

Ruimtelijke onderbouw

Project	Oude Bergerweg 2 te Bergen
Status	2.0
Projectnummer	20390
Datum	24 januari 2025
Auteur	S. Elfrink MSc
Controle	mr. A. van Dam



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

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

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Geldend bestemmingsplan	10
3	Ruimtelijk beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Omgevingsaspecten	22
4.1	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3	Bedrijven en milieuzonering	25
4.4	Bodem	26
4.5	Duurzaamheid	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Geluid	29
4.8	Kabels en leidingen	30
4.9	Luchtkwaliteit	31
4.11	Natuur	33
4.12	Verkeer en parkeren	36
4.13	Water	37
4.14	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	39
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	41
5.1	Economische uitvoerbaarheid	41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	46

1 INLEIDING

In opdracht van D.J. Management B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van 26 zorgappartementen met bijbehorende faciliteiten ter plaatse van de Oude Bergerweg 2 te Bergen. Het plan staat ook bekend onder de naam 'Zuilenhof'. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

Opgemerkt wordt dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling reeds een omgevingsvergunning is aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024). Derhalve valt de omgevingsvergunningaanvraag onder het overgangsrecht van de Omgevingswet en kan de aanvraag op basis van de voorgaande wetgeving worden afgewikkeld. Deze GRO spitst zich derhalve toe op de 'oude' wetgeving.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Oude Bergerweg 2 te Bergen. Het plangebied bevindt zich direct naast een kruising van de Van Borselenlaan ten noorden, de Oosterweg ten oosten, de Oude Bergerweg ten zuiden en de Loudelsweg ten westen. De kadastrale gegevens van het plangebied betreffen BGN03 - A – 3377. Het plangebied is gelegen in de wijk Bergen Binnen, in de buurt Boendermaker. De omliggende gronden betreffen overwegend wonen.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie globaal (bron: QGIS, eigen bewerking).



2.2 PROJECTPLAN

2.2.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied is momenteel een monumentale villa aanwezig: het Rijksmonument Zuilenhof. Oorspronkelijk stond hier één van de vele herbergen van Bergen. In 1884 is de herberg verbouwd tot een riant woonhuis. Het huis werd opgedeeld in meerdere grote kamers, waaronder een provisiekamer en een muziekkamer. Zuilenhof is altijd in bezit gebleven van de familie van August Maschmeijer.

Figuur 2. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking).



Figuur 3. Huidige situatie (bron: Google Streetview).



2.2.2 Toekomstige situatie

Programma

Het doel is om binnen het plangebied 26 zorgappartementen te ontwikkelen binnen zowel de bestaande monumentale villa als een nieuw te realiseren deel. Voor de te realiseren zorgappartementen geldt dat alle bewoners een zorgindicatie hebben. De zorgindicatie is veelal een VPT5 of VTP6, waarmee ook in een verpleeghuis gewoond kan worden. Per bewoner zal een zorgplan worden opgesteld en op de locatie is 24-uur zorg aanwezig. Bewoners betalen zelf voor de huisvesting en daarmee verschilt het voorgenomen initiatief van een regulier verpleeghuis (gefinancierd door de overheid in combinatie met een hoge eigen bijdrage). De zorgvilla beschikt daarnaast over een ruime keuze aan faciliteiten. Daarnaast zullen verscheidene voorzieningen binnen de zorgvilla worden gerealiseerd zoals een salon, wintertuinen, beautysalon, fysiotherapie, eetzaal, keuken, spreekkamer en vergaderruimte. Al met al is het voorgenomen initiatief aan te merken als een hoogwaardig alternatief voor een verpleeghuis.

Het initiatief voorziet daarnaast in het behoud van zoveel mogelijk (beuken)bomen. In de huidige situatie zijn – blijkens de uitgevoerde Bomen Effect Analyse (BEA) – 56 bomen in het projectgebied aanwezig. Als gevolg van de nieuwbouwwontwikkeling dienen daarvan 25 bomen verwijderd te worden. In de BEA zijn de aanwezige bomen gecategoriseerd in 3 categorieën. Deze categorieën zijn: moeten worden behouden, kan worden behouden en moeten / kan worden verwijderd. Alle bomen die zijn aangemerkt als 'moeten worden behouden' worden behouden, dit betreffen er 31. De 25 bomen die worden gekapt vallen allen in de categorie 'moeten / kan worden verwijderd', met uitzondering van 1 boom, die valt binnen de categorie 'kan worden behouden'. De BEA is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Tot slot wordt voorzien in de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein.

Maatvoering

De basis van het ontwerp voor de nieuwbouw vormt de aansluiting van de nieuwbouw op de monumentale villa en op de aanwezige bomen. Het ontwerp plooit zich als het ware om drie bestaande beuken heen. Het totale plan beslaat in de toekomstige situatie een bruto vloeroppervlakte van maximaal 3.000 m².

De monumentale villa blijft de bestaande bouwhoogte behouden (conform het bestemmingsplan: maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter). De nieuwbouw wordt tot een maximale bouwhoogte van 7 meter (dak), gemeten vanaf de begane grondvloer van het monument, gerealiseerd.

De nieuwbouw bestaat uit een souterrain dat is gelegen op bovenkant vloer 3,35 meter – peil (peil = begane grondvloer van het monument), een begane grond en een verdieping.

Stedenbouwkundige / landschappelijke inpassing

De basis van het ontwerp is de aansluiting op de monumentale villa en op de aanwezige bomen. Het ontwerp voor de aanbouw van de (zorg)villa plooit zich om drie bestaande beuken heen. De ambitie voor de zorgvilla is om het monument zo goed mogelijk in zijn waarde te herstellen, waarbij de gevelbegroeiing verwijderd zal moeten worden om het herstel te overzien. De begroeiing zal vervolgens weer worden herplant. De nieuwbouw gaat met gebruik van gevelbegroeiing en houten gevelelementen zoveel mogelijk op in de groene en boomrijke omgeving. De gevelbegroeiing heeft als nut het opgaan in de omgeving zoals het monument ook doet. De verbinding tussen het monument en de nieuwbouw is zo transparant mogelijk voorzien en de aansluiting van deze verbinding op het monument zal zo subtiel mogelijk gedetailleerd worden zodat het monument bouwkundig en ontwerptechnisch zo min mogelijk wordt aangetast. Voor de materialisering zal gebruik worden gemaakt van hout, glas, metaal en beplanting.

De nieuwbouw heeft een souterrainverdieping waarbij de tuin middels aflopende taluds van daglicht worden voorzien. Hier zal, met behulp van een landschapsarchitect, veel aandacht worden besteed aan het tuinontwerp en de aansluiting op het gebouw van de tuin. In het kader van de aan te vragen vergunning voor het wijzigen van het monument, zullen de concrete maatregelen voor het herstel van het monument – in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed – worden vastgesteld.

Figuur 4. Schematische opbouw (bron: BREIN Architecten)



Behoud en restauratie van het monument

Enkel de aanwezige villa is aangewezen als een Rijksmonument (nummer 520735). Het monument bevindt zich nog in een tamelijk goede staat, afgezien van noodzakelijk onderhoud van het houtwerk, de dakkapellen en roestsporen bij één van de zuilen. Het achterstallig onderhoud zal restauratief worden aangepakt: behoud en herstel van materiaal staat voorop. Bij de nadere uitwerking van het project dient – in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen in combinatie met de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument – een restauratieplan te worden opgesteld, waaruit de restauratiekwaliteit blijkt.

Het nieuwbouwonderdeel zal een verbinding krijgen met het monument. Deze verbinding wordt met minimale gevolgen voor het monument gerealiseerd. De locatie voor de verbinding is weloverwogen gekozen, te weten naast de bestaande keuken. De nieuwbouw dient bouwfysisch te worden verbonden met de oudbouw. Hierbij zullen de geveldelen in originele staat behouden blijven behoudens twee doorbraken op plekken, die met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) zijn overlegd. De gezuilde buitenruimten worden gebruikt voor het uitbreiden van woonkamerfuncties, waarbij de bouwkundige ingrepen reversibel uitgevoerd zullen worden. Hier worden tevens restauratiewerkzaamheden uitgevoerd.

Op de verdieping komen naar verwachting een tweetal appartementen, slaapruidten voor personeel en een installatieruimten. Hiervoor zal deze zolder geïsoleerd en bewoonbaar worden gemaakt, dit zonder de monumentale elementen aan te tasten. De definitieve uitwerking hiervan, dient nog ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de RCE.

