel : Vastgesteld
Projectnummer : 344397
Referentienummer : SW-01
Revisie : 01
Datum : 31 mei 2018

Auteur(s) : R. Dekker
Gecontroleerd door : R. Nijdam
Goedgekeurd door : B. de Vries
Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 72 850 26 57
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.3 Leeswijzer	9
2 Huidige situatie	10
2.1 Situering en begrenzing	10
2.2 Ontstaansgeschiedenis.....	11
2.3 Huidige inrichting	11
3 Planbeschrijving	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur	12
4 Beleidskader	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Rijksbeleid.....	14
4.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte	15
4.3 Provinciaal beleid	16
4.3.1 Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland	16
4.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening	16
4.3.3 Provinciale woonvisie.....	16
4.4 Regionaal beleid	16
4.4.1 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	16
4.4.2 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	17
4.5 Gemeentelijk beleid	17
4.5.1 Woonvisie 2015 – 2020	17
4.5.2 Nota Ruimtelijk Parkeren 2014	17
4.5.3 Beleidsnota Duurzaamheidsbeleid 2012 – 2016 ‘Natuurlijk Duurzaam Bergen!’	18
4.5.4 Welstandsnota (2004).....	18
4.6 Conclusie beleidskader	18
5 Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Water.....	19
5.3 Bodem	20
5.4 Archeologie	20
5.5 Flora en fauna	21
5.6 Verkeer en parkeren	22
5.7 Geluid	22
5.8 Luchtkwaliteit.....	22
5.9 Externe veiligheid.....	23
5.10 Bedrijven en milieuzonering.....	23

5.11	Bomen.....	24
5.12	Duurzaamheid.....	24
5.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	25
5.14	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren.....	25
6	Juridische planbeschrijving.....	26
6.1	Algemeen.....	26
6.2	Planopzet en systematiek.....	26
6.3	Planregels.....	26
6.4	Handhaafbaarheid.....	29
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	30
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31
8.1	Inspraak en overleg.....	31
8.2	Zienswijzen en beroep.....	31

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de zuidzijde van Bergen ligt het kloosterlandgoed Ursulinen. Hier is sinds 100 jaar de Congregatie der Zusters Ursulinen van Bergen gevestigd. Om ook in de toekomst de zusters een comfortabele leefomgeving te bieden, laat de Congregatie een deel van haar terrein herontwikkelen tot woongebied met de naam Landgoed Merici.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het deel van het plan waarvoor nog geen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zijn verstrekt. Het betreft de plandelen Watertuinen Noord, Watertuinen Zuid en de kapel. Hieronder wordt de aanleiding en het doel van het opnemen van deze gronden in dit bestemmingsplan per onderdeel toegelicht.

Watertuinen Noord

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Bergen het bestemmingsplan 'Landgoed Merici' vastgesteld. Aanvankelijk maakten de noordoostelijke gronden van het kloosterterrein ook deel uit van dit bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van door bewoners van de Ursulinenlaan ingediende zienswijzen, is voorafgaand aan de vaststelling besloten om deze gronden uit het plangebied te halen. Hierbij is aangegeven dat de invulling van dit plandeel nader wordt bekeken, waarna voor de ontwikkeling van deze gronden een separate planologische procedure wordt doorlopen.

Inmiddels is de invulling van de gronden, genaamd Watertuinen Noord, uitgewerkt in een aangepast stedenbouwkundig plan. In het voorliggende bestemmingsplan is dit stedenbouwkundig plan vertaald waarmee een nieuw juridisch planologisch kader voor het plangebied wordt gevormd.

Watertuinen Zuid

Voor de gronden aan de zuidoostzijde van het landgoed (Watertuinen Zuid) geldt reeds het onherroepelijke bestemmingsplan 'Landgoed Merici'. Aanvankelijk waren hier patiowoningen voorzien, gesitueerd in een gemeenschappelijk groengebied. Omdat is gebleken dat onvoldoende behoefte bestaat aan dit type woningen, is het stedenbouwkundig plan aangepast naar woningen met tuin. Omdat deze tuinen wel binnen de woonbestemming maar niet binnen de bestemming Groen zijn toegestaan, zijn deze gronden meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Tevens is voor dit plandeel het maximum aantal woningen in dit bestemmingsplan opgenomen. In het bestemmingsplan 'Landgoed Merici' is een maximum aantal woningen opgenomen voor de bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Wonen-3 en Wonen-4 als totaal. Daarnaast geldt een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om dit aantal te vergroten. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt het maximum aantal woningen voor de nog te ontwikkelen plandelen vastgelegd waarmee rechtszekerheid wordt geschapen richting de omgeving. De wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van meer woningen vervalt.

De kapel

Tot slot zijn ook de gronden van de kapel opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze gronden zijn conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen, met uitzondering van het maximum aantal woningen dat nu voor dit plandeel is vastgelegd. De wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van meer woningen vervalt.

