Bestemmingsplan Parkhotel Bergen (NH)

Toelichting

projectnummer 15167

Opdrachtgever:	Parkhotel beheer b.v.	
Versienummer:	2.0 ontwerp	
Datum:	26 februari 2015	
Auteur:	drs. I.M. Dias	
Controle:	mr. M. W. van der Hulst	Paraaf: .....

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave pagina

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Leeswijzer 5
2 Planbeschrijving 6
2.1 Planlocatie 6
2.2 Projectplan 6
2.3 Vigerend bestemmingsplan 9
3 Ruimtelijk beleid 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 11
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
3.2 Provinciaal beleid 13
3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 13
3.3 Gemeentelijk beleid 13
3.3.1 Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 13
3.3.2 Ruimtelijke visie op hotels en pensions (2008) 14
4 Ruimtelijke aspecten 16
4.1 Planologie 16
4.1.1 Actuele regionale behoefte 16
4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk 16
4.1.3 Passende ontsluiting 16
4.2 Stedenbouw 16
4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten 17
4.4 Archeologie en cultuurhistorie 18
4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets) 20
5 Milieu- en omgevingsaspecten 22
5.1 Bedrijven en milieuzonering 22
5.2 Externe veiligheid 22
5.3 Bodem (milieukundig) 24
5.4 Geluid 24
5.5 Luchtkwaliteit 25
5.6 Ecologie 26
5.7 Mer-beoordeling 28
6 Juridische aspecten 30
6.1 Inleiding 30
6.2 Planopzet 30
7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 32
7.1 Economische uitvoerbaarheid 32
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32
7.2.1 Bestuurlijk vooroverleg 32

Bijlagen

1 Onderzoeken
1.1 Resultaten verkeersgeneratie Rekentool C.R.O.W.
1.2 Archeologisch onderzoek

1.3 Quickscan flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Parkhotel beheer is voornemens het bestaande Parkhotel aan de Stationsstraat 2B te Bergen (NH) een kwaliteitsimpuls te geven door een deel van de bestaande opstallen te vervangen voor nieuwbouw. Zowel het exterieur als interieur van het hotel wordt aangepakt waardoor een geheel nieuwe uitstraling bereikt wordt.

Het hotel heeft door de jaren heen zijn huidige vorm bereikt, waarbij diverse aan- en uitbouwen gerealiseerd zijn. De herontwikkeling van het hotel zal gefaseerd aangepakt worden. Om een nieuw integraal toetsingskader te hebben, wordt een (postzegel)bestemmingsplan opgesteld aan de hand van de nieuwbouwwensen.

1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat:

- een toelichting op het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie van het project, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg kunnen staan, de planologische afweging van het plan en de economische uitvoerbaarheid;
- een verbeelding met daarop aangegeven de nieuwe gewijzigde bestemmingen;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2 Planbeschrijving

2.1 Planlocatie

De planlocatie is gelegen op de hoek van de Stationsstraat en Breelaan in het centrum van Bergen. Het hotel is omgeven door horeca en detailhandel in de Breelaan en detailhandel en woningen in de Stationsstraat. De westkant wordt begrensd door het Smallepad en de noordkant door de bestaande bebouwing en terras van het restaurant aan de Breelaan.

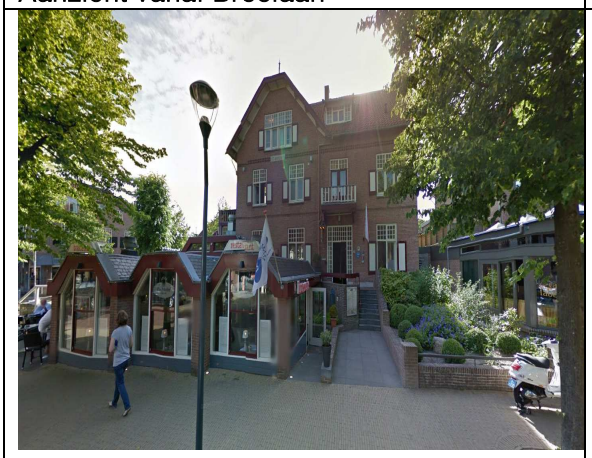
figuur 1. luchtfoto planlocatie

2.2 Projectplan

Omschrijving huidige situatie

Het Parkhotel Bergen is een klein 4* hotel in het centrum van Bergen met in totaal 26 kamers. Parkhotel Bergen beschikt zelf over een restaurant, brasserie, serre en een heerlijk terras, uitkijkend over het centrum van Bergen. Daarnaast zijn er diverse ruimtes voor bijeenkomsten, zowel zakelijk als privé.
De bebouwing bestaat uit diverse gebouwen die aan het hoofdgebouw (Pension Erica uit 1910) zijn gebouwd in de periode tussen 1979 en 2009.

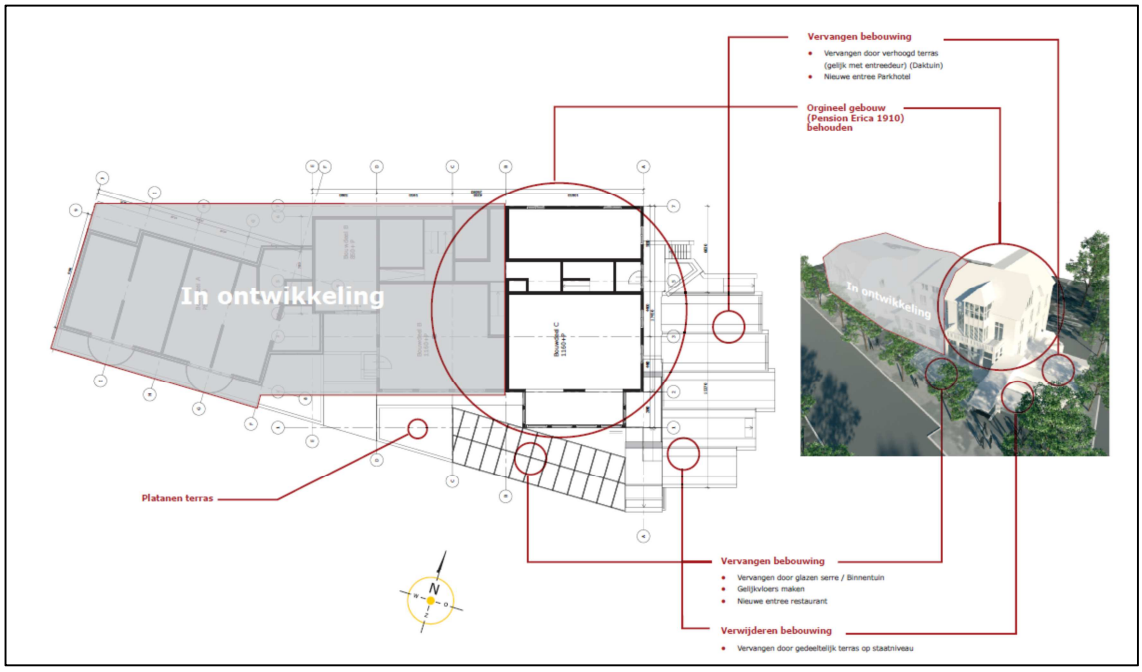
figuur 2. geveltekening huidige situatie Stationsstraat