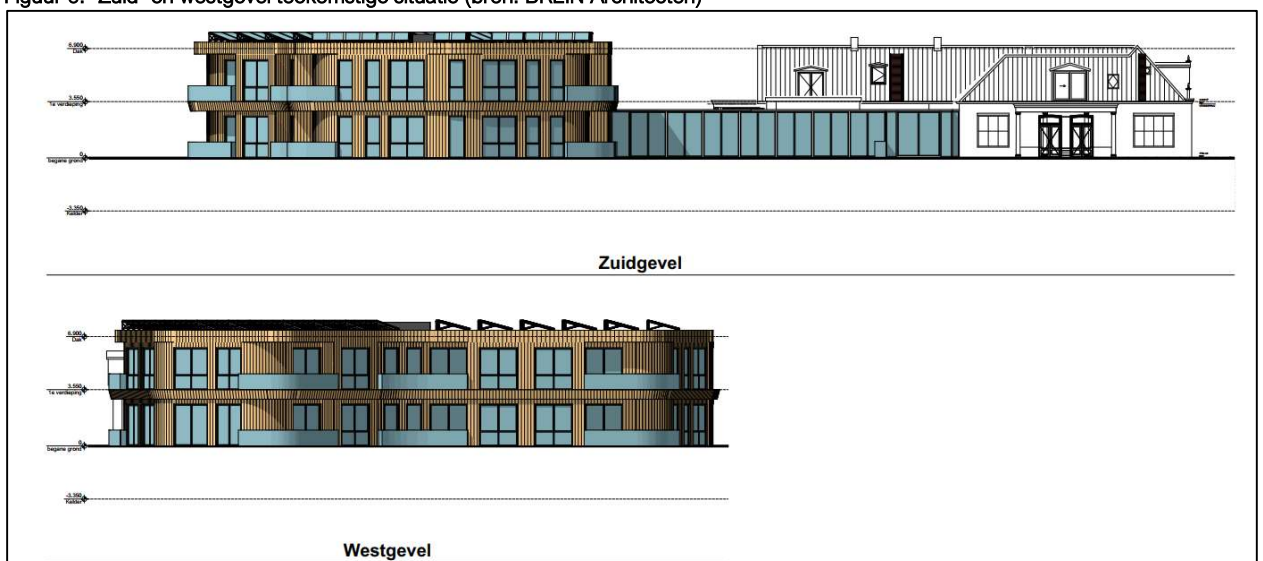
Eindbeeld

Op de figuren 5 t/m 7) is het eindbeeld van de toekomstige situatie weergegeven middels een situatietekening en geveltekeningen. De wijze waarop dit eindbeeld tot stand is gekomen is nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan, wat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De RCE heeft aangegeven het huidige plan voorstelbaar te vinden, voor wat betreft de beoogde functiewijziging (d.d. 23 juli 2024, kenmerk: 1571456). Bij de definitieve vergunningsaanvraag voor het wijzigen van het monument (gepaard met de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen) zal de uitwerking van de plannen gedetailleerder door de RCE worden getoetst. Ook zal uit deze uitwerking de zorgvuldige omgang met de monumentale waarden moeten blijken, om tot een positief advies in die desbetreffende omgevingsvergunningaanvraag te komen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet toe op de functiewijziging van het monument. Het advies van de RCE d.d. 23 juli 2024 is in dit kader voldoende voor de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is c.q. in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Figuur 5. Situatietekening toekomstige situatie (bron: BREIN Architecten)



Figuur 6. Zuid- en westgevel toekomstige situatie (bron: BREIN Architecten)



Figuur 7. Noord- en oostgevel toekomstige situatie (bron: BREIN Architecten)



2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van de projectlocatie zijn diverse bestemmingsplannen van kracht. Deze bestemmingsplannen worden hieronder behandeld.

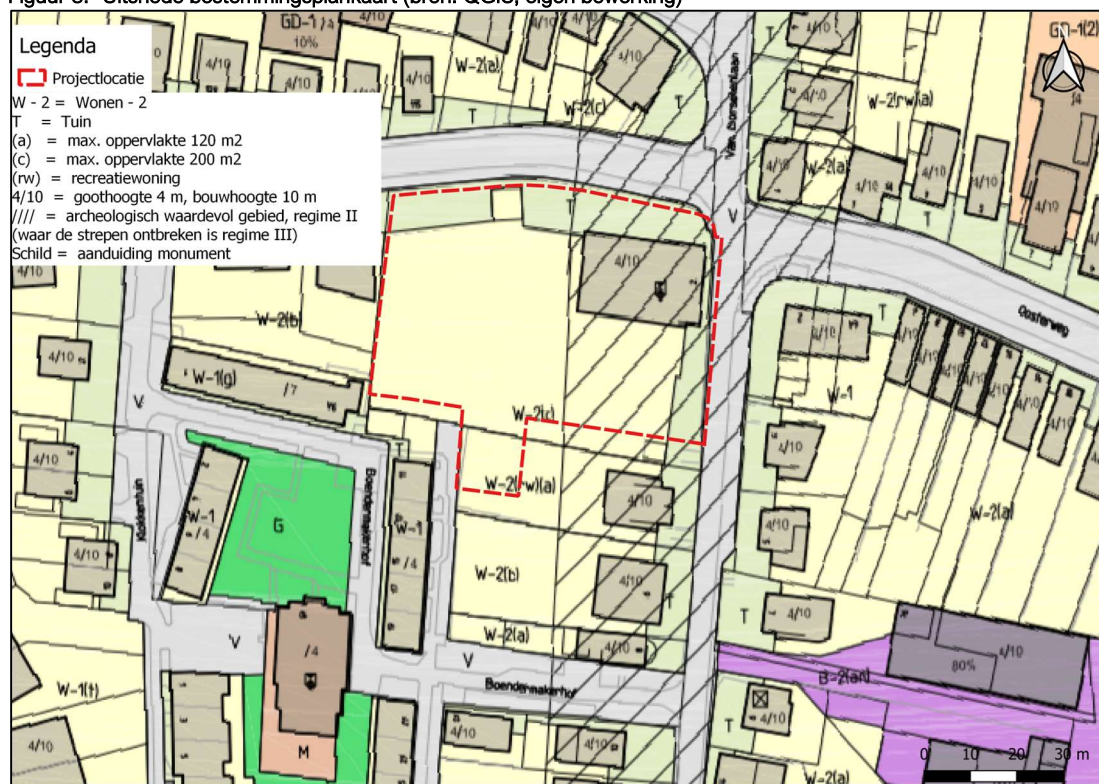
2.3.1 Bestemmingsplan “Bergen – Dorpskern Zuid”

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Bergen- Dorpskern Zuid” geldend. Dit plan is op 24 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. De projectlocatie kent diverse bestemmingen en aanduidingen te weten:

- de enkelbestemming ‘Wonen – 2’;
- ter plaatse van de bestemming ‘Wonen – 2’ kent de projectlocatie gedeeltelijk de aanduiding ‘a’, welke bepaalt dat een hoofdgebouw (niet zijnde een recreatiewoning) ten hoogste 120 m² mag bedragen;
- ter plaatse van de bestemming ‘Wonen – 2’ kent de projectlocatie gedeeltelijk de aanduiding ‘c’, welke bepaalt dat een hoofdgebouw (niet zijnde een recreatiewoning) ten hoogste 200 m² mag bedragen;
- ter plaatse van de bestemming ‘Wonen – 2’ kent de projectlocatie gedeeltelijk de aanduiding ‘rw’, welke bepaalt dat ten hoogste één recreatiewoning is toegestaan;
- ter plaatse van het huidige monument op de projectlocatie ligt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden tot een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter;
- binnen het bouwvlak is de aanduiding ‘monument’ opgenomen;
- de enkelbestemming ‘Tuin (gedeeltelijk);
- de dubbelbestemming ‘archeologisch waardevol gebied, gebied waarvoor regime II van toepassing is’ (gedeeltelijk);
- de dubbelbestemming ‘archeologisch waardevol gebied, gebied waarvoor regime III van toepassing is’ (gedeeltelijk).

Onderstaand figuur bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Figuur 8. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van 26 zorgappartementen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De beoogde zorgwoningen zijn – vanwege de zorgindicatie van de bewoners en de 24-uurs aanwezigheid van zorg – aan te merken als een maatschappelijke functie, waardoor het gebruik in strijd is met de geldende bestemming ‘Wonen – 2’. Daarnaast wordt de nieuwbouw buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Er wordt derhalve niet voldaan aan de bebouwingsmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

Daarnaast bevindt het plangebied zich binnen twee archeologische regimes. Door de aanleg van een souterrain is archeologisch onderzoek benodigd. Het aspect ‘archeologie en cultuurhistorie’ wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.3.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning ‘planologisch strijdig gebruik’.

2.3.2 Bestemmingsplan “Parkeren”

Het facetbestemmingsplan “Parkeren” is op 31 mei 2018 door de raad van gemeente Bergen vastgesteld. Met het facetbestemmingsplan “Parkeren” zijn alle ruimtelijke plannen van de gemeente Bergen herzien. De in het bestemmingsplan opgenomen regels gelden in aanvulling op c.q. in afwijking van de regels van de ruimtelijke plannen van de gemeente Bergen voor wat betreft het onderwerp ‘parkeren’ en ‘laden en lossen’, en laten overige regels uit die onderliggende ruimtelijke plannen ongewijzigd.

Het bestemmingsplan verwijst naar de ‘Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009’ en eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze nota en de normen die daarin zijn opgenomen. Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Daarnaast moet in voldoende mate worden voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen. Of daarvan sprake is, wordt bepaald aan de hand van de richtlijnen die zijn opgenomen in het ASVV2012.

Toets aan het facetbestemmingsplan

In paragraaf 4.11 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het geldende parkeerbeleid. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het geldende facetbestemmingsplan.

2.3.3 Herstelplan Bergen 2022

Op 25 mei 2023 is het bestemmingsplan “Herstelplan Bergen 2022” vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. In dit bestemmingsplan zijn diverse omissies, daar waar het gaat om feitelijk aanwezig en vergunde bebouwing en/of gebruik op meerdere percelen, verspreid over de gemeente hersteld. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om het alsnog positief bestemmen van aanwezige bebouwing in combinatie met het gebruik.

Toets aan het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Herstelplan Bergen 2022” heeft geen wijzigingen ten opzichte van het reeds geldende planologische regime aangebracht op de projectlocatie. Strijd met het bestemmingsplan “Herstelplan Bergen 2022” doet zich derhalve niet voor.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 9. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van

ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij nationaal belang 5: 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 26 zorgappartementen, waarbij faciliteiten zoals een fysiotherapeut aanwezig zijn binnen de zorgvilla. Middels de beoogde ontwikkeling wordt dan ook speciaal ingezet op de woonbehoeften voor ouderen.

Op het projectgebied zijn geen andere nationale belangen van toepassing.

3.1.1.2 Conclusie

Nationaal belang nummer 5 is van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling is nader uitgewerkt in het beleid van de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat is aangewezen binnen het Barro.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofddambitie, ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de eerste fase van de omgevingsvisie zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een zorgvilla, bestaande uit 26 zorgappartementen en bijbehorende zorgfaciliteiten. Noord-Holland Noord kent een vergrijzende bevolking. De realisatie van dit programma verbetert het met elkaar in overeenstemming zijn van vraag en aanbod van (zorg)woonlocaties. Door het realiseren van de zorgwoningen, komen reguliere woningen vrij op de reguliere woningmarkt wat de doorstroming bevordert.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte, zoals ook zal blijken uit de beleidstoets in de navolgende paragrafen.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, De meest recente versie van de Omgevingsverordening NH2022 geldt vanaf 2 januari 2025.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De provincie Noord-Holland heeft een interactieve kaart ontwikkeld behorend tot de Omgevingsverordening NH2020. Hieruit volgt dat de projectlocatie in de volgende specifieke werkingsgebieden van de Omgevingsverordening is gelegen:

- Datacenters uitgesloten
- Ontgrondingen
- Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied
- Noord-Holland Noord

Daarnaast gelden de regels die van toepassing zijn op het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland. Hieronder wordt de voorgenomen ontwikkeling eerst getoetst aan de regels die gelden voor het gehele grondgebied en vervolgens aan de regels behorende bij de specifieke werkingsgebieden.