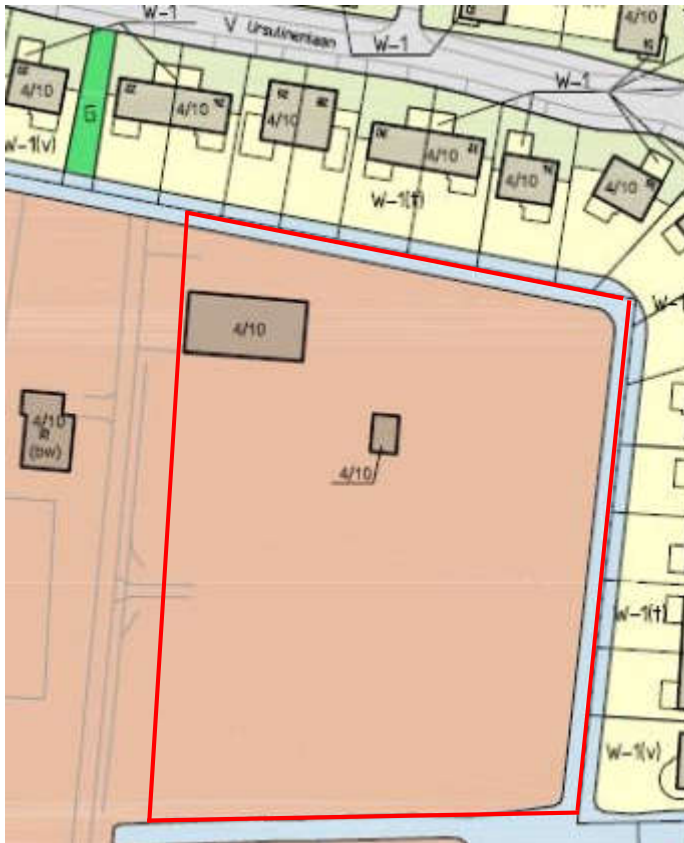
1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor het noordoostelijke plandeel is 'Bestemmingsplan Bergen - Dorpskern Zuid'. Dit bestemmingsplan is op 24 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 1.1. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Maatschappelijk, de waterloop aan de noord- en oostzijde is als Water bestemd.

Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn de volgende functies toegestaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Het plangebied heeft, naast de bestemming Maatschappelijk, ook de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'. Het plangebied is hierdoor mede bestemd voor natuur- en landschapswaarden.

Tevens is in de regels opgenomen dat het gebied mede bestemd is voor het behoud van archeologische waarden. Voor het onderhavige plangebied geldt het archeologisch regime 3, wat betekent dat ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 500 m². Hier kan ontheffing van worden verleend wanneer wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast.

Tot slot is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarin het uitvoeren van werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, zonder vergunning wordt verboden.



Figuur 1.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Bergen dorpskern Zuid (het plandeel Watertuinen Noord is rood omlijnd)

Voor de zuidoostelijke gronden geldt het bestemmingsplan 'Landgoed Merici' zoals dat op 11 december 2014 is vastgesteld.

De gronden van het plangebied die thans onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Landgoed Merici' zijn hieronder op de uitsnede van de verbeelding weergegeven. De gronden zijn bestemd als Groen, Water, Verkeer – Verblijf, Wonen – 1 en Wonen – 4. Tevens geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De regeling is gelijk aan de regeling in het bestemmingsplan 'Bergen dorpskern zuid'.



Figuur 1.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Landgoed Merici (onderdelen plangebied zijn rood omlijnd)

1.3 Leeswijzer

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

2 Huidige situatie

2.1 Situering en begrenzing

Het plangebied bestaat uit de noordoostelijke gronden van het kloosterterrein aan de Nerdijk, aan de zuidkant van Bergen. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de weg die door het midden van het terrein loopt. Aan de noord- en oostzijde liggen de tuinen behorende bij de bestaande woningen aan de Ursulinenlaan. Zowel aan de noord-, oost als zuidzijde sluit het plangebied aan op bestaande waterlopen. In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied op de luchtfoto weergegeven.



Figuur 2.1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In een bron van circa 940 na Christus, werd Bergen voor het eerst genoemd, maar het dorp is vrijwel zeker enige eeuwen ouder. Het bestond in de vroege middeleeuwen uit vier buurschappen (Oudburg, Oostdorp, Westdorp en Zanegeest). Aan het eind van de 11e eeuw na Christus stond in Bergen een kapel die onder de parochie van Schoorl viel (genoemd 1094). Hier ontstond de Kerkbuurt, te midden van de vier eerder genoemde gehuchten. Uiteindelijk zijn deze vijf kernen samengegroeid tot het dorp Bergen.