Aanzicht vanaf Breelaan	Aanzicht vanaf Stationsstraat
	

Nieuwe situatie

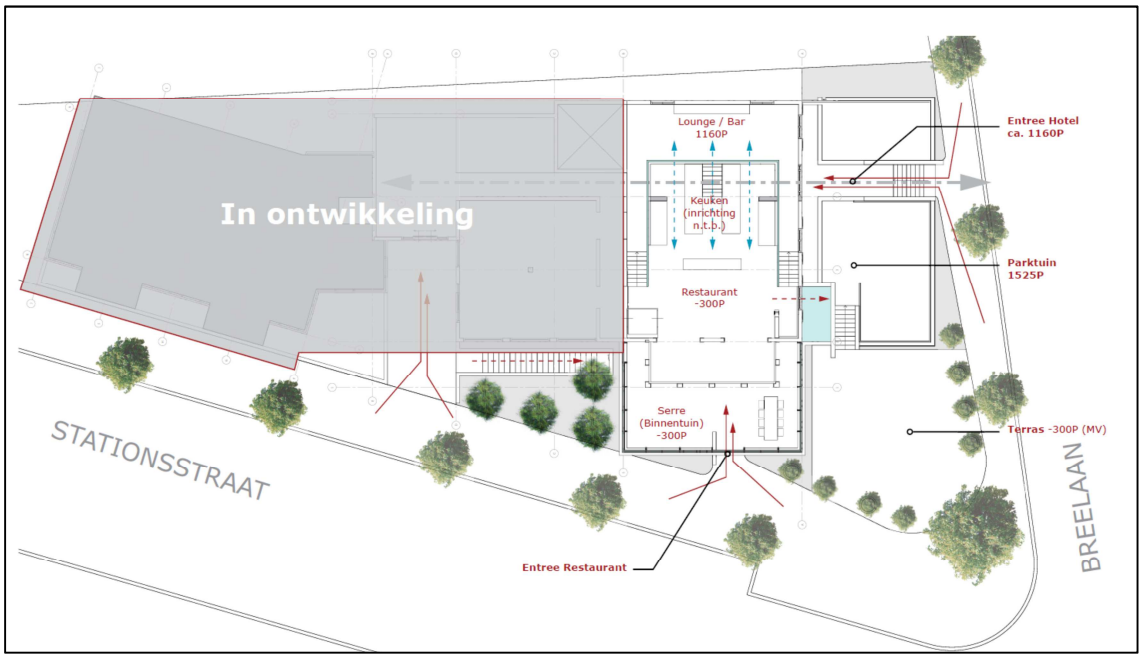
Het huidige hoofdgebouw aan de Breelaan (Pension Erica uit 1910) blijft behouden. De bebouwing rondom dit originele gebouw wordt verwijderd. Dit betekent dat de serre rondom verdwijnt. Aan de kant van de Breelaan komt een verhoogd terras en de nieuwe entree van het Parkhotel. Aan de kant van de Stationsstraat komt een glazen serre/binnentuin en de entree van het restaurant.

figuur 3. schets te behouden en te slopen bebouwing



Onder de nieuwbouw wordt een volledige tweelaagse kelder gemaakt die in verbinding wordt gesteld met de bestaande kelder. Aan de voorzijde wordt tevens een nieuwe kelder gerealiseerd, die buiten de hoofdbebouwing doorloopt. De kelder onder het nieuwbouwdeel wordt deels gebruikt als parkeerkelder en deels als opslag, met een ingang aan het Smallepad.

figuur 4. schets begane grond nieuwe situatie



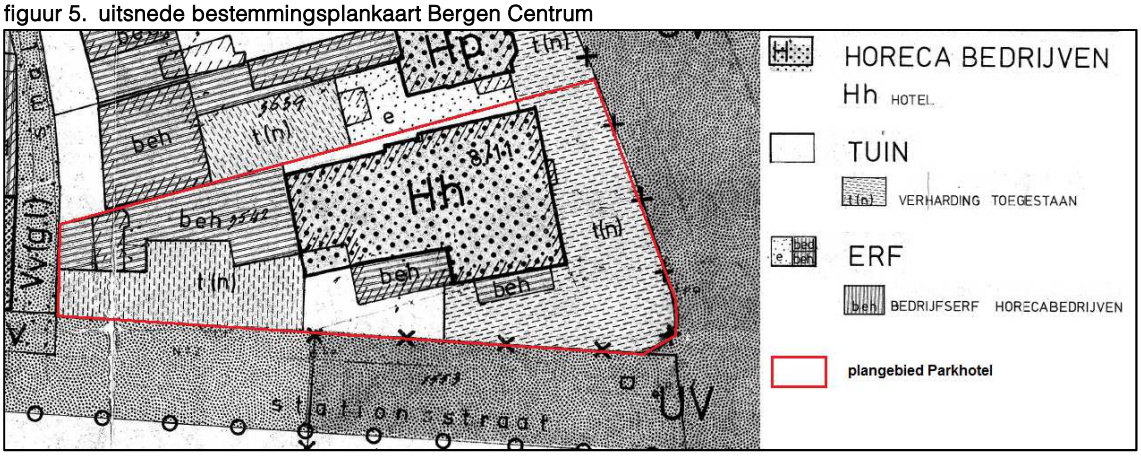
Programma

Na de herontwikkeling zijn in totaal maximaal 46 kamers beschikbaar in het hotel. Het hoofdgebouw op de hoek Breelaan/Stationsstraat behoud de 10 kamers die nu al aanwezig zijn. Ter opzichte van de huidige situatie worden er maximaal 20 kamers toegevoegd.
In het kader van flexibiliteit biedt dit bestemmingsplan om in de te realiseren nieuwbouw aan de achterzijde op de eerste bouwlaag ook detailhandel toe te staan.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Bergen Centrum”, vastgesteld op 21 juni 1977 door de gemeenteraad van Bergen en goedgekeurd op 31 oktober 1978 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De planlocatie heeft de bestemming ‘Horeca bedrijven”’, met de nadere aanduiding ‘Hh’ Hotel. Daarnaast gelden de bestemmingen ‘Tuin’ met aanduiding ‘t(n) verharding toegestaan’ en ‘Erf’ met aanduiding ‘beh bedrijfserf horeca’. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 11 meter.

figuur 5. uitsnede bestemmingsplankaart Bergen Centrum



Artikel 12 van de bij het bestemmingsplan horende voorschriften schrijft het volgende voor:
“De gronden met de bestemming “Horecabedrijven” zijn bestemd voor de uitoefening van het horecabedrijf in daartoe blijkens hun aard en inrichting bestemde gebouwen, met dien verstande dat:

…

- *de gronden voor zover terzake op de kaart de subbestemming Hh is vermeld, nader zijn bestemd voor de uitoefening van het horecabedrijf in een hotel, waaronder ten deze mede wordt verstaan een appartementenhotel.*
- *…*

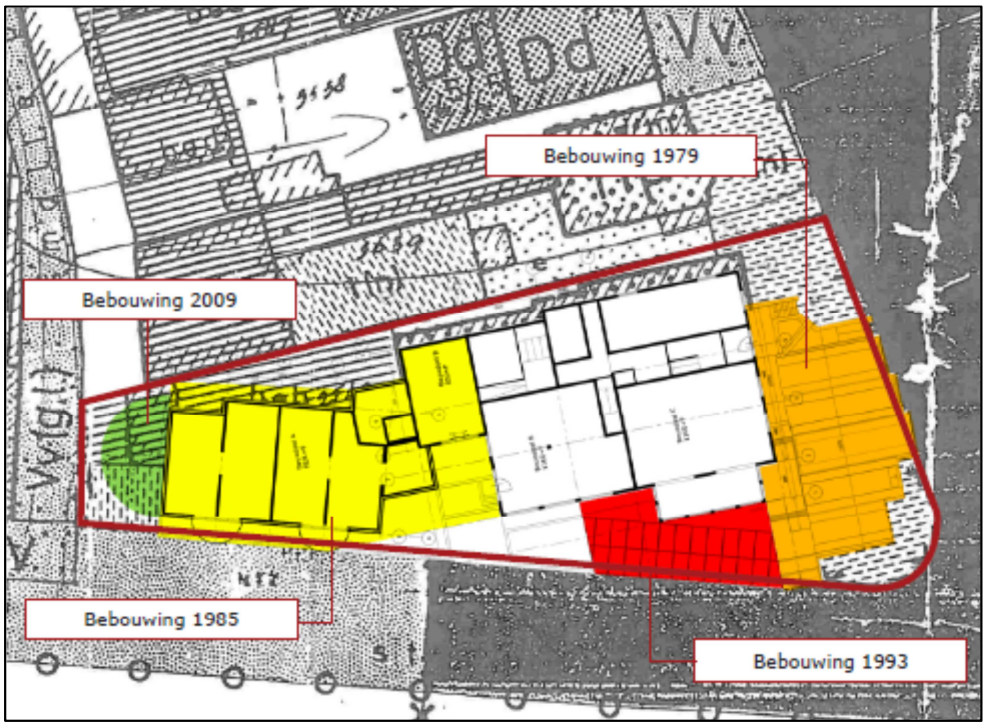
en in verband daarmede voor de bouw van het dienovereenkomstig gebruik van daartoe dienende gebouwen, waaronder magazijn- en werkruimten, dienstwoningen, bijgebouwen en andere bouwwerken en voor de aanleg en dienovereenkomstig gebruik van daartoe dienende andere werken, erven, tuinen en parkeerplaatsen,..”

Binnen de bestemming Tuin zijn geen gebouwen toegestaan, enkel bouwwerken zoals erfafscheidingen en pergola’s. Ter plaatse van de aanduiding ‘t(n)’ is verharding toegestaan in de vorm van toegangspaden en – wegen.

De gronden van de bestemming Erf met nadere aanduiding ‘beh’ mogen geheel worden bebouwd met vrijstaande of aangebouwde bedrijfsgebouwen, met een maximale goothoogte van 3 meter.

Wanneer we het huidige hotel toetsen aan het vigerende bestemmingsplan is te zien dat de huidige bebouwing voor een groot deel reeds strijdig is met de voorschriften van dit bestemmingsplan. Door de jaren heen zijn de diverse uitbreidingen middels vrijstellingen verleend (oud artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening).
De renovatie en sloop- nieuwbouw betreft de aanpak van het huidige gebouw en is daarmee op onderdelen strijdig met het (verouderde) vigerende bestemmingsplan.

figuur 6. bebouwing door de jaren heen



3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voorbiodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit plan en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
  a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
  b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
  c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: “Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, na-

drukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

Voor de planlocatie geldt dat het gaat om de renovatie en deels herontwikkeling van een bestaand hotel in het centrum van Bergen. Er worden in totaal 20 kamers toegevoegd aan het huidige bestand. Alle tredes dienen goed gemotiveerd te worden. Deze tredes worden gemotiveerd in de planologische motivering van deze rapportage.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en de meest recente actualisatie heeft op 28 september 2015 plaatsgevonden. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Hierna worden de beleidsonderwerpen voor de onderhavige locatie behandeld.

Bestaand bebouwd gebied

Op 28 september 2015 is de Provinciaal Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Artikel 9 luidt als volgt:

"Artikel 9 Aanwijzing bestaand bebouwd gebied"
Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern."

De gehele planlocatie bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies. De realisatie van de woningbouw sluit aan bij de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Mooi Bergen 2.0

De structuurvisie Mooi Bergen 2.0 is op 29 januari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. De visie heeft betrekking op het gebied rond het Plein in de kern Bergen en geeft een beleidsmatige basis voor het doorvoeren van verbetering van de entree naar het centrum, het winkelcircuit, verkeersituatie/parkeren, kwaliteit van het openbaar gebied en het combineren van centrumvoorzieningen met wonen, waardoor een levendiger en meer samenhangend

centrum ontstaat. De visie voorziet daarnaast in de mogelijke vestiging van een supermarkt in plandeel de Harmonie, flexibiliteit in gebruik van en voorgevelrooilijnen in plandeel Winkelhart.

Relatie met plan

Het plangebied van de structuurvisie loopt tot aan de grens van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De geplande ontwikkelingen binnen het plangebied van de structuurvisie hebben derhalve geen betrekking op voorliggend bestemmingsplan. Wel zijn een aantal aanknopingspunten te vinden in de structuurvisie.
De structuurvisie richt zich op de volgende beleidsdoelen:

- creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum;
- verbetering van de entree naar het centrum;
- verbetering van het winkelcircuit;
- combineren van centrumvoorzieningen met wonen;
- verbetering verkeerssituatie/parkeren;
- verbetering kwaliteit openbaar gebied.

De kwaliteitsimpuls die gegeven wordt aan het Parkhotel, zowel aan het gebouw als op het erf aan de voorzijde, draagt bij aan enkele beleidsdoelen zoals hierboven genoemd.

