

Ruimtelijke onderbouwing

Project	<i>Dorpsplein, project L-gebouw</i>
Status	<i>Definitief</i>
Kenmerk	<i>21171.RO.L-gebouw</i>
Datum	<i>2 maart 2022, aangevuld op 26 juni 2024 en 6 november 2024</i>
Auteur	<i>mr. A. van Dam</i>
Controle	<i>drs. I.M. Dias</i>



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	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3	Bezonnning	26
4.4	Bodem	27
4.5	Duurzaamheid	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Geluid	29
4.8	Kabels en leidingen	30
4.9	Luchtkwaliteit	31
4.10	Natuur	32
4.11	Verkeer en parkeren	34
4.12	Water	36
4.13	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	38
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	41
Bijlagen		
	Bijlage 1 – Beoordeling Q-team	42
	Bijlage 2 - archeologisch onderzoek	43
	Bijlage 3 – Bezonningsstudie	44
	Bijlage 4 – Bodemonderzoek	45
	Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek	46
	Bijlage 6 – Ecologische quickscan	47
	Bijlage 7 – Nader ecologisch onderzoek	48
	Bijlage 8 – Stikstofdepositieberekening	49
	Bijlage 9 – Parkeerbehoefteberekening ontwikkeling L-gebouw en Pleingebouw	50
	Bijlage 10 – Parkeertelling 2017	51
	Bijlage 11 – Parkeertelling 2022	52
	Bijlage 12 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	53

1 INLEIDING

In opdracht van Bot Bouw heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van het 'L-Gebouw' ter plaatse van het Dorpsplein in Bergen. 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 vigerende 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 – te weten op 4 november 2021 – 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 het Dorpsplein in Bergen. De locatie staat kadastraal bekend als: gemeente Bergen, sectie C, gedeeltelijk nummers 2309, 2018, 2026, 4026, 4440 en geheel 2076, 2077, 4017, 4018, 4019 en 4020. De locatie wordt begrensd door de Breelaan aan de westzijde, de Jan Oldenburglaan en restaurant Julie's aan de noordzijde, diverse winkels en woningen aan de oostzijde en het Plein aan de zuidzijde. Een luchtfoto van de projectlocatie is op figuur 1 weergegeven. Op figuur 1 is eveneens de positie van het toekomstige L-gebouw weergegeven. De projectlocatie is groter dan enkel het L-gebouw zelf, omdat de nieuw te realiseren parkeergarage en de bijbehorende in- en uitrit onderdeel uitmaken van het projectgebied.

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



2.2 PROJECTPLAN

2.2.1 Bestaande situatie en aanleiding voor herontwikkeling

Begin 2023 is de bebouwing – bestaande uit (zeven sociale huur)woningen en horeca (133 m²) en retail (593 m²) – op de projectlocatie gesloopt. De gemeente Bergen heeft een langgekoesterde wens om het centrum

van Bergen een kwaliteitsimpuls te geven. Derhalve heeft Bot Bouw het initiatief genomen de gronden behorende bij de projectlocatie te herontwikkelen. De voorgenomen herontwikkeling bestaat uit de realisatie van het zogeheten 'L-gebouw' met een ondergrondse parkeervoorziening.

2.2.2 Kaders voor herontwikkeling

Bij de uitwerking van de voorgenomen herontwikkeling hebben de volgende kaderstukken als uitgangspunt gediend:

- Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 (d.d. 29 januari 2015)
- Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 (d.d. 29 januari 2015)
- Uitgangspunten ontwikkeling Plein versie 2+ reacties def, BBC (d.d. 19 oktober 2020).

Het uiteindelijke plan (zie onder 2.2.3) is door een zogeheten mini-Q team, bestaande uit de gemandateerde van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (de ARK) en de gemeentelijke stedenbouwkundige, getoetst aan de randvoorwaarden uit de hierboven genoemde kaderstukken en akkoord bevonden. De volledige beoordeling van het Q-team is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Hieronder wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit voor de twee projecten aan het Dorpsplein (L-gebouw en Pleingebouw).

Fijne parcellering en verspringende rooilijn

Het te realiseren ensemble bestaat uit twee geschakelde pleinwandgebouwen en een gebouw op het plein ('de stadsvilla'), aan de zijde Jan Oldenburglaan, conform de ruimtelijke opzet geschetst in 'Mooi Bergen 1.0' en aangehaald door de BBC in 'Uitgangspunten ontwikkeling Plein versie 2+ reacties'. Het plan is opgedeeld in drie gebouwen. De stijl van de panden is pluriform binnen de bandbreedte van het beeldkwaliteitskader. De individuele panden hebben een verdere geleiding in de korrelgrootte van individuele gebouwen. Dit zorgt voor een dorps schaal in de context van het centrum van Bergen.

Het ensemble bestaat uit drie panden en een tussenlid. Het gebouw op het plein is een individueel pand ('de stadsvilla') en de pleinwand bestaat uit complexmatige bebouwing die oogt als een schakeling van twee individuele panden met een tussenlid.

Op de begane grond bevinden zich commerciële activiteiten, ingedeeld in units van beperkte omvang. Dit betreft horeca en winkelruimte. Op de lagen erboven bevindt zich woonruimte. De gebouwen zijn vier bouwlagen hoog, zodat Centre Ville met zes bouwlagen de landmark blijft (conform Uitgangspunten Ontwikkeling Plein, BBC). Julie's blijft gehandhaafd.