De zusters Ursulinen zijn een katholieke vrouwelijke kloosterorde, die in 1535 in het Noord-Italiaanse Brescia werd gesticht en in 1612 tot orde werd verheven. De orde wijdt zich aan het opvoeden en onderwijzen van meisjes en stichtte op verschillende plaatsen scholen. De zusters Ursulinen streken in 1907 neer in Bergen. Na de bouw van een moederhuis begonnen de zusters langzaam met de uitbreiding van de kloostergebouwen. In de loop van twintig jaar werden onder meer enkele scholen, een retraitehuis en een kapel gebouwd. Het terrein van de zusters Ursulinen concentreerde zich aanvankelijk ten zuiden van de Loudelsweg. De bouw van het complex voor oudere zusters vond in 1961 plaats op het meest zuidelijke deel van het terrein, op de hoek van de Nesdijk en de Lijtweg.

2.3 Huidige inrichting

De imposante bebouwing van de zusters Ursulinen is tegenwoordig grotendeels verdwenen. Wel herinneren straatnamen als de Kloosterlaan en Ursulinenlaan nog aan de geschiedenis van de Ursulinen in Bergen. Het uitgestrekte complex van de zusters is langzaam kleiner geworden door de verkoop van delen ten behoeve van woningbouw.

Het kloostergebouw op het landgoed functioneert tegenwoordig als woongebouw voor oudere zusters. Delen van het terrein zijn ingericht volgens plannen van tuin- en landschapsarchitect P.A.M. Buys. Dit betreft de algehele indeling van het terrein en de uitwerking van de delen ten noorden van het Kloosterhof. Binnen het door Buys voorgegeven kader zijn door latere tuinbeheerders invullingen gedaan (o.a. prieel met pergola op het hertenkamp).

Het onderhavige plangebied bestaat voor het noordelijk deel grotendeels uit het aanwezige hertenkamp dat bij het kloosterrein behoort. Het wordt aan de noord- en oostzijde omsloten door een hoge groensingel. Aan de noordzijde staat een schuur die als werkplaats dient. Op het hertenkamp zelf staat een dierenverblijf.

Op het zuidelijk deel van het plangebied is het gebouw Mirembe gesitueerd. In verband met de verbouwing van het Kloosterhof, hebben de zusters tijdelijk hun intrek genomen in het gebouw Mirembe. Volgens planning is in het 1e kwartaal van 2018 de verbouwing voltooid en zullen de zusters weer terug gaan naar het verbouwde Kloosterhof.

Zoals aangegeven maakt ook de bij het complex behorende Uuthofkapel onderdeel uit van het plangebied. Deze is inmiddels aan de openbare eredienst onttrokken. Met het vigerende bestemmingsplan is hier reeds een woonbestemming aan toegekend.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Een deel van de gebouwen op het Landgoed Merici zal op termijn niet meer in gebruik worden genomen. Het terrein is te groot voor de congregatie van het klooster om dit nog geheel zelf te kunnen beheren. Daarom is besloten om het terrein gedeeltelijk te ontwikkelen voor woningbouw en daarbij de openheid van het gebied in stand te houden. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de toekomstige inrichting van het plangebied, de noordoostelijke gronden van het kloosterterrein.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het uitgangspunt bij de voorgenomen ontwikkeling is woningbouw dat recht doet aan de kwaliteiten van het landgoed en dat goed verankerd is in zijn omgeving. Hieraan wordt invulling gegeven doordat zowel het landschap als de woningen zo zijn ontworpen dat de specifieke kwaliteiten van het landgoed gerespecteerd en versterkt worden.

Watertuinen Noord en Zuid bestaat in totaal uit maximaal 35 grondgebonden woningen op grote kavels. Binnen het plandeel Watertuinen Noord zijn maximaal 13 woningen toegestaan, binnen Watertuinen Zuid zijn dit er 22. Er worden vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en enkele rijwoningen gerealiseerd.

De nieuwbouw sluit met diepe achtertuinen aan op de aanwezige waterloop en de daarachter aanwezige achtertuinen van bestaande woningen. In de verkaveling met diepe achtertuinen is bewust rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De waterloop en de hoge bomensingel aan de noord- en oostzijde van het plangebied, wordt als buffer tussen de omliggende woningen en nieuw te bouwen woningen gehandhaafd. De bomensingel draagt bovendien bij aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Op verzoek van verschillende bewoners van bestaande woningen aan de overzijde van de sloot, zal er wel snoei plaatsvinden. De maximum bouwhoogte bedraagt 7,5 meter.

Door het plangebied wordt een straat aangelegd waar de woningen aan weerszijden op aansluiten. De straat takt in Watertuinen Noord en in Watertuinen Zuid aan op de bestaande middenweg. Er wordt voldaan aan de parkeernorm conform de Parkeernota Bergen 2014 waarbij het parkeren grotendeels op eigen terrein plaatsvindt.