Regels voor het gehele grondgebied

Op grond van artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 kan een omgevingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken. Uit het Regionaal Actie Programma regio Alkmaar (RAP regio Alkmaar) volgt dat vergrijzing en de huisvesting van zorgbehoevenden belangrijke thema's binnen de regio zijn. De behoefte aan bijv. levensloopbestendige woningen bedroeg tot 2020 ca. 6.600 stuks in de Regio Alkmaar, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. De voorgenomen ontwikkeling voorziet voor een deel in deze behoefte door de realisatie van 26 zorgappartementen met bijbehorende zorgfaciliteiten. Het levert daarmee een bijdrage aan het voorzien in huisvesting van zorgbehoevenden in de regio.

Op grond van artikel 6.75 van de Omgevingsverordening NH2022 dient een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied te bevatten. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico's in beeld gebracht:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte (watertekort en verzilting);
- e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
- f. ecologische en chemische waterkwaliteit.

In het plangebied wordt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voorzien in een alternatieve waterberging. Daarbij worden de volgende voorzieningen getroffen:

- De buitenruimte wordt op souterrainniveau voorzien van grindbedden en infiltratiekragen, met ondergrondse berging. Hieruit zakt het water langzaam de bodem in.
 - o Onder een grindbed wordt het volgende verstaan: een geul gevuld met grind of een grindlaag in een deel van de tuin, waardoor het water snel de ondergrond in kan worden gebracht. Ongeveer een derde van het grindbed is beschikbaar voor water. Onder of in de grindlaag kan een infiltratiedoek worden gelegd om vuildeeltjes af te vangen.
 - o Onder een infiltratiekragt wordt het volgende verstaan: infiltratiekragen betreffen kisten van kunststof of ander materiaal onder de grond. De kragen slaan regenwater op, waarna het in de grond zakt. De kragen worden in de grond gebracht met daaromheen een infiltratiedoek. Het infiltratiedoek voorkomt dat zand de infiltratievoorziening instroomt.

- De in- en uitrit voor de auto wordt voor de helft van grasstenen gemaakt en voor de overige helft van grind.
- Onderzocht wordt of het platte dak van de nieuwbouw geschikt kan worden gemaakt voor het toepassen van een groenblauw dak. Door middel van een groenblauw dak kan het water niet wegstromen uit de drainagelaag.

Daarnaast worden de volgende natuurinclusieve c.q. klimaatadaptieve maatregelen getroffen:

- Aanleg van groen dak (van 7 – 15 cm dik) met sedum, grassen en kruiden t.b.v. insecten over minimaal 60% van het bebouwde oppervlakte
- Aanplant van klimmend gevelgroen op een muur met weinig of geen ramen over een breedte van minimaal 5 meter en hoogte van 3 meter en bij voorkeur grondgebonden (plantgat minimaal 30 cm x 45 cm grondoppervlak), over minimaal 30% van de totale lengte van de gevel
- Het creëren van twee verblijfplaatsen en 5 m2 groen per 100 m2 bebouwd oppervlak t.b.v. de huismus inclusief biotoop
- Het creëren van één cluster per 500 m2 bebouwd oppervlak t.b.v. gierzwaluwen en spreeuwen
- Het creëren van één cluster per 500 m2 bebouwd oppervlak t.b.v. huiszwaluwen
- Het creëren van drie nestkasten per 500 m2 bebouwd oppervlak met 25 m2 passend groen t.b.v. zangvogels zoals koolmezen
- Het realiseren van een cluster van inheemse struiken >50 m2
- Het realiseren van voor vlinders geschikte struiken >50 m2
- Het realiseren van halfverharding of natuurlijke verharding >25%

Risico op wateroverlast, overstroming, hitte, droogte, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en ecologische en chemische waterkwaliteit worden dan ook niet verwacht. Aan artikel 6.75 van de Omgevingsverordening NH2022 wordt derhalve voldaan.

Regels voor de specifieke werkingsgebieden

Datacenters uitgesloten – artikel 6.32b

De projectlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied 'Datacenters uitgesloten'. Artikel 6.32b van de Omgevingsverordening stelt dat binnen het werkingsgebied geen nieuwe datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA gerealiseerd mogen worden.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een datacenter zoals bedoeld in artikel 6.32b. Nadere toetsing aan artikel 6.32b kan derhalve achterwege blijven.

Ontgrondingen – artikel 4.56 t/m 4.58

Afdeling 4.5 van de Omgevingsverordening (bestaande uit artikel 4.56 t/m 4.58) stelt regels met het oog op het vrijstellen van activiteiten waarvoor vanwege het doel of de omvang van de ontgroning geen vergunningplicht geldt. In artikel 4.58 staan deze vrijstellingen opgenomen.

De ontwikkeling voorziet onder meer in de realisatie van een souterrain. Voor de ontwikkeling geldt dat de ontwikkeling valt onder de vrijstelling uit artikel 16.7 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zoals genoemd in artikel 4.56 van de Omgevingsverordening. Hierin is aangegeven dat voor ontgrondingen voor het treffen van een maatregel uit een omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit een vrijstelling geldt als:

1. De locatie van de ontgroning is opgenomen in dat plan, dat besluit of die vergunning;
2. Grondlagen dieper dan 3m onder het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven; en
3. Niet meer dan 10.000 m³ grond wordt ontgraven.

Op het gebied van ontgrondingen hoeft derhalve geen vergunning te worden aangevraagd.

Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied – artikel 6.92a

Binnen het werkingsgebied 'Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied' gelden regels in het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort. Met het oog op de verdeling van het beschikbare water uit het IJsselmeer wordt in artikel 6.92a prioriteit toegekend aan bepaalde behoeften waarvoor dit water benodigd is.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 26 zorgappartementen. De ontwikkeling heeft geen betrekking op de verdeling van water bij een watertekort. Nadere toetsing aan artikel 6.92a kan derhalve achterwege blijven.

Noord-Holland Noord – artikel 6.37

Artikel 6.37 ziet toe op ontwikkelingen van kleine windturbines in het landelijk gebied en bepaalt dat dergelijke windturbines, onder voorwaarden, ook buitende zoekgebieden zoals opgenomen in de Regionale energiestrategieën Noord-Holland Noord 1.0 en Noord-Holland Zuid 1.0 kunnen worden voorzien. Dit artikel is derhalve niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening NH2022 wordt voldaan.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2010 – 2020

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie (welke inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie). Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gerealiseerd. Deze afspraken zijn vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten, in de vorm van Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's Wonen geven hiermee uitvoering aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De Provinciale Woonvisie schetst de verschillende demografische trends, waaronder vergrijzing. De vraag naar zorgvoorzieningen binnen de woonomgeving zal toenemen. De vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen waarin mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en actief deel kunnen blijven nemen aan de samenleving. Dit wekt de verwachting dat de bevolking in zorginstellingen zal afnemen. Ondanks het feit dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen, doet de enorme vergrijzing de vraag naar intramurale zorg (verzorgingshuizen) toch toenemen. De extramuralisering van jongere mensen met een handicap neemt niet verder toe. Nu is al een toename te zien van jongeren in instellingen. Deze maatschappelijke ontwikkelingen vertalen zich in een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en woningen waar zorg geboden kan worden. Daarnaast zet de provincie ook in op het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving om bij te dragen aan klimaatverbetering.

Uit de Provinciale Woonvisie kan worden afgeleid dat er meer behoefte is aan zorgwoningen en de bijbehorende voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze behoefte door de realisatie van 26 zorgappartementen met bijbehorende zorgfaciliteiten.

3.2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020.

3.2.4 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Op 31 maart 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

1. Actieagenda 2020-2025;
2. De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten;
3. Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid.

De actiepunten die uit deze drie onderdelen volgen zijn:

- a) Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden;
- b) We bieden kennis, meedenkkraft en hulp;
- c) Versnellen woningbouwproductie;
- d) Samenwerking stimuleren;
- e) Verduurzaming wonen;
- f) Meer flexibiliteit in de woningmarkt;
- g) Stimuleren circulair bouwen;
- h) Leveren van informatie en monitoring.

3.2.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de Woonagenda volgt dat de vraag leidend moet zijn bij nieuwbouwopgaven. De doelgroep 65 plussers groeit en deze ontwikkeling leidt tot een geleidelijke verschuiving in de woningvraag. Van traditionele gezinswoningen naar gelijkvloerse (levensloopbestendige) woonconcepten met zorgvoorzieningen en in de nabijheid van OV en andere voorzieningen. Dit wordt versterkt door de extramuralisering. Het realiseren van 26 zorgappartementen met bijbehorende zorgfaciliteiten sluit hierbij aan.

3.2.4.2

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Woonagenda 2020-2025 provincie Noord-Holland.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Woonvisie Bergen N.H. (2015 -2020)

De gemeente Bergen heeft de volgende visie: de gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. De gemeente streeft er naar dat verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen een gegeven. 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 huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

Lokaal woonwensenonderzoek

Eind 2014 is een lokaal woonwensenonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn van belang voor de woningbouwplannen binnen de gemeente, ondanks het feit dat een onderzoek een momentopname is. De belangrijkste uitkomsten van het woonwensenonderzoek zijn onder andere:

- Jongere huishoudens (tot 35 jaar) willen een grotere woning en oudere huishoudens een kleinere woning.
- Van de inwoners met verhuisplannen wil het grootste deel in de eigen gemeente blijven en ook nog vaak in de huidige woonkern; in Bergen (74%) en Egmond aan Zee (62%) bestaat de grootste oriëntatie op de huidige woonplaats.
- De trek is naar de grotere kernen (van Egmond-Binnen en Egmond aan den Hoef naar Egmond aan Zee, van Groet naar Schoorl en van Schoorl naar Bergen).
- Dit betekent dat vooral in Bergen, Egmond aan Zee en Schoorl een woningbehoefte bestaat.
- Bijna de helft van de huishoudens met verhuisplannen heeft een voorkeur voor een koopwoning en een iets kleiner deel heeft een voorkeur voor een (sociale) huurwoning.
- Wat betreft voorkeur voor type woning springt er niet één woningtype uit; voorkeur is verdeeld over een vrijstaande koopwoning (15%), een koopappartement of een gelijkvloerse huurwoning (12%).
- Inwoners van Bergen die bij voorkeur een huis willen kopen, zoeken deze in de prijsklassen van € 225.000 tot € 325.000 (categorie 3) en voor een belangrijk deel (31%) ook daarboven.