3.3.2 Ruimtelijke visie op hotels en pensions (2008)

De ruimtelijke visie op hotels en pensions is op 21 april 2009 vastgesteld door de raad van gemeente Bergen. In de visie is het beleid voor de vestiging en uitbreiding van hotels en pensions opgenomen. Ook is beleid opgenomen voor het tegengestelde, namelijk omzetten van hotels naar woningen.
In de visie worden een aantal uitgangspunten benoemd:

1. het hotel- en pensionaanbod in gemeente Bergen is van groot direct en indirect belang voor de economie en samenleving. Het aantal overnachtingen dient derhalve minimaal gelijk te blijven;
2. de toename aan overnachtingen dient voornamelijk te worden gerealiseerd door het verlengen van de verblijfsduur;
3. het aantal overnachtingen kan eveneens toenemen door het verlengen van de seizoenen;
4. Bergen streeft naar een hoogwaardig kwalitatief hotel- en pensionaanbod dat aansluit op de wenen van de toerist. Het accent ligt niet alleen op het luxe-segment, maar ook op diversiteit;
5. in dit beleidskader staat voorop dat nieuwe hotels en pensions een bijdrage dienen te leveren aan de kwaliteit van de hotel- en pensionstructuur, mede gezien het onderscheidend vermogen van het desbetreffende hotel;
6. gelijktijdig dienen deze nieuwe hotels en pensions ruimtelijk inpasbaar te zijn en passen binnen het karakter van de omgeving;
7. in de locatiebeoordeling zijn stedelijke, landschappelijke en cultuur-historische en milieuaspecten van belang;
8. de accommodaties dienen de specifieke identiteit van de verschillende kernen te ondersteunen.

Het voornoemde ontwikkelingskader voorziet in een gewenste ruimtelijke structuur van hotels en pensions. Daarmee wordt ook richting gegeven aan de (on)mogelijkheid voor de functieverandering van hotel naar woningen of appartementen. Binnen de zogenoemde concentratiegebieden (het centrum) is het in principe niet toegestaan hotels en pensions te sluiten of slopen voor de omzetting of nieuwbouw van woningen en/of appartementen. Om die reden zijn de bestaande pensions en hotels binnen het concentratiegebied specifiek bestemd voor deze functies. Het omgekeerde, het veranderen van een woonfunctie naar een hotel of pensi-

on, wordt binnen deze gebieden in beginsel gestimuleerd. In de gemengde gebieden is functieverandering slechts toegestaan als er een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt wordt in de omgeving. Dat betekent dat ook hinderlijke, niet-passende bebouwing gesloopt moet worden.

Relatie met plan

Het Parkhotel ligt in het centrum van Bergen en behoort daarmee tot het concentratiegebied. De hotels binnen dit concentratiegebied dienen te worden behouden. De bestaande accommodaties worden tevens gestimuleerd uit te breiden of anderszins hun kwaliteiten te verbeteren, mits dat stedenbouwkundig en verkeerskundig inpasbaar is.
De voorliggende herontwikkeling van het bestaande hotel past binnen deze beleidsdoelstellingen: met de herontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls teweeg gebracht in het centrumgebied. Daarnaast zorgt de herontwikkeling voor een kleine uitbreiding aan kamers, door het toevoegen van 20 extra kamers ten opzichte van de huidige situatie.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie

Voor de planlocatie geldt dat gaat om de herontwikkeling van een bestaand hotel. Het gebouw wordt deels gerenoveerd en deels is sprake van sloop/nieuwbouw. Na de herontwikkeling zullen er 17 kamers extra zijn ten opzichte van de huidige situatie. Alle tredes van de ladder van duurzame verstedelijking dienen goed gemotiveerd te worden. Daarvoor dient beschreven te worden:

1. dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

4.1.1 Actuele regionale behoefte

Met voorliggende ontwikkeling wordt een bestaand hotel in het centrum van Bergen gerenoveerd en vindt deels sloop-nieuwbouw plaats. Met de herontwikkeling worden er maximaal 20 extra hotelkamers gerealiseerd. Deze extra kamers passen binnen het gemeentelijke hotelbeleid, waarbij een van de uitgangspunten is dat bestaande hotels binnen het concentratiegebied (lees: het centrum van Bergen) gestimuleerd worden uit te breiden en/of een kwaliteitsverbetering door te voeren. In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van een bestaand hotel én een kwaliteitsimpuls door de geplande renovatie/nieuwbouw. Met de toevoeging van de extra hotelkamers wordt ingespeeld op de vraag naar meer hotelkamers in de regio en in de kern Bergen.

4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk

Het bestaande hotel dat deels gerenoveerd en waar deels sloop/nieuwbouw plaatsvindt, ligt midden in het centrum van Bergen binnen het bestaand stedelijk gebied.

4.1.3 Passende ontsluiting

Aangezien het hier om een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied gaat, is deze trede niet meer van toepassing.

Het herontwikkelen van een bestaand hotel in het centrum van Bergen is, conform de Ladder voor duurzame verstedelijking goed gemotiveerd.

4.2 Stedenbouw

Ruimtelijke Inpassing

Met de nieuwe bebouwing zal aansluiting worden gezocht in schaal en korrelgrootte van de omliggende bebouwing, de inpassing van de nieuwbouw zal stedenbouwkundig in lijn komen te liggen met de gevelrooilijn van de naastgelegen panden aan de Stationsstaat. Het Smallepad zal duidelijker definiërend worden, dit door middel van het nieuwe volume, meer in lijn te leggen met de overzijde. Doordat villa Erica niet parallel loop aan de stationsstraat, is er een verdraaiing in het plan aan de stationsstraat, door deze verdraaiing zal er een pleinvorm/openruimte ontstaan, deze geeft aanleiding om het entreegebied/terras te maken voor het parkhotel, de overgang van openbare ruimte naar privé, zullen aansluiten op de bestaande dorpse inrichting van Bergen.

Om de dorpse karakter van Bergen te behouden en te versterken is het van belang dat nieuwe bebouwing afgestemd en zorgvuldig aangesloten wordt op het huidige bebouwingsbeeld en de voorkomende architectuur, passend in en bij het dorp.

Verschijningsvorm

Qua architectuur zal gezocht worden naar een schakeling van panden, passend in de context en dorpse schaal van Bergen en behorend bij de schaal van de stationsstraat, te denken valt aan een aantal hoogwaardige metselwerkpanden met kapvormen die opgedeeld worden, in functie, schaal, maat en naar de samenhang in de omgeving als wel de aansluiting op villa Erica.

Voor de nieuwbouw zullen de volgende architectonische middelen ingezet worden, dit zijn onder andere hoogwaardige baksteenarchitectuur, een gevarieerd daklandschap, een passende korrelgrootte, verspringing in de rooilijn en een sterke oriëntatie op de wegenstructuur, gebouwen met hoogwaardige architectuur.

figuur 7. impressie principe gevelaanzicht Stationsstraat,nog uit te werken (bron: Leeuwenkamp Architecten)

Materialisatie

Het karakter van de nieuwbouw zal in hoge mate bepaald gaan worden door, gedetailleerde metselwerkarchitectuur, zorgvuldige detaillering van de dakranden, goten, boeiboorden en dakaansluitingen zijn van groot belang.
De belangrijkste materialen zijn baksteen in warme aardetinten of wit en hout, de dakbedekking zal bestaan uit matte keramische pannen in donkergrijs of warm rood-oranje een natuurlijke uitstraling, Ook mogelijkheden om de gevels visueel ‘te verzachten’ middels vergroening (verticale tuin) of kunstuitingen (bijvoorbeeld muurgedicht) liggen in de mogelijkheid.
Luifels, luiken, hekken en reclame-uitingen zijn in afmeting, plaatsing, detaillering en kleurstelling afgestemd op de architectuur van de bebouwing.