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft de kapel een woonbestemming (Wonen – 4). In dit bestemmingsplan is het aantal woningen in de kapel gemaximaliseerd op 5.

In Bergen zijn veel uiteenlopende architectuurstromingen vertegenwoordigd. Er is door architecten van naam gebouwd, met een grote mate van zorgvuldigheid en kwaliteit. Zo is er een grote diversiteit aan stijlen ontstaan in het dorp: van modernistisch tot Amsterdamse school. In het beeldkwaliteitsplan¹ zijn enkele aspecten van de Bergense traditie meegenomen. Het gebruik van hout dat verwijst naar de ligging aan de kust en contrastrijke details in combinatie met donkere vlakken. Waar veel bebouwing in Bergen zeer uitgesproken is, wordt op het Kloosterland-

¹ Landgoed Merici – Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteit, BGSV, 8 mei 2013

goed gezocht naar een bescheiden, ingetogen architectuur. Verder zal de architectuur een geheel eigen vormtaal kunnen ontwikkelen, wat op zichzelf goed past bij de Bergense traditie van diversiteit en kwaliteit.

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

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

4.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Woningbehoefte

Binnen de woningmarktregio is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan ca. 890 woningen en binnen de gemeente Bergen zelf aan 330 woningen. De 13 woningen die zijn gepland op de locatie Watertuinen Noord passen ruim binnen de kwantitatieve regionale behoefte. In de woningmarktregio bestaat een regionale behoefte aan 315 eengezinswoningen in een (centrum)dorps woonmilieu in de nabijheid van een grote stad. De geplande 13 woningen passen tevens binnen deze geconstateerde kwalitatieve behoefte. De overige 22 woningen in Watertuinen Zuid en de 5 in de kapel maken reeds onderdeel uit van de harde plancapaciteit omdat hier een onherroepelijk bestemmingsplan voor geldt dat deze woningen mogelijk maakt.

De beoogde woningtypes sluiten aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type en segment. Het beoogde plan voorziet daarmee in de geconstateerde regionale woningbehoefte. Het plan voldoet hiermee aan de Ladder. De geplande ontwikkeling is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied (definitie: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur). Uit jurisprudentie volgt dat ook onbebouwde gronden als bestaand stedelijk gebied kunnen worden aangemerkt wanneer deze onderdeel zijn van openbare en sociaal-culturele voorzieningen alsmede stedelijk groen². Bij de gronden van het hertenkamp, die grotendeels onbebouwd zijn, is dit het geval. Het plangebied kan dan ook in zijn geheel als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het invullen van een woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied.

4.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

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

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

² Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 20 mei 2016 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:1581

In hoofdstuk 3 en het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat zowel het landschap als de woningen zo zijn ontworpen dat de specifieke kwaliteiten van het landgoed gerespecteerd en versterkt worden.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

4.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

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

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

4.3.3 *Provinciale woonvisie*

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

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

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

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

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 *Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020*

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

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een

kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte, zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

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

4.4.2 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

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

Het Regionaal Actie Programma³ is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld. De 14 woningen die met dit bestemmingsplan extra worden mogelijk gemaakt ten opzichte van het aantal woningen dat met een directe bouwtitel in het bestemmingsplan Landgoed Merici is opgenomen, is passend binnen de aanwezige behoefte.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 *Woonvisie 2015 – 2020*

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

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

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

In de woonvisie is ter plaatse van de beoogde ontwikkeling reeds rekening gehouden met de realisatie van 143 woningen. Hier zijn de 40 woningen van het onderhavige plan al in opgenomen.

4.5.2 *Nota Ruimtelijk Parkeren 2014*

In 2014 zijn de gemeentelijke parkeernormen herijkt in de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014. In het plan is hier rekening mee gehouden. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

³ Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar 2016-2020, 6 juni 2017

4.5.3 *Beleidsnota Duurzaamheidsbeleid 2012 – 2016 'Natuurlijk Duurzaam Bergen!'*

De gemeente kiest nadrukkelijk voor duurzame ontwikkeling. Samen met haar inwoners en ondernemers streeft de gemeente naar energieneutraal handelen en een toekomstgerichte inrichting van de leefomgeving. De gemeente Bergen streeft naar een CO₂ - en energieneutrale gemeente in 2030, omdat naast klimaat ook uitputting van voorraden, stijging van woonlasten en economische kansen goede argumenten zijn om te investeren in energiebesparing en duurzame opwekking van energie. Maar het duurzaamheidsbeleid is breder dan energie. Het gaat ook over duurzame ruimtelijke ontwikkeling, maatschappelijk verantwoord ondernemen bij bedrijven en duurzame mobiliteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het gedrag van Bergenaren: als bewoner, automobilist of werknemer op kantoor. De gemeente gaat haar doelstellingen samen met partners in Bergen realiseren. Met andere betrokkenen effectief samenwerken betekent actief inspelen op ontwikkelingen die zich aandienen.