Kansen woonmilieus benutten

In de provinciale nota vraag gestuurd bouwen is onderzocht in welke 'woonmilieus' de vraag aansluit op het aanbod. De uitkomst is dat in de regio Alkmaar op zowel korte (tot 2020) als lange (tot 2040) termijn een tekort is aan woningbouwplannen in de woonmilieus 'dorps' en 'landelijk bereikbaar' en een (kleiner) tekort aan 'centrum-dorpse' woningbouwplannen. Dat biedt kansen voor nieuwbouw voor alle kernen in de gemeente Bergen, omdat de gemeente Bergen bestaat uit centrum-dorpse, dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus.

Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 is een document dat de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer geeft. In de regio Alkmaar is er veel aandacht om te komen tot een gezamenlijke programmering, die recht doet aan de ambitie van de regio en de huishoudensbehoefte en aan de situatie dat de regiogemeenten ook vanuit het verleden samen met de provincie en de marktpartijen zijn gekomen tot afspraken over woningbouwproductie.

De regio Alkmaar zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag. De nieuwbouwprogrammering is flexibel om zo jaarlijks goed mogelijk te kunnen aansluiten bij de vraag. Uitgangspunt is dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Ook is afgesproken dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten. Uit het Regionaal Actie Programma regio Alkmaar (RAP regio Alkmaar) volgt dat vergrijzing en de huisvesting van zorgbehoevenden belangrijke thema's binnen de regio zijn. De behoefte aan bijv. levensloopbestendige woningen bedroeg tot 2020 ca. 6.600 stuks in de Regio Alkmaar, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad.

Trends en ontwikkelingen

De belangrijkste demografische ontwikkelingen voor de gemeente Bergen zijn de ontgroening en vergrijzing. De babyboom van na de Tweede Wereldoorlog leidt nu tot een vergrijzinggolf, die rond 2030/2040 zijn top zal bereiken. Er komen in de toekomst dus veel ouderen bij en deze ouderen worden ook steeds ouder. Dat wordt ook wel de dubbele vergrijzing genoemd. De vergrijzing is in de gemeente Bergen verder gevorderd dan in Nederland als geheel. Het percentage 65 jaar en ouder in de gemeente in 2015 (28%) wordt op nationaal niveau pas in 2040 benaderd. In dat jaar is maar liefst 45% van alle inwoners van de gemeente Bergen 65 jaar en ouder is de verwachting. Vooral de groep van 75 jaar en ouder zal sterk toenemen.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Het zorgconcept dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd bestaat uit 26 zorgappartementen met bijbehorende faciliteiten. De appartementen kunnen in principe zelfstandig worden bewoond. De appartementen zijn ook geschikt om met een partner te bewonen, ook als slechts één van de partners zorg nodig heeft. Er is 24 uur per dag een zorgpost bemand, zodat zorg te allen tijde beschikbaar is. Het voorgenomen concept voorziet dan ook in de behoefte om ouderen langer zelfstandig te laten wonen.

3.3.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities en doelstellingen uit de Lokale woonvisie Bergen N.H. (2015 -2020).

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- 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 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van 26 zorgappartementen en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, getypeerd worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking dient derhalve de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

In hoofdstuk 3 is zowel het provinciaal als het regionaal en gemeentelijk beleid aan bod geweest. Hieruit blijkt de behoefte aan (zorg)woningen voor ouderen als gevolg van de toenemende vergrijzing op regionaal en lokaal niveau. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de vraag naar levensloopbestendige woningen, waarbij zorg op afroep beschikbaar is.

4.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Gemeentelijk beleid

De omgang met erfgoed is op gemeentelijk niveau geregeld in de Beleidsnota Cultuurhistorie en de Erfgoedverordening gemeente Bergen NH. In de Beleidsnota Cultuurhistorie staan onder andere de volgende uitgangspunten:

- Naarmate de ontwikkelingslocatie een grotere cultuurhistorische waarde heeft, wordt de cultuurhistorie eerder in de besluitvorming betrokken.
- Bij ruimtelijke ingrepen wordt niet alleen onderzocht welke archeologische, maar ook welke andere cultuurhistorische waarden in het geding zijn.
- Cultuurhistorie betreft een zaak van de hele samenleving. Toegankelijkheid en ontsluiting van de cultuurhistorie is voor bewoners én bezoekers.
- Cultuurhistorie betreft het object in zijn omgeving, maar ook de omgeving als zodanig.
- De diverse kernen van Bergen hebben elk een eigen karakter of identiteit. De kernen staan niet los van het landschap maar zijn daarin opgenomen. Het landschap heeft ook een identiteit. Samen vormen deze componenten de identiteit van de gemeente Bergen.

In de Erfgoedverordening zijn daarnaast bepalingen opgenomen met betrekking tot de bescherming en instandhouding van de gemeentelijke monumenten alsmede de archeologische terreinen.

Tot slot beschikt de gemeente over een monumentenlijst en zijn er drie (rijks)beschermde dorpsgezichten in de gemeente aanwezig.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

4.2.2.1 Archeologie

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Bergen – Dorpskern Zuid' kent het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied waarvoor regime II van toepassing is' in het oostelijk deel van het plangebied en 'Archeologisch waardevol gebied waarvoor regime III van toepassing is' in het westelijk deel van het plangebied.

Binnen regime II geldt dat bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm binnen een planomvang van 50 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden. Binnen regime III geldt dat bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

Door de aanleg van een souterrain met een bruto vloeroppervlak van 921 m² is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Bureau voor

Archeologie en bestaat uit een bureau- en booronderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten uit het onderzoek worden hieronder weergegeven.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Duinen en strandwallen', ten noorden van het 'Zeegat van Bergen' op een strandwal die zich tussen 3850 en 2750 v. Chr. vormt. In de Middeleeuwen zijn de strandwallen grootschalig ontgonnen. Het plangebied ligt in de historische kern van Oostdorp in een bebouwingslint dat op een kaart uit de 16^e eeuw staat aangegeven. Eind 19^e eeuw is op het perceel Villa Zuilenhof gebouwd.

In het plangebied zijn vijf handboringen gezet tot 350 cm-mv of dieper om de aard en intactheid van het bodemprofiel te verkennen. Hieruit blijkt dat het natuurlijke bodemmateriaal bestaat uit kalkloze matig fijne tot grove duinafzettingen met lokaal een veenlaag. Op de duinafzettingen ligt in drie boorprofielen een humeuze zandlaag, vermoedelijk een overstoven bodem. Deze wordt afgedekt door 30 tot 60 cm lichtgrijs stuifzand. Op dit stuifzand ligt in vier van de vijf boorprofielen een humeuze cultuurlaag van 30 tot 70 cm dik. De bovenste laag van het bodemprofiel bestaat uit omgewerkte grond (20 tot 60 cm dik) en soms een strooisellaag van 10 cm.

In het plangebied bevinden zich twee archeologische niveaus, namelijk de top van de stuifzandlaag tussen -18 en -36 cm NAP en de top van de oude bodem tussen -40 en -24 cm NAP. Op grond van het vondstmateriaal kan het ontstaan van de cultuurlaag in de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd worden geplaatst. In het bovenste archeologische niveau kunnen dan ook archeologische resten uit genoemde periode, of ouder aanwezig zijn. In het bijzonder kunnen archeologische resten gerelateerd aan het erf dat in de 16^e eeuw al bestaat langs de Oude Bergerweg en terug kan gaan tot in de Late Middeleeuwen. De datering van het diepere archeologische niveau kan niet nader worden bepaald op basis van het booronderzoek.

Bij de ontwikkeling wordt een kelder aangelegd zodat de twee potentiële archeologische niveaus worden vergraven. Daarom wordt aanbevolen om door middel van nader archeologisch onderzoek te bepalen of archeologische resten aanwezig zijn (kartering) en wat daarvan de waarde is (waardering). Dit kan, omdat de archeologische resten zich hoofdzakelijk als een sporenniveau zullen manifesteren, het beste worden gedaan door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Het aanbevolen proefsleuvenonderzoek zal te zijner tijd in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden uitgevoerd. Bij de nadere planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de eventuele archeologische waarden. Voorgaande wordt geborgd door de vergunningplicht die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Bergen – Dorpskern Zuid'. Deze vergunningplicht is gekoppeld aan de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied waarvoor regime II van toepassing is' en 'Archeologisch waardevol gebied waarvoor regime III van toepassing is', waar het projectgebied in is gelegen. Binnen regime II geldt dat bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm binnen een planomvang van 50 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden. Binnen regime III geldt dat bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden. Een en ander wordt getoetst bij de daarvoor aan te vragen omgevingsvergunning.

Het aspect archeologie staat derhalve de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan (inhoudende de functiewijziging) niet in de weg.