4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Het parkeren moet in principe op eigen terrein worden opgelost. Er moet daarbij naar rato aan parkeerplaatsen worden toegevoegd, volgens de door de gemeente Bergen vastgestelde parkeernormen. Deze parkeernormen zijn in 2014 vastgesteld.

Voor hotelkamers in het centrumgebied van Bergen geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per kamer. In geval van 20 kamers betekent dit dus een toevoeging van 16 parkeerplaatsen aan het huidige parkeerareaal.

Met de herontwikkeling van het bestaande hotel worden 20 kamers toegevoegd. Op dit moment heeft het hotel drie parkeerplaatsen aan de achterzijde (Smallepad) die zullen verdwij-

nen in de nieuwe situatie. Dit betekent dat er een parkeerbehoefte geldt van 16 + 3 = 19 parkeerplaatsen.

In het nieuwe plan wordt een twee-laagse parkeerkelder gerealiseerd onder het nieuw te bouwen deel van het hotel. Deze parkeerkelder biedt plaats aan in totaal 20 auto's. Hiermee wordt voldoende voorzien in de parkeerbehoefte.

Met behulp van de C.R.O.W. Rekentool[1] is aan de hand van kencijfers bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van 20 hotelkamers is. In de bijlage is het resultaat van de rekentool te vinden.

De verkeersaantrekkende werking is op een maatgevende openingsdag 25 motorvoertuigen per etmaal. Deze te verwachten verkeersaantrekkende werking door toedoen van 20 kamers is dermate laag dat er geen ontwrichting van de bestaande wegenstructuur ontstaat.

Conclusie
Het aspect parkeren en verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het hotel.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt".

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

De gemeente Bergen beschikt over een beleidskaart Archeologie. Op deze kaart wordt aangegeven wanneer archeologisch onderzoek vereist is indien graafwerkzaamheden (bodemroering) worden uitgevoerd.

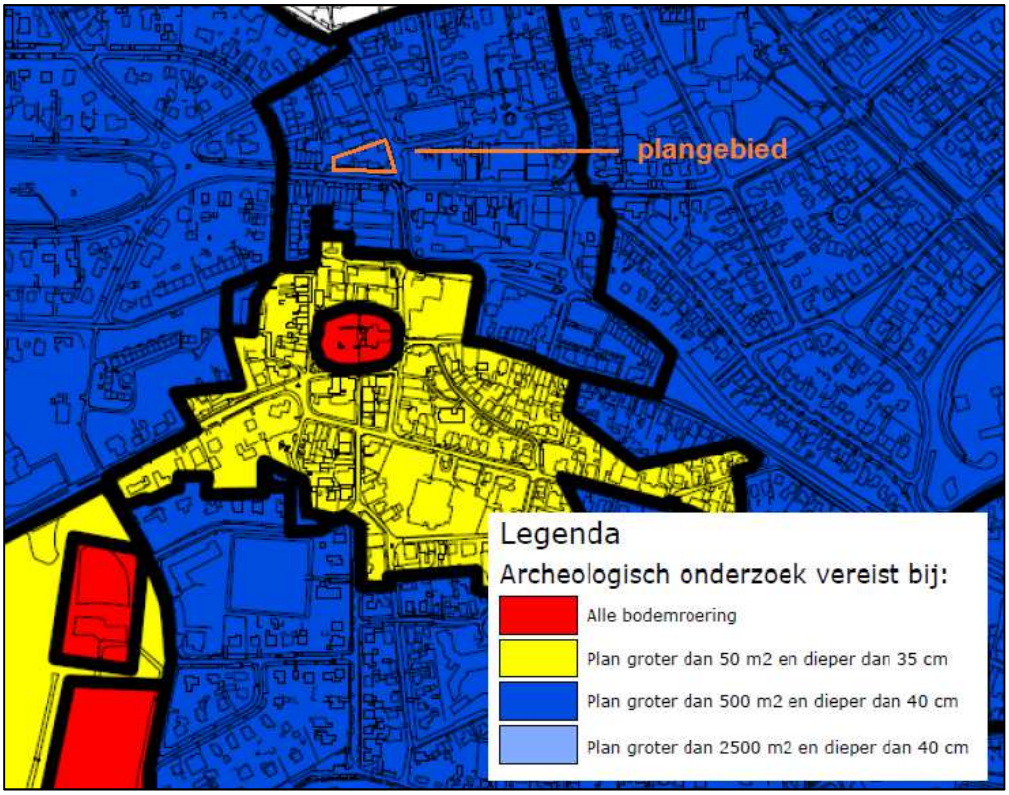
1

[1] Rekentool verkeersgeneratie en parkeren, www.crow.nl jaarlicentie 2015

Situatie plangebied archeologie

Het terrein rond het Plein ligt voor het overgrote deel in het gebied waar archeologisch onderzoek nodig is bij plannen groter dan 500 m^2 en dieper dan 40 cm.

figuur 8. uitsnede archeologische beleidskaart



In het voorliggende plan wordt een deel gesloopt en wordt een nieuwe kelder gegraven, deels onder het bestaande, en te behouden pand aan de voorzijde. De totale oppervlakte van de te realiseren kelder is groter dan 500 m^2. Op basis van de archeologische beleidskaart is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is in februari 2016 uitgevoerd door Bureau voor Archeologie. Het onderzoek is als bijlage terug te vinden. Hieronder wordt de samenvatting integraal overgenomen.

Resultaten onderzoek

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor sloop en bouwwerkzaamheden aan de Breelaan 19 te Bergen. Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied. Daarna zijn boringen geplaatst.

Op het adres staat het Parkhotel Bergen dat bestaat uit Pension Erica uit 1910 met enkele latere aanbouwen rondom. De beoogde ingreep bestaat uit het slopen van de aanbouwen, het bouwen van een dubbeldeks parkeergarage met daarboven hotelkamers aan de westzijde en het bouwen van een kelder en een brasserie aan de oostzijde
Het plangebied ligt in de NOaA regio “Het Hollands Duingebied”. Het plangebied ligt aan de noordzijde van het 'Zeegat van Bergen' op een strandwal die in het Neolithicum is gevormd. In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 580 cm -mv. Hieruit blijkt dat de bodem bestaat uit duinafzettingen op een kleilaag op veen op strandafzettingen. De top van het bodemprofiel (de duinafzettingen) is in de 20e eeuw verstoord tot dieptes variërend tussen 80 en 180 cm -mv.