4.5.4 *Welstandsnota (2004)*

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

4.6 **Conclusie beleidskader**

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

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

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

5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. Voor de ontwikkeling van Landgoed Merici is een watertoets⁴ opgesteld welke is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Watersysteem

Het plangebied ligt in de Damlandpolder. Belangrijke aandachtspunten van de waterstructuur in het plangebied van Landgoed Merici zijn:

- de aanwezigheid van een stuw (waterpeil bovenstrooms stuw circa NAP -0,70 m, benedenstrooms stuw circa NAP -0,90 m);
- de waterpartijen op het landgoed zijn verbonden middels duikers (deze zijn ten tijde van terreininventarisatie opgenomen);
- de waterpartij ter hoogte van de Nesdijk is verbonden met de watergang aan de Lijtweg.

De toekomstige waterstructuur heeft de volgende verbetering van de waterhuishouding tot gevolg:

Op een aantal locaties is ruimte om de oeverinrichting natuurvriendelijk te maken. Tevens is er sprake van een gekoppeld systeem, met uitzondering van de stuw aan de noordzijde (bestaand).

Waterkwantiteit

Bij een toename van verhard oppervlak, neemt de versnelde afvoer naar het watersysteem toe. Zonder compenserende maatregelen verslechtert daardoor het watersysteem. Om dit te voorkomen dient bij een toename van verhard oppervlak water te worden gecompenseerd. Dit kan in de vorm van open water. De door HHNK vastgestelde compensatienorm voor dit gebied bedraagt 25% van de toename aan verharding. Daarnaast dienen dempingen 100% te worden gecompenseerd.

Uit de watertoets blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de compensatienorm van HHNK. De uiteindelijke overcompensatie is vastgelegd in de verleende watervergunning.

⁴ Watertoets project Kloosterlandgoed Ursulinen te Bergen NH, Grontmij Nederland BV, 1 november 2010

Riolering

Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hierbij worden de kavels die grenzen aan oppervlaktewater direct aangesloten op het oppervlaktewater. Regenwater van overige verharding wordt via een RWA stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater. Vuilwater van de nieuwe woningen wordt via het aan te leggen DWA riool aangesloten op het bestaande gemengde stelsel van de gemeente (ter hoogte van de huidige kloosterhof).

5.3 Bodem

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

Er is verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek⁵ voor het noordelijk deel van het plangebied uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch gezien geen belemmering vormen voor de toekomstige woonbestemming, met uitzondering van de aanwezige asbestverontreiniging ter plaatse van de schuur. Deze verontreiniging zal worden gesaneerd en vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Voor het zuidelijk deel van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek⁶ uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie.

5.4 Archeologie

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

De bodemingrepen die gepaard gaan met de geplande realisatie van het plan, kunnen mogelijk eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem verstoren en/of vernietigen. Derhalve dienen voorafgaand aan die werkzaamheden de archeologische waarden binnen het plangebied in kaart te worden gebracht. Er is een archeologisch bureauonderzoek⁷ uitgevoerd.

In de ondergrond van het plangebied kunnen sporen vanaf de Late IJzertijd worden verwacht. De aard van deze vondsten is onbekend; vanwege de geologische ontwikkeling van het gebied, kunnen de resten en waarden op geringe diepte onder de bovenste laag van de grond voorkomen.

De bodem, en dus ook de eventueel daarin aanwezige archeologische waarden, zullen als gevolg van de ontwikkeling verstoord worden. Indien de benodigde ingrepen een oppervlak groter dan 500 m² beslaan en dieper reiken dan 40 cm beneden het huidige maaiveld is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In hoeverre ruilverkaveling en egalisatie de eventueel aanwezige archeologische waarden hebben aangetast, is onbekend.

⁵ Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek Locatie Watertuinen Noord aan de Nesdijk 35 te Bergen, Sweco, 8 september 2017

⁶ Verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek Locatie Watertuinen Zuid aan de Nesdijk 35 te Bergen, Sweco, 8 september 2017

⁷ Archeologisch onderzoek Ursulinenkloosterterrein te Bergen, Grontmij Nederland BV, 21 oktober 2010

Om de uitgesproken archeologische verwachting te kunnen toetsen, dient nader onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven te worden uitgevoerd. Hier is reeds een Programma van Eisen voor opgesteld dat akkoord is bevonden door het bevoegd gezag.

Over het gehele plangebied van het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegd, teneinde de eventuele archeologische waarden in het gebied te beschermen.