4.2.2.2 Cultuurhistorie

In paragraaf 2.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is reeds beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de monumentale waarden van het aanwezige Rijksmonument in het projectgebied. Bij de definitieve vergunningsaanvraag voor het wijzigen van het monument (gepaard met de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen) zal de uitwerking van de plannen gedetailleerder door de RCE worden getoetst. Ook zal uit deze uitwerking de zorgvuldige omgang met de monumentale waarden moeten blijken, om tot een positief advies in die desbetreffende omgevingsvergunningaanvraag te

komen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet toe op de functiewijziging van het monument. Het advies van de RCE d.d. 23 juli 2024 is in dit kader voldoende voor de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is c.q. in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In aanvulling op voorgaande wordt nog opgemerkt dat de commissie ‘Kennemerland’ in de vergadering ‘Kennemerland grote commissie’ d.d. 29 juli 2024 heeft geoordeeld dat zij op hoofdlijnen akkoord gaan met het getoonde schetsontwerp en geen bezwaar zien tegen de functiewijziging naar zorgappartementen. De commissie sluit zich aan bij het advies van de RCE. Op basis van het schetsontwerp is de functiewijziging voorstelbaar en biedt het zicht op goede omgevingskwaliteit. De commissie geeft nadrukkelijk aan dat de architectonische en landschappelijke uitwerking van het plan nog niet getoetst kan worden omdat het plan hiervoor onvoldoende is uitgewerkt. Voorwaarde is dat het ontwerp voor de architectonische uitwerking zoals voor de nieuwbouw, de aansluiting op het monument, de erfinrichting en de verbouwing van het monument in een later stadium aan de commissie ter advisering wordt voorgelegd om de omgevingskwaliteit en het behoud van de monumentale waarden te borgen. Dit zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen (die ook gepaard gaat met de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het (rijks)monument).

In relatie tot het gemeentelijk beleid ten aanzien van erfgoed geldt dat de projectlocatie niet is gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Uiteraard komt de bestaande bebouwing op de projectlocatie ook voor op de monumentenlijst (het is immers een rijksmonumentaal pand).

4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Wel dient in verband met de geplande bouwwerkzaamheden een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden, teneinde vast te stellen of archeologische resten aanwezig zijn (kartering) en wat de waarde daarvan is (waardering).

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de projectlocatie en in de directe omgeving van de projectlocatie is overwegend de woonfunctie aanwezig. De projectlocatie is dan ook gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het geldend bestemmingsplan staat enkel bedrijven met een milieucategorie 1 of milieucategorie 2 toe. Voor milieucategorie 2 geldt binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming is op 35 meter afstand gelegen en betreft de enkelbestemming 'Bedrijf-2' gelegen met een aanduiding 'bouw- en aannemersbedrijf'. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast geldt dat de hoofdfunctie van de voorgenomen ontwikkeling wonen betreft. Wonen levert geen hinder op voor omliggende woningen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

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.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Kwinfra. Het onderzoek bestaat uit een verkennend en nader bodemonderzoek en een nader onderzoek naar asbest in grond. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Conclusies onderzoek

Uit het onderzoek volgt dat de zintuiglijk schone bovengrond plaatselijk sterk verontreinigd is met lood (boringen 03 en 102). De sterke verontreiniging met lood is in verticaal vlak in voldoende mate afgeperkt. In horizontaal vlak is de sterke verontreiniging met lood tot aan het noordelijk deel van het huidige woonhuis

afgeperkt. De zintuiglijk schone tot resten baksteenhoudende ondergrond is plaatselijk matig verontreinigd met lood (boringen 02 en 103). De overige grond is ten hoogste licht verontreinigd met diverse zware metalen, PCB en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper, kwik, molybdeen, nikkel en zink.

Uit resultaten van het nader onderzoek asbest in grond blijkt dat ter plaatse van RE1 (zie onderzoek in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing) de interventiewaarde voor asbest niet wordt overschreden. Derhalve is ter plaatse geen asbesthoudende grond aanwezig. De opdrachtgever heeft de asbesthoudende golfplaten van de grondkering laten verwijderen na het uitvoeren van het nader onderzoek asbest in grond.

Gezien de aangetoonde verontreinigingen wordt de hypothese verdacht bevestigd. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat naar verwachting in totaal circa 10 m³ grond, over een oppervlakte van circa 20 m², tot circa 0,5 m-mv sterk verontreinigd is met lood en dat niet aannemelijk is dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De onderzoeksresultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen volgens Kwinfra geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 DUURZAAMHEID

4.5.1 Algemeen

In het Beleidsplan & Uitvoeringsprogramma 2023 – 2026 *‘Op weg naar klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeenten’* (versie oktober 2022) zijn de ambities van de BUCH-gemeenten ten aanzien van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit opgenomen. In 2050 dient de BUCH klimaatbestendig, waterrobuust en natuurinclusief te zijn. Daarnaast dient klimaatadaptatie verwezen te zijn in de werkprocessen met betrekking tot de inrichting van de ruimte. Hiervoor is het noodzakelijk dat men anders gaat denken en werken. Er dient integraal te worden gewerkt, er dient een verandering plaats te vinden in bewustzijn én gedrag, bij herinrichting en nieuwbouw dienen klimaatbestendige uitgangspunten te worden gehanteerd, er dienen duidelijke kaders te zijn voor klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen in de initiatieffase en tot slot dient een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen te worden toegepast.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Er worden diverse duurzaamheidsmaatregelen getroffen. De nieuwbouw wordt aardgasvrij gerealiseerd. Daarnaast wordt onder meer voorzien in zonnepanelen, een groendak en een douche-wtw. Ook is getoetst aan het puntensysteem natuurinclusief bouwen uit het Beleidsplan & Uitvoeringsprogramma 2023 – 2026 van de BUCH. Het puntensysteem in het gemeentelijk klimaatbeleid is er op gericht dat:

- Bij een nieuwbouwproject vanaf een (1) (recreatie)woning tot 5 woningen per (recreatie)woning een doelstelling van 3 punten wordt gehaald; bij enig ander bouwwerk van 200 tot 500 m² grondoppervlak wordt een doelstelling van 10 punten gehaald.
- Bij een nieuwbouwproject van 5 (recreatie)woningen en meer of van een ander bouwwerk dat een grondoppervlak heeft van 500 m² of meer wordt een doelstelling van minimaal 30 punten gehaald.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 26 zorgwoningen dan wel het realiseren van bebouwing met een groter grondoppervlak dan 500 m². Conform het puntensysteem dienen derhalve minimaal 30 punten te worden gehaald. De exacte uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling is nog niet bekend. Vooralsnog wordt er echter op voorgesorteerd om de volgende maatregelen toe te passen:

Maatregel uit bijlage 1 behorende bij het puntensysteem	Aantal punten
Aanleg van groen dak (van 7 – 15 cm dik) met sedum, grassen en kruiden t.b.v. insecten over minimaal 60% van het bebouwde oppervlakte	6 punten
Aanplant van klimmend gevelgroen op een muur met weinig of geen ramen over een breedte van minimaal 5 meter en hoogte van 3 meter en bij voorkeur grondgebonden (plantgat minimaal 30 cm x 45 cm grondoppervlak), over minimaal 30% van de totale lengte van de gevel	6 punten
Het creëren van twee verblijfplaatsen en 5 m ² groen per 100 m ² bebouwd oppervlak t.b.v. de huismus inclusief biotoop	2 punten
Het creëren van één cluster per 500 m ² bebouwd oppervlak t.b.v. gierzwaluwen en spreeuwen	2 punten
Het creëren van één cluster per 500 m ² bebouwd oppervlak t.b.v. huiszwaluwen	1 punt
Het creëren van drie nestkasten per 500 m ² bebouwd oppervlak met 25 m ² passend groen t.b.v. zangvogels zoals koolmezen	2 punten
Het realiseren van een cluster van inheemse struiken >50 m ²	3 punten
Het realiseren van voor vlinders geschikte struiken >50 m ²	3 punten
Het realiseren van halfverharding of natuurlijke verharding >25%	3 punten
Totaal	30 punten

Bij de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een definitieve uitwerking van de maatregelen beschikbaar worden gesteld tezamen met een daarbij behorend ecologisch advies.

4.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Bergen.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. 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 zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- **Groepsrisico (GR):** Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. 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 gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

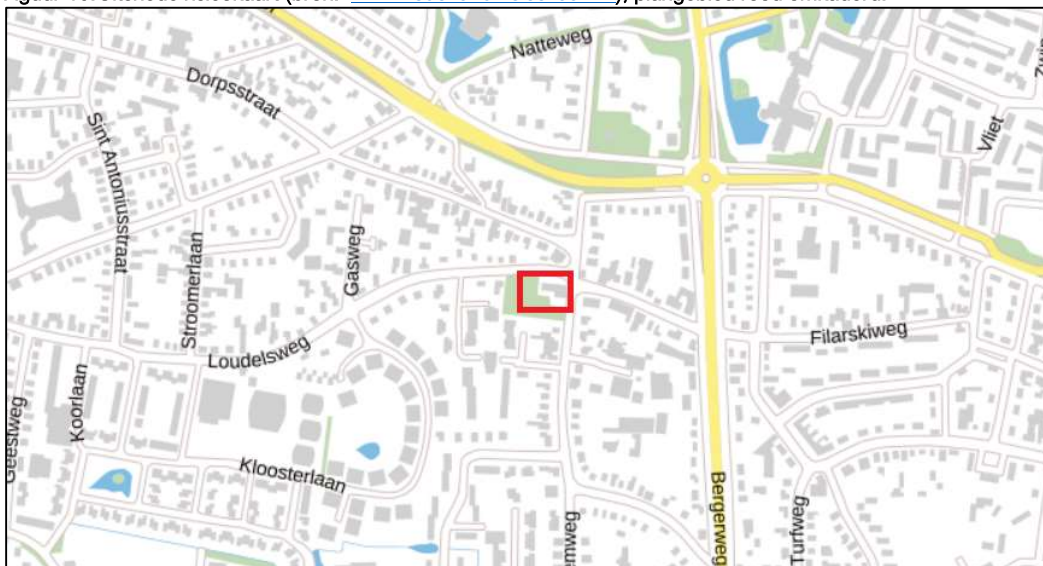
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 10. Uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl), plangebied rood omkaderd.