Op grond van de interpretatie van het bodemprofiel worden twee potentiële archeologische niveaus onderscheiden: de top van het veenpakket met mogelijk resten van veenwinning, en

het afdekkende kleipakket. Dit vormt een loopvlak waarin resten van landbouw (beakkering) en/of bewoning aanwezig kunnen zijn. Eventuele resten dateren uit de IJzertijd of recenter. De top van het kleipakket ligt tussen de -67 en -14 cm NAP.

Bureau voor Archeologie adviseert om de civiele graafwerkzaamheden voor de aanleg van de parkeergarage en voor de uitbreiding van de Brasserie archeologisch te begeleiden om eventuele archeologische waarden te documenteren voordat deze worden vernietigd.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat de eventueel te verwachten archeologische waarden beschermd worden door een dubbelbestemming Waarde – Archeologie op het perceel te leggen. Hiermee wordt de verplichting opgenomen bij graafwerkzaamheden de archeologische begeleiding te laten plaatsvinden.

Situatie plangebied cultuurhistorie
De planlocatie ligt buiten het beschermd stads- en dorpsgezicht en in de bestaande situatie is geen monument aanwezig. Wel is gekozen het karakteristieke pand aan de voorzijde (Pension Erica uit 1910) te behouden. De nieuwbouw wordt zorgvuldig om dit bestaande karakteristieke pand ontworpen.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Huidige situatie
Het plangebied is gelegen in de Verenigde polders, peilgebied 04060-06 zonder vastgesteld peil. De hoogte van het maaiveld ligt hier op ongeveer +1 meter ten opzichte van NAP en de ondergrond bestaat uit zand.

Waterkwaliteit
Met voorliggend plan worden geen uitlogende materialen gebruikt die kunnen zorgen voor een verslechtering van de waterkwaliteit. Er is daarnaast geen open water aanwezig binnen het plangebied.

Grondwater
Het plan voorziet in de realisatie van een tweelaagse kelder. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt nagegaan of er periodiek sprake is van hoge grondwaterstanden en grondwaterfluctuaties.

Waterkwantiteit
Het plangebied is op dit moment volledig verhard. Er is geen sprake van een toename van verharding, waardoor ook geen watercompensatie nodig is.

Beschermde gebieden/waterkeringen
Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering.

Riolering
De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel dienen een aantal wateraspecten meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Hierin zijn de bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een zogenaamde richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning.

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden is er sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden mogen in deze gebieden 1 afstandsstap verkleind worden.

Relatie met plan

De planlocatie bevindt zich midden in het centrum van Bergen en kent een diversiteit aan functies (detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen) en is daarmee te kenmerken als gemengd gebied. Een hotel (SBI-2008 5510) valt binnen milieucategorie 1, waarvoor de aspecten geur, geluid en gevaar een richtafstand geldt van 10 meter tot de gevel van een woning in het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Aangezien het hier een gemengd gebied betreft, mag de richtafstand met 1 stap verkleind worden. Dit betekent dat de richtafstand naar 0 meter gaat. Concreet gezegd mag een hotel direct naast een woning liggen. De renovatie en nieuwbouw van het Parkhotel levert derhalve dus geen belemmering op voor de omliggende (boven)woningen.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico’s moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

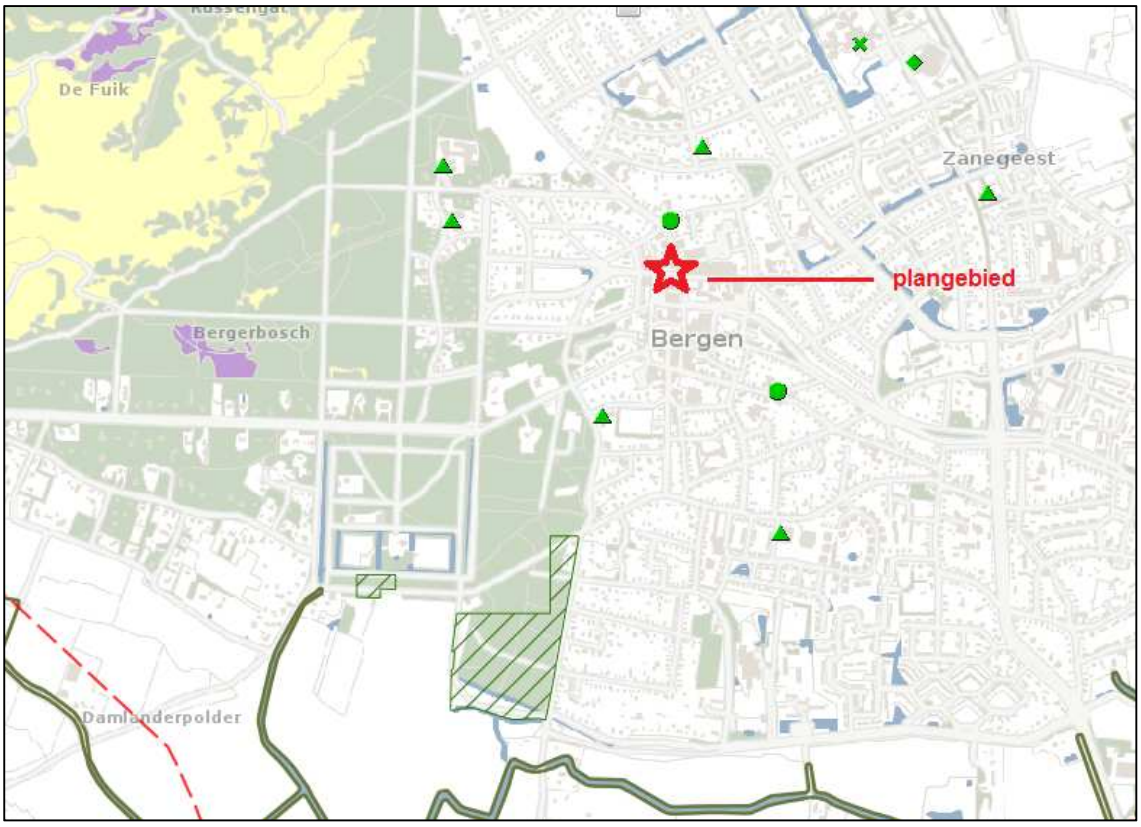
Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

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

Op de risicokaart is te zien dat het plangebied niet is gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute. Het voorgenomen initiatief zelf is ook geen risicovolle activiteit. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

figuur 9. Uitsnede risicokaart (bron: professionele risicokaart geraadpleegd op 19 november 2015)



5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

In het kader van het bestemmingsplan geldt dat de bestemming van hotel niet wijzigt. De huidige bestemming maakt de gewenste functie reeds mogelijk. De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.
In het kader van de uit te voeren graafwerkzaamheden dient echter wel een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten hiervan dienen bij het verlenen van de omgevingsvergunning overlegd te worden aan het bevoegde gezag. Dit verkennend bodemonderzoek wordt op dit moment (februari 2016) uitgevoerd.