5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Voor de onderhavige ontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek⁸ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat. Uit de Aerius berekening, blijkt dat er geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie. Ten behoeve van de vergunningaanvraag is nog een Aerius berekening nodig gebaseerd op de realistische inschatting van de werkzaamheden tijdens de aanlegfase. Andere effecten zoals verstoring, verdroging of oppervlakteverlies kunnen op voorhand worden uitgesloten, omdat de ingreep buiten het Natura 2000-gebied plaatsvindt, de aangewezen soorten niet verstoringsgevoelig zijn op deze afstand en er geen grondwateronttrekking plaatsvindt.

Uit de Aerius berekening blijkt dat er geen effecten als stikstofdepositie zijn te verwachten op de Noordzeekustzone. Effecten als trilling, verdroging, geluid en lichtverstoring op de Noordzeekustzone worden gezien de afstand (maximale effectafstand van enkele honderden meters) uitgesloten.

De stikstofdepositie als gevolg van het woningbouwplan staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Soortenbescherming

Op grond van de resultaten van het verkennend natuuronderzoek dienen de volgende vervolgacties met betrekking tot soortenbescherming te worden uitgevoerd:

- Het voederschuurkje heeft een half open wandbetimmering, dat als paar- en zomerverblijfplaats kan dienen voor vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis. Er dient een aanvullend vleermuisonderzoek naar paar- en zomerverblijfplaatsen achter de gevelbetimmering van het voederschuurkje in de maanden mei t/m september te worden uitgevoerd;
- Het plangebied heeft enigszins potentieel geschikt biotoop in de ruigere delen en perceelranden. Aangezien een deel van de verspreiding van beschermde planten, in de duingebieden en omgeving van Bergen voorkomt, is een aanvullend flora onderzoek in de maanden juni-juli noodzakelijk;
- Om verstoring van broedvogels te voorkomen, dienen versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden;
- Om verstoring van foeragerende nacht-actieve zoogdieren (zoals vleermuizen) te voorkomen, dienen versturende werkzaamheden bij daglicht plaats te vinden;
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aantrekking van rugstreeppadden en andere pionierssoorten.

Vleermuizen

Momenteel vindt aanvullend vleermuisonderzoek plaats naar de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen in het voederschuurkje.

⁸ Verkennend natuuronderzoek Watertuinen Noord, Sweco, 26 oktober 2017

Flora

Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar beschermde flora⁹. Op 11 juli in de ochtend heeft een veldonderzoek plaatsgevonden. Hierbij is het plangebied systematisch doorlopen waarbij de aanwezige flora is gedetermineerd. Er is geen beschermde flora aangetroffen. Verdere maatregelen zijn niet noodzakelijk.

5.6 Verkeer en parkeren

Om na te gaan of de bestaande infrastructuur ter plaatse van het plangebied in voldoende mate geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling is voor het totale plan een verkeersonderzoek¹⁰ uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

De wegen in het plangebied krijgen een maximum snelheid van 30 km/u en worden duurzaam veilig ingericht. Als gevolg van de planontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. In totaal zal het landgoed in de nieuwe situatie bij een maximale invulling, maximaal 1.100 motorvoertuigbewegingen per dag genereren.

De Nesdijk is een 50 km/u weg met een vrijliggend fietspad (aan de zuidzijde). De Nesdijk heeft de categorie gebiedsontsluitingsweg. De capaciteit van de weg ligt rond de 20.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Nesdijk zullen met de ontwikkeling circa 3.900 motorvoertuigen per werkdag rijden. Dit aantal valt ruim binnen de capaciteit van de weg. De Nesdijk kan het extra verkeer van de planontwikkeling verwerken. De aansluiting van het Landgoed Merici op de Nesdijk kan ongeregeld (zonder verkeerslichten) uitgevoerd worden. De voorrang wordt geregeld middels een uitritconstructie. Verkeer op de Nesdijk kan daarmee ongehinderd afwikkelen. Verkeer vanaf het Landgoed Merici moet voorrang verlenen. De wachttijden op het kruispunt Landgoed Merici-Nesdijk zijn acceptabel.

Voor het onderhavige plangebied wordt voldaan aan de parkeernorm conform de Parkeernota Bergen 2014 waarbij het parkeren grotendeels op eigen terrein plaatsvindt.

5.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt deels binnen de onderzoekszone van de Nesdijk.

Gelet op de relatief lage verkeersintensiteit op de Nesdijk in combinatie met de afstand tot het plangebied, is er geen noodzaak om akoestisch onderzoek uit te voeren. Daarnaast zijn de intensiteiten op de 30 km/h wegen in het plangebied en de directe omgeving dermate laag dat een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

5.8 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).

⁹ Notitie flora onderzoek Watertuinen te Bergen, Sweco, 21 augustus 2017

¹⁰ Verkeerskundige toets Kloosterterrein Bergen, Grontmij Nederland BV, 18 december 2013

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 voormalige ministerie van 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.

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

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2012, 2015 en 2020 langs alle wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt.