4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 GELUID

4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de Bergerweg. De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van geluidsgevoelige functies mogelijk, namelijk woningen. Door MoBIUS Consult is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van is terug te vinden in de bijlagen bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De resultaten uit het onderzoek worden hieronder weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Op de gevels van de (zorg)woningen is geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is daarmee eveneens geen sprake van overschrijding van de maximale grenswaarden uit de Wet geluidhinder.
- De geluidsbelasting van het wegverkeer op de wegen met een snelheidsregime van 30 km per uur is in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens beoordeeld. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB, ten gevolge van wegverkeer op de Oosterweg en ten hoogste 50 dB, ten gevolge van wegverkeer op de Loudelsweg. In vergelijking met de maximale grenswaarde voor stedelijke (gezoneerde) wegen van 63 dB wordt deze geluidsbelasting als acceptabel beoordeeld.
- De gecumuleerde geluidsbelasting is beoordeeld. Hierbij is aansluiting gezocht bij de GES-kwalificatie. Bij een groot deel van de (zorg)woningen is de gecumuleerde geluidsbelasting als goed tot zeer goed beoordeeld. Bij een aantal woningen die gelegen zijn aan de noordgevels van het project is de gecumuleerde geluidsbelasting beoordeeld als redelijk. Slechts op één geveldeel (oostgevel t.p.v. de 1^e verdieping van het oostelijk bouwdeel) is de gecumuleerde geluidsbelasting beoordeeld als matig.

Wat betreft de geluidsbelasting van het wegverkeer, is realisatie van het project mogelijk zonder verdere maatregelen of aandachtspunten. Er wordt geadviseerd om bij de verdere uitwerking van het project wel aandacht te besteden aan de geluidwering van de gevels. Dit zal plaatsvinden in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning activiteit bouwen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 KABELS EN LEIDINGEN

4.8.1 Algemeen

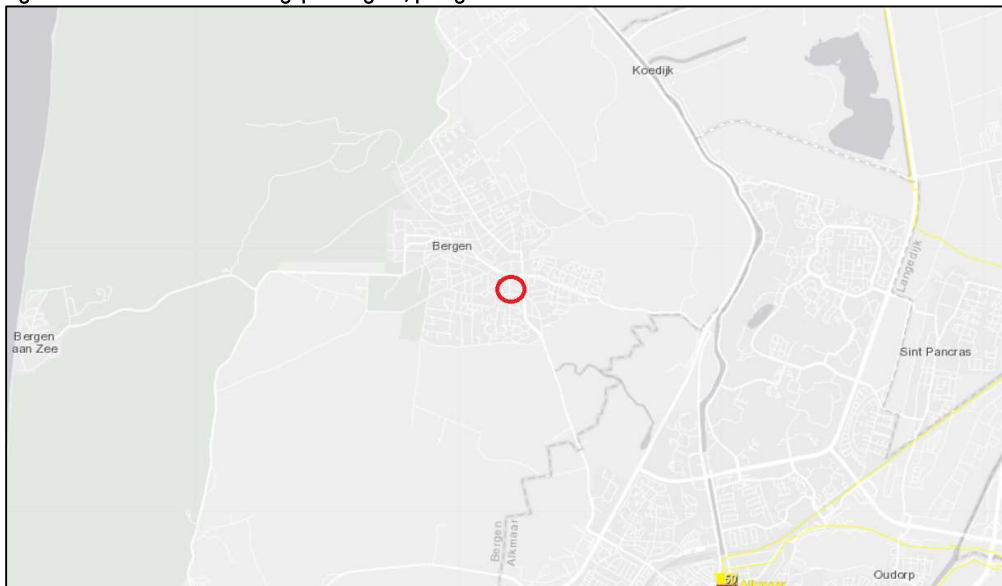
Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

In figuur 11 is zichtbaar dat het plangebied niet binnen of in de nabije omgeving van het invloedsgebied van een hoogspanningslijn ligt.

Figuur 11. Uitsnede kaart Hoogspanningnet, plangebied rood omcirkeld.



4.8.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 LUCHTKWALITEIT

4.9.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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 niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van 26 zorgappartementen en bijbehorende zorgfaciliteiten. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.12) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 12. NIBM-rekentool, aandeel vrachtverkeer worst-case op 2% (geraadpleegd op 11 maart 2024).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		70
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de luchtkwaliteitskaarten van Atlas Leefomgeving worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd op 11 maart 2024) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 2. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie

Jaar	Totale concentratie rekenpunt 15846579		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2021	10,3	14,8	7,1
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is. Dit blijkt ook uit figuur 12.

4.10.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 NATUUR

4.11.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een ‘nee-tenzij-toets’. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Van der Goes & Groot een ecologische quickscan en een stikstofdepositieberekening uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportages zijn bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

4.11.2.1 Soortenbescherming

Uit de ecologische quickscan volgt dat:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen;
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan;
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli;
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus, Sperwer en Ransuil. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven;
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde zoogdieren voorkomen die zijn beschermd als 'andere soort'. Het gaat om de Boommarter, Eekhoorn, Bunzing, Hermelijn en Wezel. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/o kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven;
- Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.

Uit de quickscan volgt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het vervolgonderzoek is door Van der Goes & Groot uitgevoerd en uit dit onderzoek volgt dat:

- in het plangebied geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen. In het plangebied kunnen wel broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedvogelseizoen plaats te vinden. Een ontheffing voor broedvogels is dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot half juli.
- in het plangebied geen verblijfsplaatsen van kleine marterachtigen voorkomen.
- in het plangebied alleen langsvliegende, in vlucht baltsende en foeragerende vleermuizen zijn waargenomen.
- verblijfplaatsen van vleermuizen niet konden worden vastgesteld in het plangebied. De in vlucht baltsende vleermuizen vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld.
- het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en geen essentieel deel van het leefgebied is. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

- vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde soorten of gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, het niet nodig is ontheffing aan te vragen in het kader van de Wnb.
- voor overige zorgen onverminderd de zorgplicht geldt.
- als gewerkt wordt conform de gestelde beperkingen en restricties in de eerder uitgevoerde ecologische quickscan (zie Fokkens, 2021) bij de uitvoer van de plannen geen belangrijke negatieve effecten voor beschermde soorten worden verwacht.

Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.11.2.2 Gebiedsbescherming

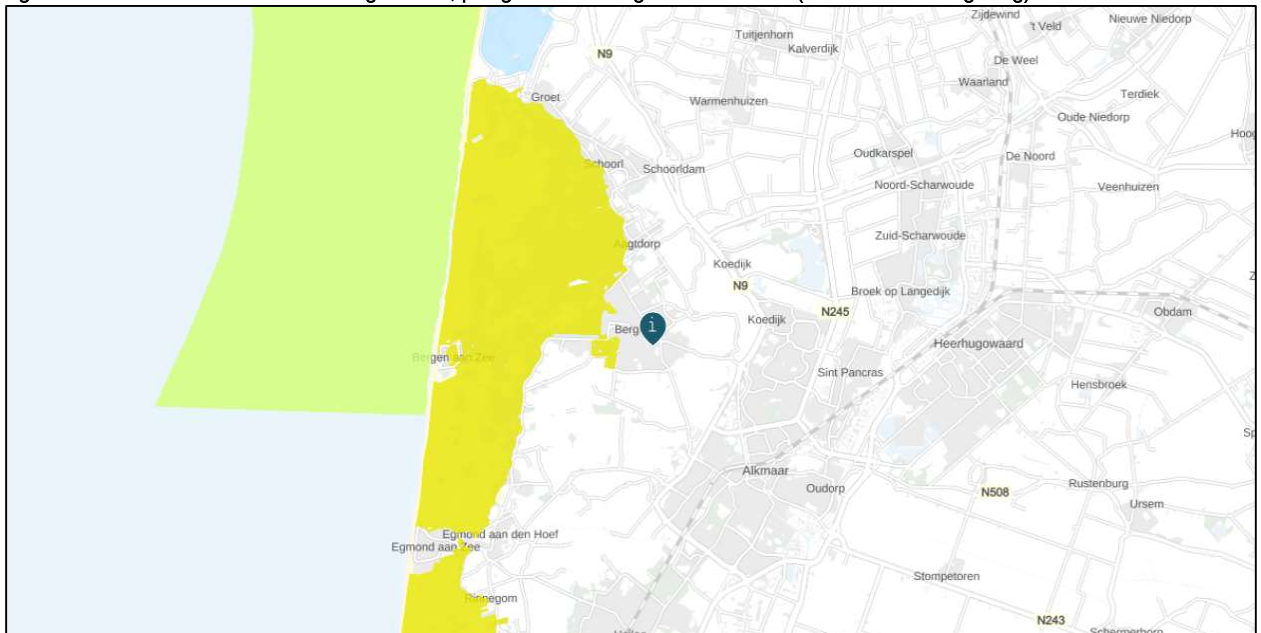
Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Wel is het plangebied in de nabije omgeving van meerdere Natura 2000-gebieden gelegen, te weten:

- het Noordhollands Duinreservaat, circa 800 meter;
- de Noordzeekust, circa 5,5 kilometer;
- Abtskolk & De Putten, circa 7,5 kilometer.

Figuur 13 geeft de Natura 2000-gebieden rondom het plangebied weer. Gele gebieden zijn gebieden afkomstig uit de habitatrichtlijn, blauwe gebieden zijn gebieden afkomstig uit de vogelrichtlijn en groene gebieden zijn gebieden die zowel onder de habitatrichtlijn als de vogelrichtlijn vallen. In dit kader dient een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden.

Figuur 13. Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden, plangebied ter hoogte van blauwe '1' (bron: Atlasleefomgeving).



De stikstofdepositieberekening is uitgevoerd door Van der Goes & Groot. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. In de rapportage zijn de volgende conclusies opgenomen:

- De maximale projectbijdrage van de aanleg en gebruik van de planlocatie is 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie die bij realisatie van de plannen veroorzaakt zal worden, vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarden van de voorkomende stikstofgevoelige habitattypen dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden. Er is dus geen sprake van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken

Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. Gezien de geplande werkzaamheden betreft de hoogste bijdrage van het project de tijdelijke inzet van mobiele werktuigen.

- In de aanlegfase wordt uitgegaan van het gebruik van materieel met stageklasse IV of nieuwer. Bij gebruik van ouder materieel dient een nieuwe berekening te worden gemaakt.
- Bij de berekening van de aanlegfase is rekening gehouden met een specifieke inzet van mobiele werktuigen en bijbehorende draaiuren. Indien hier (significant) van wordt afgeweken is de berekening niet meer representatief voor het te verwachten effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.
- In de gerealiseerde bebouwing wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met zekere uitstoot van stikstof naar de beoogde bebouwing in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden.