5.4 Geluid

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh).
De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich

langs bestaande wegen en spoorwegen, rond grote bestaande industrieterreinen en rondom bestaande luchtvaartterreinen.

Relatie met project

Het projectgebied is niet gelegen op een gezoneerd bedrijventerrein. Het projectgebied valt niet binnen de geluidszone van het spoor, maar valt wel binnen de zone van enkele wegen. Een hotel wordt conform de Wet geluidhinder echter niet aangemerkt als een geluidgevoelige bestemming. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek en het doorlopen van een procedure voor een hogere grenswaarde zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip ‘niet in betekenende mate’ (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

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

AMvB ‘niet in betekenende mate’

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

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

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt over-

schreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van de herontwikkeling van een bestaand hotel. Met de herontwikkeling worden in totaal 20 kamers toegevoegd wat resulteert in ongeveer 25 motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf 4.3). Dit blijft ver onder de grens van bv 1.500 woningen en de bijbehorende verkeersaantrekkende werking. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien wordt een hotel gerealiseerd, welke niet valt onder de lijst met gevoelige bestemmingen.

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door ecologisch adviesbureau Dresme&VanderValk in februari 2016 een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd door een ecoloog met kennis op het gebied van vleermuizen in het stedelijke gebied. Voor het archiefonderzoek is Gegevensautoriteit natuur, waarneming.nl en eerder uitgevoerde onderzoeken naar beschermde flora en fauna in de omgeving meegenomen. Op 19 februari 2016 is een veldonderzoek uitgevoerd, waarbij gezocht is naar geschikt leefgebied en de eisen die beschermde soorten stellen aan een geschikt leefgebied. Daarnaast is de C.V.-ruimte en de kelder onderzocht op sporen van vleermuizen.

Op basis van het archiefonderzoek is bekend dat zeven soorten vleermuizen worden verwacht in het stedelijke gebied van Bergen te weten; gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en baardvleermuis. Uit de gegevens van Gegevensautoriteit Natuur blijkt dat een kolonie van vleermuizen gewone dwergvleermuis in het hotel aanwezig is. Daarnaast is een verblijfplaats van ruige dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig.

In de C.V. ruimte op de zolder van het hotel zijn uitwerpselen aangetroffen van vleermuizen. De C.V. ruimte bevindt zich in het oude deel van het hotel en blijft behouden. De mogelijke verblijfplaats wordt dus niet verstoord met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

In de gevels van het nieuwe deel zijn kieren aanwezig onder de goot die geschikt zijn als invliegopening voor vleermuizen. Ook zijn de losse platen voor de balkons geschikt als zomerverblijfplaats of paarverblijfplaats voor vleermuizen.

Op basis van het archiefonderzoek en de vondst van de uitwerpselen van vleermuizen kan ervan uit worden gegaan dat vleermuizen een vaste verblijfplaats op de zolder van het hotel hebben. Het is momenteel niet uitgesloten dat verblijfplaatsen van vleermuizen in het te slopen deel (aangebouwde vleugel) aanwezig zijn. Met de renovatie en de sloop van het hotel worden mogelijk vleermuisverblijfplaatsen verstoord en/of weggenomen. Omdat alle vleermuizen zwaar beschermd zijn, is voor verstoring en het wegnemen van vaste verblijfplaatsen een ontheffing van de Flora-en faunawet nodig. Nader onderzoek is nodig om te bepalen welke soorten op welke tijdstippen in het jaar gebruik maken van deze vaste verblijfplaatsen. Op basis van deze kennis kan worden bepaald of sprake is van een voor de populatie belangrijke verblijfplaats en op welke wijze verzachtende en compenserende maatregelen kunnen worden genomen. Het nemen van de juiste maatregelen is een vereiste om de ontheffing te verkrijgen. Omdat het bestaande hotel Erica blijft behouden, is de verwachting dat de vaste verblijfplaatsen behouden kunnen worden, waarmee significant negatieve effecten op de populatie kan worden vermeden. Het verkrijgen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is daarmee geen belemmering en hoeft een besluit in het kader van het bestemmingsplan niet in de weg te staan.

Naast vleermuizen, worden beschermde soorten niet verwacht ter plaatse van het hotel aan de Hoek Stationsstraat en de Breelaan te Bergen. Hoewel de kans als gering is beoordeeld, kunnen gierzwaluw en huismus momenteel ook niet worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluw en huismus is nodig om uit te sluiten, dan wel aan te tonen of sprake is van vaste verblijfplaatsen die worden aangetast met de sloop en renovatie.

Er zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde vogels. Het voorkomen van gierzwaluw en huismus kunnen pas eind april volledig worden uitgesloten. Een onderzoeksronde naar gierzwaluw en huismus kan gecombineerd worden met de eerste onderzoeksrondes naar vleermuizen.

Ten slotte kunnen nesten van niet jaarrond beschermde vogelsoorten worden verwacht in de struiken en bomen rondom het hotel. Indien buiten het broedseizoen bosschages of bomen worden verwijderd, hoeft geen rekening gehouden te worden met algemene broedvogels.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) of Natura 2000-gebieden gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Noordhollands Duinreservaat. De afstand van het projectgebied en het Noordhollands Duinreservaat is 385 meter. De afstand tot de meest nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland (NNN) is ook 385 meter, omdat Noordhollands duinreservaat tevens de status NNN heeft. Verder weg gelegen Natura 2000-gebieden zijn Schoorlse Duinen (1km) Noordzeekustzone (5 km) en Abtskolk & De Putten (7 km).

Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de renovatiewerkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen bebouwde gebied worden geen effecten verwacht op het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

5.7 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de herontwikkeling van een bestaand hotel is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.
Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het bestaande Parkhotel deels gerenoveerd en voor een deel gesloopt en nieuw gebouwd. Door deze kwalitatieve verbetering worden tevens 20 kamers toegevoegd aan het bestaande hotel.

2. Plaats van de projecten

Het plangebied ligt midden in het centrumgebied van de kern Bergen (NH), binnen het bestaand bebouwd gebied. Het projectgebied is niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) of Natura 2000-gebieden gelegen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Noordhollands Duinreservaat. De afstand van het projectgebied en het Noordhollands Duinreservaat is 385 meter. De afstand tot de meest nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland (NNN) is ook 385 meter, omdat Noordhollands duinreservaat tevens de status NNN heeft. Verder weg gelegen Natura 2000-gebieden zijn Schoorlse Duinen (1km) Noordzeekustzone (5 km) en Abtskolk & De Putten (7 km).

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de afstand en het tussengelegen bebouwde gebied worden geen effecten verwacht op het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden. Daarnaast brengt de herontwikkeling van het hotel geen grote verkeersaantrekkende werking met zich mee, waardoor significant negatieve effecten op het milieu niet te verwachten zijn.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.
Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart met het Plan identificatie nummer: NL.IMRO.0373. BPG07001parkhotel-B001 zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.
De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. In dit bestemmingsplan zijn de (enkel)bestemming Horeca opgenomen. De bestemming wordt op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. Deze op de verbeelding ingetekende bestemming is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding met betrekking tot de goot- en nokhoogte.