5.9 Externe veiligheid

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

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Op een kleine kilometer van het plangebied staat een gasdruk-, meet- en regelstation van de Nederlandse Gasunie. Dit station vormt vanwege de grote afstand tot het plangebied, geen belemmering voor de ontwikkeling van het gebied. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) te worden getoetst. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied waar wegen, spoorwegen of buisleidingen met een PR contour of GR-knelpunt voorkomen

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

In de directe omgeving zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig die voor hinder zouden kunnen zorgen in het plangebied. Er zijn vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Bomen

In het plangebied heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Hierbij zijn de behoudenswaardige bomen bepaald. Belangrijk uitgangspunt bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied, is het zoveel mogelijk behouden van deze bomen. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden.

5.12 Duurzaamheid

De gemeente Bergen verstaat het volgende onder duurzaamheid: een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren van projecten die is gericht op het bevorderen van een aantrekkelijke en leefbare omgeving om in te wonen, werken en recreëren voor nu en in de toekomst. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan deze definitie. 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.

Duurzaamheidsbeleid en EPC-norm

Nieuwbouw biedt kansen voor de reductie van de CO₂-uitstoot, het opwekken van duurzame energie en het slim omgaan met water. Om maatregelen ten behoeve van duurzaamheid te bevorderen kunnen alle inwoners en initiatiefnemers in de regio Noord-Holland Noord voor informatie over maatregelen terecht bij het Duurzaam Bouwloket. Het Bouwbesluit stelt ook eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Met de voorgenomen woningbouw wordt voldaan aan de geldende EPC-norm.

Omgaan met hemelwater

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

Bomen, groen- en waterstructuur

Uitgangspunt van het plan is het zoveel mogelijk in tact laten van de bestaande groen- en waterstructuur en daarmee de cultuurhistorische waarde van het plangebied. In het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen. De behoudenswaardige bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Doelstelling is om in het plan de gehele openbare verlichting met duurzame energiezuinige led-verlichting in te richten.

De definitie van duurzaamheid blijft altijd uitgangspunt bij het implementeren van ambities in het project. Het doel is daarbij niet een woning met een zo laag mogelijk EPC-norm. De ambitie is het flexibele woongenot in het gebied en de woning tegen zo beheersbaar mogelijk lasten voor de huidige en toekomstige gebruikers en bewoners.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Projectnaam	Landgoed Merici
Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van in totaal 143 woningen als totaal.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Kloosterterrein
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

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

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen in combinatie met een globale eindbestemming 'Wonen – 1'. De globale eindbestemming voor de gronden die als 'Wonen – 1' zijn bestemd is gewenst in verband met de behoefte aan flexibiliteit waarmee kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. De precieze locatie van de woningen en de voorgevelrooijlijnen staan binnen deze bestemming nog niet vast. Dit is op deze locatie te verantwoorden in verband met de buffer die in dit bestemmingsplan is opgenomen ten opzichte van omliggende, bestaande woningen. Deze buffer is in het bestemmingsplan geborgd door de bestemmingen Water, Groen en Tuin. Het maximum aantal woningen en de maximale bouwhoogte is per bestemmingsvlak bepaald en opgenomen op de verbeelding.

Door de keuze voor deze planvorm is er voldoende ruimte voor flexibiliteit in het ontwerp aan de ene kant, maar wordt aan de andere kant voldoende rechtszekerheid geboden voor de omgeving.

6.3 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Tuin
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen – 1
- Wonen – 4
- Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

- Artikel 1: Begrippen

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

- Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

Om een buffer te creëren tussen de bestaande en nieuwe woningen, is een strook grond aan de noord- en oostzijde van het plangebied, grenzend aan het water en de daarachter liggende tuinen van omliggende woningen, als Groen bestemd. Deze gronden zijn bestemd voor duurzaam groen. Ter behoud van de aanwezige bomen en landschappelijke kwaliteit is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die een nadelige invloed kunnen hebben op deze groenzone, is een omgevingsvergunning benodigd. Het gebruik van deze gronden als tuin of erf is expliciet uitgesloten. Bouwen is binnen deze bestemming, ook vergunningvrij, niet toegestaan.

- Artikel 4: Tuin

Om te borgen dat de woningen op voldoende afstand van omliggende woningen worden gebouwd, is de bestemming Tuin opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bijbehorende bouwwerken op te richten die vergunningvrij zijn toegestaan conform de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties. In aanvulling hierop zijn in de zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied, vanaf 1 meter achter de voorgevel, ook aan- en uitbouwen met een breedte en diepte van maximaal 4 meter toegestaan en vrijstaande bergingen of veranda's waarbij het oppervlak niet meer bedraagt dan 20 m².

- Artikel 5: Verkeer - Verblijfsgebied

Een klein strookje grond aan de noordzijde van het plangebied, aan het einde van de Mericilaan, is bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen.