Overige gebieden

De projectlocatie is niet gelegen binnen een NNN-gebied. Daarnaast is het plangebied geen weidevogelleefgebied, stiltegebied, wetlandgebied, nationaal landschap of gebied met aardkundige waarden.

4.11.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 VERKEER EN PARKEREN

4.12.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

4.12.2.1 Parkeren

De gemeente Bergen heeft op 15 mei 2020 Nota Parkeernormen 2020 vastgesteld. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze nota te voldoen. De gemeente Bergen maakt in deze nota onderscheid tussen verschillende woonfuncties. Het kan voorkomen dat voor een te realiseren functie geen parkeernorm is opgenomen. In dit geval dient de parkeernorm te worden gehanteerd die geldt voor de meest vergelijkbare functie. In onderhavige situatie is van een vergelijkbare parkeernorm geen sprake: het initiatief valt – voor wat betreft de kenmerken van het initiatief – tussen de functiegroepen ‘serviceflat’ en ‘verpleeghuis’ in. De norm voor een serviceflat ligt dusdanig hoog, dat van een vergelijkbare norm voor de toekomstige ontwikkeling niet gesproken kan worden. Deze norm bedraagt immers 1,2 parkeerplaats per woning. De norm voor een verpleeghuis betreft 0,6 parkeerplaatsen per woning/kamer. Het wordt derhalve gerechtvaardigd geacht om een norm van 0,9 parkeerplaatsen per woning te hanteren voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van een tweetal referentieprojecten (in Heiloo, door dezelfde exploitant), wordt ervoor gekozen om eerst het aantal parkeerplaatsen op basis van de norm van 0,6 parkeerplaatsen aan te leggen en te werken met een monitoringsverplichting. Mocht uit de monitoring blijken dat toch sprake is van parkeeroverlast c.q. een te hoge parkeerdruk, dan dient het volledig aantal parkeerplaatsen op basis van de norm van 0,9 parkeerplaatsen per woning aangelegd te worden. In de omgevingsvergunning en/of de anterieure overeenkomst worden derhalve de volgende bepalingen opgenomen:

1. Op eigen terrein kan in beginsel voorzien worden in de totale parkeerbehoefte, uitgaande van een norm van 0,9 parkeerplaatsen. Omdat de parkeerbehoefte in de praktijk naar verwachting lager uitvalt, wordt voorgesteld om uit te gaan van de parkeersituatie waarin 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (= een

parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen) waarbij aanvullend op eigen terrein ruimte wordt gerealiseerd voor de realisatie van 8 parkeerplaatsen waardoor aan de totale parkeerbehoefte op basis van een parkeernorm van 0,9 wordt voldaan.

2. Indien uit monitoring blijkt dat de parkeerdruk hoger in de directe omgeving van het plangebied, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, hoger is dan 80% in de ochtend, middag, avond en nacht, dient op eigen terrein opgeschaald te worden naar in totaal 24 parkeerplaatsen.
3. Monitoring dient drie keer in het jaar na ingebruikname van de ontwikkeling, gelijkmatig over het jaar verspreid, plaats te vinden gedurende de ochtend, middag, avond en nacht. Verkeerd geparkeerde voertuigen dienen te worden meegeteld.
4. De resultaten van de parkeerdrukmetingen worden schriftelijk vastgelegd, waarbij eveneens wordt vastgelegd hoeveel van het totaal aantal woningen/kamers op het moment van monitoring zijn verhuurd.
5. Op basis van de getelde bezetting van het aantal parkeerplaatsen, wordt de parkeerdruk bepaald, voor elk van de hiervoor genoemde momenten. Indien niet alle kamers verhuurd zijn, vindt een correctie plaats naar het totale aantal kamers. De parkeerdruk wordt afgerond op een geheel getal. Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein van 24 kan echter niet worden overschreden

4.12.2.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW- publicatie 744 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als worst-case uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – serviceflat – rest bebouwde kom Bergen – sterk stedelijk. Per serviceflat bedraagt de verkeersgeneratie minimaal 2,1 en maximaal 2,8 verkeersbewegingen per etmaal. Voor 26 serviceflats bedraagt de totale verkeersgeneratie minimaal 55 en maximaal 70 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratiecijfers van CROW betreffen echter kencijfers voor weekdagen. Voor woningen is echter een werkdag maatgevend. Om weekdagen om te rekenen naar werkdagen wordt conform CROW systematiek een correctie van 1,11 toegepast. De toekomstige verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt hiermee maximaal 78 mvt per werkdagemaal ($70 \times 1,11 = 77,7$). De verkeersintensiteit in het spitsuur bedraagt over het algemeen circa 10% van de totale etmaal verkeersintensiteit. De verkeersgeneratie in het drukste spitsuur bedraagt hiermee 8 mvt. Dat komt in de praktijk neer op gemiddeld minder dan 1 auto per 5 minuten (8 auto's per 60 minuten). Deze toename is in de praktijk nauwelijks waarneembaar en gaat op in het huidige verkeersbeeld. Daarmee zijn geen nieuwe verkeerskundige knelpunten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

4.12.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 WATER

4.13.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets 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.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 28 november 2023 is de digitale watertoets doorlopen. Het systeem concludeert dat de korte procedure doorlopen dient te worden, omdat het plan een beperkte invloed op het watersysteem en/of afvalwaterketen heeft. De resultaten zijn waar nodig verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterkwaliteit

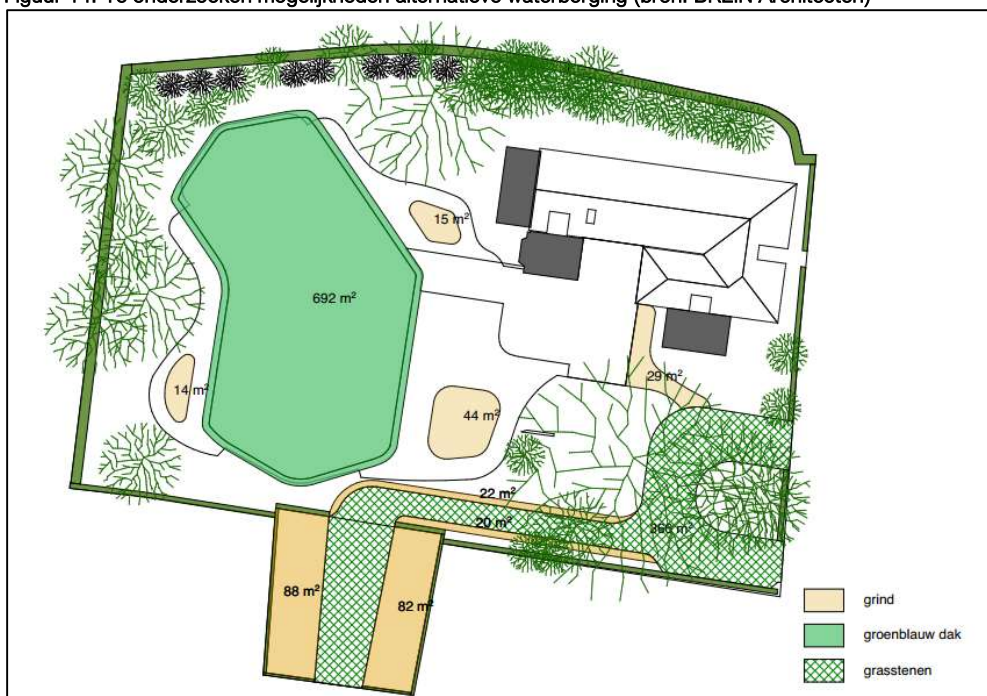
Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verharding op de projectlocatie toe met 1.843 m², waarvan 500 m² bestaat uit graskeien. Conform de regels van het Hoogheemraadschap dient de voorgenomen ontwikkeling te voorzien in compensatie. De voorgenomen ontwikkeling voorziet derhalve in een alternatieve vorm van waterberging. Daarbij worden de volgende voorzieningen getroffen:

- De buitenruimte wordt op souterrainniveau voorzien van grindbedden en infiltratiekratten, met ondergrondse berging. Hieruit zakt het water langzaam de bodem in.
 - o Onder een grindbed wordt het volgende verstaan: een geul gevuld met grind of een grindlaag in een deel van de tuin, waardoor het water snel de ondergrond in kan worden gebracht. Ongeveer een derde van het grindbed is beschikbaar voor water. Onder of in de grindlaag kan een infiltratiedoek worden gelegd om vuildeeltjes af te vangen.
 - o Onder een infiltratiekrat wordt het volgende verstaan: infiltratiekratten betreffen kisten van kunststof of ander materiaal onder de grond. De kratten slaan regenwater op, waarna het in de grond zakt. De kratten worden in de grond gebracht met daaromheen een infiltratiedoek. Het infiltratiedoek voorkomt dat zand de infiltratievoorziening instroomt.
- De in- en uitrit voor de auto wordt voor de helft van grasstenen gemaakt en voor de overige helft van grind.
- Onderzocht wordt of het platte dak van de nieuwbouw geschikt kan worden gemaakt voor het toepassen van een groenblauw dak. Door middel van een groenblauw dak kan het water niet wegstromen uit de drainagelaag.

Figuur 14. Te onderzoeken mogelijkheden alternatieve waterberging (bron: BREIN Architecten)



Beschermde gebieden

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat op de legger primaire of regionale waterkeringen is aangeduid.

Riolering

Er wordt op de bestaande riolering ter plaatse van het plangebied aangesloten.

Grondwater

Door BOOT is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek volgt dat het te realiseren souterrain in principe een obstakel in de ondergrond vormt, waardoor het grondwater niet door kan stromen. Daarbij zijn de volgende zaken relevant:

- Het souterrain vormt een blokkade en heeft mogelijk een negatieve invloed op de grondwaterstroming;
- De ondergrond rondom het souterrain is relatief goed doorlatend (k-waarde waarschijnlijk > 5 m/dag). Het grondwater kan relatief goed om het souterrain en onder het souterrain stromen en zo zijn weg vervolgen;
- Het souterrain is circa 40 m breed, haaks op de grondwaterstroming, in het gehele geohydrologische systeem is dit relatief smal;
- De ingeschatte GHG ligt 1,3 m-mv. Zowel in de huidige als toekomstige situatie (bij realisatie van het souterrain) wordt geen risico op grondwateroverlast verwacht.