6.2 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, die niet bindend is.
Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure).
Bij het opstellen van de regels is rekening gehouden met de Wet ruimtelijke ordening. Om te voorkomen dat de planregels niet mogelijk maken wat achteraf gezien toch eigenlijk wel aanvaardbaar is bevat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

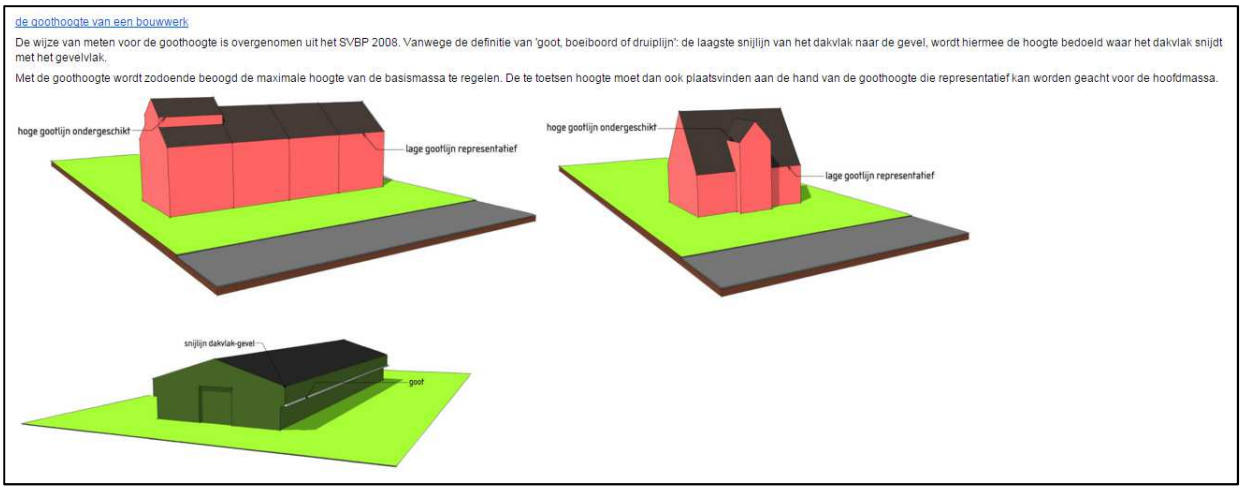
De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.
In de inleidende regels zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels voor Horeca. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Middels een bouwvlak wordt aangegeven waar de hoofdbebouwing zich mag bevinden. Voor het realiseren van een kelder die niet onder het hoofdgebouw valt, is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Ook is er een specifieke aanduiding opgenomen die waarborgt dat binnen deze horecabestemming enkel een hotel gerealiseerd mag worden. Op een deel van het nieuwbouwpand is middels een functieaanduiding geregeld dat hier in de plint ook nog detailhandel mag plaatsvinden. Daarnaast bevat dit hoofdstuk een dubbelbestemming Waarde - Archeologie die tot doel heeft om de in het plangebied aanwezige archeologische verwachtingswaarde juridisch te verankeren.

Het derde hoofdstuk bevat algemene regels die gelden voor alle in het plangebied voorkomende bestemmingen. De antidubbeltelregel (artikel 8) is opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 9 zijn de voor het plan geldende algemene bouwregels opgenomen. Deze bepalingen gelden voor alle in het plan opgenomen bestemmingen. De artikelen 10 en 11 bevatten algemene afwijkings- respectievelijk algemene wijzigingsregels.

In het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Parkhotel te Bergen.

Toelichting bij de goothoogte:
Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.
De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.



7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvrager is eigenaar van de gronden in het plangebied. De financiële consequenties van dit plan komen volledig voor rekening van de aanvrager Het plan valt onder de gevallen zoals genoemd in artikel 6.2.1. Bro, omdat het plan ziet op het realiseren van een bouwvlak voor de bouw van een hotel met bijbehorende bestemmingswijziging. Het plan is hierdoor in beginsel grondexploitatieplichtig en kan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a kan het verhaal van kosten van de grondexploitatie ook anderszins worden geregeld. Hieraan zijn drie gemeentelijke exploitatiebijdragen verbonden, namelijk de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet (art. 6.2.4, lid l Bro), ten behoeve van mogelijke planschade.

Bovenstaande exploitatiebijdrage is gedekt in een planschadeovereenkomst met de aanvragers. Hierdoor is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept bestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners. De volgende instanties hebben gereageerd.

Provincie Noord-Holland
De provincie geeft in haar reactie aan dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Er is voor ons geen aanleiding opmerkingen te maken ten aanzien van het plan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Het hoogheemraadschap geeft in haar reactie op het concept bestemmingsplan een aantal opmerkingen in relatie tot nadere uitwerking van het bouwplan:

- in het kader van duurzaamheid wordt aanbevolen bij nadere uitwerking van het plan extra aandacht te besteden aan het omgaan met hemelwater.
  Reactie: Dit wordt bij de uitwerking meegenomen;
- in het kader van het realiseren van een tweelaagse kelder dient bij de nadere uitwerking van het plan informatie te worden ingewonnen over de (mogelijke) gevolgen voor de grondwaterstand.
  Reactie: Dit wordt bij de uitwerking meegenomen;
- in het kader van klimaatontwikkelingen wordt geadviseerd om, afgezien van de watercompensatievraag, een meer integrale benadering van het watersysteem te beschrijven.
  Reactie: Het betreft hier een ontwikkeling van een enkel perceel binnen het centrum van Bergen. In het kader van de klimaatontwikkelingen is het wenselijk om deze integrale benadering niet op perceelsniveau, maar op gebiedsniveau (gehele centrum) te bekijken.

Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN)
De RUD heeft het concept bestemmingsplan beoordeeld op de diverse milieuaspecten. Samenvattend heeft de RUD een aantal opmerkingen en aandachtpunten:

- in het kader van het Activiteitenbesluit zal een melding moeten worden gedaan bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. Dit zal te zijner tijd ook opgepakt worden;

- er dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd en er is aandacht nodig voor asbest. Het bodemonderzoek wordt uitgevoerd en zal bijgevoegd worden bij de aanvraag omgevingsvergunning;
- er wordt aandacht gevraagd voor duurzaamheid. Dit wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouwplan;
- het aspect luchtkwaliteit moet verder onderbouwd worden. Dit is inmiddels gedaan en verwerkt in paragraaf 5.5 van deze toelichting;
- er dient een quickscan ecologie te worden uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd en de resultaten zijn in paragraaf 5.6 van deze toelichting verwerkt.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Resultaten verkeersgeneratie Rekentool C.R.O.W.

Bijlage

1.2 Archeologisch onderzoek

Bijlage

1.3 Quickscan flora en fauna