- Artikel 6: Water

De bestaande waterlopen zijn als 'Water' bestemd. Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

- Artikel 7: Wonen - 1

De als 'Wonen - 1' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals straten, paden, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water toegestaan. Er zijn in het plandeel Watertuinen Noord maximaal 13 woningen toegestaan. In het plandeel Watertuinen Zuid zijn maximaal 22 woningen toegestaan. Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.

Binnen deze bestemming zijn bijbehorende bouwwerken op te richten die vergunningvrij zijn toegestaan conform de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties. In aanvulling hierop zijn in de zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied, vanaf 1 meter achter de voorgevel, ook aan- en uitbouwen met een breedte en diepte van maximaal 4 meter toegestaan en vrijstaande bergingen of veranda's waarbij het oppervlak niet meer bedraagt dan 20 m².

De bestemmingsregels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 25% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen.

- Artikel 8: Wonen - 4

De gronden van de kapel zijn conform het vigerende bestemmingsplan als 'Wonen – 4' bestemd met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Door middel van deze aanduiding is geregeld dat slopen danwel vergroting, verandering, aanpassing of wijziging van de kapel en/of klokkentoren niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning. Vergunning voor deze werkzaamheden kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan een cultuurhistorisch deskundige. Met het onderhavige bestemmingsplan is het maximaal aantal woningen binnen de kapel begrenst op maximaal 5.

- Artikel 9: Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming ligt over het hele plangebied, over alle andere bestemmingen heen. In de regels is bepaald dat, voordat werkzaamheden worden verricht, door middel van nader archeologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 10: 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 11: 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, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken, percentages en afstandseisen tot maximaal 10% en het overschrijden van bouwgrenzen tot maximaal 1 meter indien dit noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

- Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

Op grond van de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 13: Overgangsregels

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

- Artikel 14: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.4 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

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

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

7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Voor de ontwikkeling van het plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de planontwikkelaar. Hierin is bepaald dat de ontwikkelende partijen alle kosten en risico's dragen die met de gebiedsontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders bij een nieuw bestemmingsplan te overleggen 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 geding zijn. In verband hiermee wordt het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de verschillende overlegpartners.

Omwonenden van het plandeel Watertuinen Noord zijn op 19 april 2017 uitgenodigd voor een informatieavond waarbij het concept stedenbouwkundig plan en de concept verbeelding en regels van het bestemmingsplan konden worden ingezien. Opmerkingen tijdens deze avond en ingediende inspraakreacties zijn waar mogelijk verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

Op verzoek van de gemeenteraad heeft er op 11 april 2018, onder leiding van de gebiedsregisseur, een gesprek met omwonenden plaatsgevonden. Het overleg heeft geleid tot een aanpassing in de verbeelding van het bestemmingsplan met betrekking tot de noordoosthoek van de bestemming Wonen - 1. Deze hoek is afgeknot zodat hier meer afstand tot de omwonenden ontstaat. Tevens is gesproken over het nader onderzoeken van de inrichting van de groenstrook, onderzoek naar het voorkomen van hinder van inschijnende koplampen en zijn suggesties voor het stedenbouwkundig plan besproken.

8.2 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Merici – fase 2' heeft van 23 november 2017 tot en met 3 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Alle relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Bergen. Tevens was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode konden zienswijzen schriftelijk of mondeling worden ingediend.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend, waarbij één gezamenlijke zienswijze is ingediend door 17 adressanten. De zienswijzen zijn samengevat en per onderdeel voorzien van beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. In de Nota is tevens aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd als gevolg van de zienswijzen.

Tevens is een ambtelijke wijziging doorgevoerd met betrekking tot artikel 4.2 en 5.2 (bouwregels binnen de bestemming Tuin). Hierin stond aangegeven dat bouwen niet is toegestaan. In de juridische planbeschrijving is echter toegelicht dat hiermee de vergunningvrije bouw mogelijkheden niet zijn uitgesloten. Om hier meer duidelijkheid over te geven is in artikel 4.2 opgenomen dat voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de vergunningvrije mogelijkheden conform het Besluit omgevingsrecht zijn toegestaan. Conform de regels in de woonbestemming geldt dit ook voor aan- en uitbouwen in zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied, waarbij de breedte danwel diepte niet meer dan 4 meter bedraagt loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd. Tot slot is in de bouwregels van de bestemming Tuin en Wonen – 1 toegevoegd dat vrijstaande bergingen of veranda's in de zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied, vanaf 1 meter achter de voorgevel, tot een maximum oppervlak van 20 m² zijn toegestaan. Met name voor woningen die beschikken over een klein oppervlak

aan achtererfgebied, biedt dit de mogelijkheid om dergelijke bijbehorende bouwwerken in de zijtuin op te richten.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.