Gelet op voorgaande wordt door BOOT geconcludeerd dat de effecten van het souterrain op het grondwater beperkt zijn. Op het gebied van grondwaterstanden en -stroming worden geen negatieve effecten verwacht.

4.13.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.14.1 Algemeen

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 alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van 26 zorgappartementen met bijbehorende zorgfaciliteiten. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het 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 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie en m.e.r.-beoordelingsbesluit

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanvraagnotitie opgesteld. De aanvraagnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 7 juli 2023 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanvraagnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan de Oude Bergerweg 2 te Bergen wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Bergen en initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft de initiatiefnemer drie informatieavonden georganiseerd. De eerste informatieavond vond plaats op 20 september 2018, de tweede informatieavond vond plaats op 30 januari 2019 en de derde informatieavond vond plaats op 6 maart 2024. Van alle avonden is een verslag opgemaakt, welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Op de informatieavonden zijn vragen van omwonenden beantwoord en zijn de aandachtspunten voor de herontwikkeling van de locatie opgehaald. Dit betroffen o.a. aandachtspunten zoals het behoud van zoveel mogelijk groen en de parkeeroplossing. In de nadere planuitwerking is hiermee rekening gehouden, zie hiervoor ook onderstaande tabel.

Thema	Vragen / opmerkingen omwonenden	Reactie initiatiefnemer c.q. relatie tot ontwikkeling
Behoud groen	1. Wat gebeurt er met de bomen op het terrein? 2. Fantastisch plan, maar op verkeerde plek vanwege verlies van de mooie tuin en de verkeersdrukte 3. Wat blijft er van de tuin over? 4. Er worden bomen verwijderd, komen hier bomen / groen voor terug?	O.a. op verzoek van de burens heeft het ontwikkelteam rekening gehouden met het behoud van zoveel mogelijk groen. Hierbij is de vorm van de nieuwbouw aangepast aan de positie van waardevolle gezonde bomen. Op basis van een boominventarisatie, op advies van de gemeentelijke kwaliteitscommissie (ARK), is een onderzoek gedaan waaruit bleek welke bomen gezond, waardevol en/of ongezond zijn. De meeste gezonde bomen blijven behouden (31 van de 56 en van de 25 te kappen bomen staan 24 bomen op de lijst 'moeten/kunnen worden verwijderd'). Waar groen terug kan komen wordt te zijner tijd

		in overleg met een landschapsarchitect bepaald. In ieder geval is daar op het perceel voldoende ruimte voor vrijgehouden, namelijk door plaatsen te creëren rond de verkeerslus op eigen terrein. De nieuwbouw zal natuurinclusief en met zoveel mogelijk groengevel worden gebouwd zodat deze zoveel mogelijk opgaat in de groene omgeving.
Behoud monument	1. Hoe vindt de verbinding plaats tussen het monument en de nieuwbouw? 2. Moet het monument niet, wettelijk vastgesteld, onderhouden worden?	De ontwikkeling voorziet deels in nieuwbouw en deels in het renoveren en hergebruiken van het monument Zuilenhof. Het ondersteunende programma van het zorgcentrum is beoogd in het monument en hierbij wordt de monumentale onderdelen van het monument opgeknapt en behouden. Dit is in overleg met gedaan met de ARK, afdeling monumenten van de gemeente en ook met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Hierbij is bepaald welke wanden binnen monumentale waarde hebben, waar de nieuwbouw op subtiele wijze kan aansluiten en welke onderdelen binnen kunnen worden aangepast. Het is daarnaast correct dat er een wettelijke instandhoudingsplicht bestaat voor rijksmonumenten. De instandhoudingsplicht verplicht de monumenteigenaar om zijn of haar rijksmonument zodanig te onderhouden dat instandhouding en de monumentale waarde zijn gewaarborgd. Ten behoeve van de voorgenomen wijzigingen aan het rijksmonument in het plangebied, dient te zijner tijd een omgevingsvergunning voor het veranderen van het (rijks)monument aangevraagd te worden, in combinatie met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op dit moment ligt enkel de afwijking van het bestemmingsplan, bestaande uit de functiewijziging, voor en deze wordt onder meer door de RCE voorstelbaar geacht.

Verkeerssituatie	1. Wordt er een oplossing bedacht voor het gevaarlijke kruispunt Oude Bergerweg/Loudelsweg/Oosterweg/Van Borselenlaan? 2. Hoe wordt de verkeersdrukte opgelost? En hoe zit het met de drukte op het kruispunt?	In overleg met afdeling verkeer is een oplossing gezocht voor bestemmingsverkeer, zoals toeleveranciers, ambulances en dergelijke. Hiervoor is op eigen terrein een verkeerslus bedacht, waarbij de bestelbussen en minivrachtwagens op eigen terrein op de lus kortstondig staan bij aflevering en weer de weg op kunnen draaien. Voor wat betreft de te verwachten verkeersdrukte geldt dat in paragraaf 4.12.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing reeds is in gegaan op de toename aan verkeersgeneratie. Daaruit volgt dat de extra verkeersgeneratie in het drukste spitsuur 8 mvt/etmaal bedraagt. Dat komt in de praktijk neer op gemiddeld minder dan 1 auto per 5 minuten (8 auto's per 60 minuten). Deze toename is in de praktijk nauwelijks waarneembaar en gaat op in het huidige verkeersbeeld. Daarmee zijn geen nieuwe verkeerskundige knelpunten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.
Parkeren	1. Hoeveel parkeerplekken zijn er nodig en hoe wordt het parkeren opgelost? 2. Waar is het parkeren, wat is de parkeernorm, hoe bereiken auto's het parkeerterreinen waar komen de leveranciers?	Voor de beantwoording van deze vragen wordt verwezen naar paragraaf 4.12.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing. De ontsluiting vindt plaats via het Boendemakershof. Leveranciers dienen te laden en lossen in het projectgebied. Hiervoor is op eigen terrein een verkeerslus bedacht, waarbij de bestelbussen en minivrachtwagens op eigen terrein op de lus kortstondig staan bij aflevering en weer de weg op kunnen draaien.
Privacy Loudelsweg	1. Hoe hoog worden de nieuwbouwgebouwen? 2. Hoe wordt het aanzicht vanaf de straat? 3. Hoe zit het met de privacy van tegenoverliggende woningen aan de Loudelsweg? 4. Kan er nog een extra 3D-beeld worden toegevoegd van het plan vanaf de Loudelsweg, om zo dat aanzicht ook in beeld te krijgen?	De monumentale villa blijft de bestaande bouwhoogte behouden (conform het bestemmingsplan: maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter). De nieuwbouw is twee verdiepingen hoog boven het maaiveld, met één verdieping als souterrain. Dit houdt

		in dat er op de kopse kant aan de Loudelsweg twee appartementen op de verdieping 'naar de overkant' kijken. De nieuwbouw wordt tot een maximale bouwhoogte van 7 meter (dak), gemeten vanaf de begane grondvloer van het monument, gerealiseerd, wat doorgaans lager is dan de zadeldaken van de woningen in de omgeving. Het plan had eerst nog een extra bouwlaag, maar die is vervallen om de hoogte te beperken. Hiervoor is het plan in het maaiveld verdiept om het programma te behuizen. De haag aan de Loudelsweg wordt behouden welke de privacy beide kanten op verbeterd. Een extra 3D-beeld is toegevoegd om het beeld vanaf de Loudelsweg te laten zien.
Eventuele schade gebouwen omgevingd door bouwactiviteiten	1. Hoe wordt er voorkomen dat er met het heien schade zal ontstaan aan de omliggende bebouwing?	Voordat er wordt geheid zal er geotechnisch onderzoek plaatsvinden, met sonderingen, om te bepalen of het onderheid moet worden. Zo ja, dan zal er een trillingsprognose plaatsvinden, zodat het juiste heisysteem kan worden bepaald. Ook wordt voorgesteld foto's te nemen van de panden, zodat er een eventuele voor- en na-situatie in beeld is.
Bodemwater	1. Hoe wordt voorkomen dat er in het laagste appartement geen water komt te staan? 2. Wat voor een effect heeft de nieuwbouw op de hydrologie (grondwater)?	Vanuit een omwonende is een vraag gekomen over de grondwaterstand en invloed op bodemwater door de nieuwbouw. Tijdens de informatieavond is toegezegd dat tijdens de bouwvoorbereidingsfase onderzoek zou plaatsvinden. Echter is, in overleg met de gemeente en naar aanleiding van een zienswijze, besloten in dit traject oriënterend onderzoek naar bodemwater te doen. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief heeft op de grondwaterstranden en -stroming.
Bord aan de weg met beschrijving historisch erfgoed	1. Wordt er gedacht aan het plaatsen van een bord aan de weg met daarop een beschrijving van het historisch erfgoed?	Hier is nog niet aan gedacht, maar het is wel een sympathieke en goede manier om het culturele erfgoed dat 'Zuilenhof' is, onder de

		aandacht te brengen. Dit wordt meegenomen in de uitwerkingsfase.
--	--	--

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel op de projectlocatie 26 appartementen met bijbehorende zorgfaciliteiten te realiseren. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Bijlage

**1 Stedenbouwkundig plan – BREIN
architecten**

Bijlage

2 Archeologisch onderzoek – Bureau voor
Archeologie

Bijlage

3 Verkennend- en nader bodemonderzoek -
Kwinfra

Bijlage

4 Akoestisch onderzoek – MoBIUS Consult

Bijlage

5 Ecologische quickscan – Van der Goes & Groot

Bijlage

6 Nader ecologisch onderzoek – Van der
Goes & Groot

Bijlage

7 Stikstofdepositieberekening – Van der
Goes & Groot

Bijlage

8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-
beoordeling – Mees Ruimte & Milieu

Bijlage

9 Participatieverslagen