Het gebouw aan het Plein (de straat) staat dicht op de weg en is gebouwd in een verspringende rooilijn, conform het beeldkwaliteitskader omschreven in Mooi Bergen 2.0. Het is gericht op de openbare ruimte. Elk pand heeft een relatie met de weg. De entrees zijn herkenbaar. Het bouwdeel langs de Dreef is een fractie doorgetrokken om de interieurkwaliteit van het dorpsplein te versterken.

Baksteenarchitectuur

De baksteen gevels zijn goed herkenbaar en de gebouwen staan op de grond met stevige metselwerk penanten, conform het beeldkwaliteitskader omschreven in Mooi Bergen 2.0. De architectuur van de gebouwen is hoogwaardig en zorgvuldig gedetailleerd. Het hoofdmateriaal is baksteen. Er is veel variatie in type baksteen, kleur en metselwerkverband. De gevels bestaan overwegend uit metselwerk in warme aardetinten, rood, lichtbruin en donkerbruin. Winkelpuizen zijn onderdeel van de baksteengevels. Ze hebben een plint en/of een lage tussendorpel/kalf. De onderzijde van de penanten van de stadsvilla, op de begane grond, is gematerialiseerd in hardsteen.

Dakkappen

De gebouwen hebben een kap. De platte delen zijn ondergeschikt in de beleving vanaf de straat. De nokrichting van de kappen staat afwisselend haaks op en evenwijdig aan de weg. Er is variatie in goot- en bouwhoogte. Twee panden hebben een relatief lage gootlijn en een kap van twee bouwlagen. Eén pand heeft een kap van ruim één bouwlaag. De kapvormen zijn overwegend rijzig en bepalen in grote mate verschijningsvorm van de bebouwing.

Het plan hanteert karakteristieke, soms samengestelde kapvormen zoals mansardekappen en zadeldaken. De dak beëindigingen zijn zorgvuldig gedetailleerd en kennen architectonische verbijzonderingen. Dakbedekking bestaat uit keramische pannen in donkergrijs en warm roodoranje. Eén van de pleinblokken heeft een vellingkap. Dit sluit aan bij het beeldkwaliteitskader omschreven in Mooi Bergen 2.0 en de Uitgangspunten Ontwikkeling Plein, BBC.

Buitenruimtes onderdeel van hoofdvolume

Vanaf de openbare weg zijn de buitenruimtes van de woningen vormgegeven als gebouwde buitenruimten. Ze maken onderdeel uit van het hoofdvolume. De borstweringen zijn gemetseld of incidenteel opgenomen in de kaparchitectuur. De twee dakterrassen (deels verscholen achter de nok) zijn ontworpen in samenhang met de architectuur van de bebouwing. Dit sluit aan bij het beeldkwaliteitskader omschreven in Mooi Bergen 2.0.

Voor- en achterkanten

Er is veel aandacht besteed aan zij- en achterkanten. De stadsvilla op het plein is alzijdig en heeft geen achterkant. De achterzijde van de randbebouwing sluit aan op het hof dat wordt gedeeld met de Jan Oldenburglaan. De plaatsing van ramen en puin – ook op de begane grond – en een volwaardig gevelontwerp zorgen voor een volwaardige uitstraling.

Installaties

Installaties zijn ondergeschikt in het beeld. Ze zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar vanwege de opgetrokken nok. Dit sluit aan bij het beeldkwaliteitskader omschreven in Mooi Bergen 2.0.

Openbare ruimte

Het plan betreft het ontwerp van de gebouwen en niet het ontwerp van de openbare ruimte. Het ontwerp van de openbare ruimte is een separaat traject. Het Dorpsplein biedt toegang aan horeca en winkelruimtes. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd ingepast in het inrichtingsplan. De parkeergarage kan in een later stadium worden geschakeld aan naburige ontwikkelingen, om verkeersbewegingen te structureren. Het parkeren vindt inpandig plaats.

2.2.3 Beschrijving van de beoogde ontwikkeling

Het nieuwe L-gebouw wordt maximaal 15 meter hoog (gemeten tot de dakrand), heeft een maximale goothoogte van 10,5 meter en beslaat een bruto vloeroppervlak van bijna 600 m². Plaatselijk kan worden voorzien in de realisatie van een zogeheten 'dakhuisje' ten behoeve van de toegang tot een dakterras vanuit de ondergelegen woning. Het dakhuisje is ca. 2 meter hoger dan de dakrand, waardoor de hoogte plaatselijk 17 meter bedraagt in plaats van 15 meter. Een en ander is weergegeven figuur 2. De voorgevels van het nieuw te realiseren pand zal, op aangeven van welstand en het Q-team, voorzien worden van maximaal twee dakkapellen. Deze dakkapellen zijn eveneens weergegeven op figuur 2 en hebben een afmeting van respectievelijk 9 en 7 meter breed. In het pand is verder in de plint ruimte voor maximaal 570 m² bvo aan niet-woonfuncties bestaande uit 110 m² aan commerciële ruimten en 460 m² horeca. De commerciële ruimten zullen worden ingevuld met functies behorend tot max. categorie B (van de Staat van Functiemenging, zie ook paragraaf 4.2) en horeca is toegestaan tot maximaal categorie 1a. Een supermarkt en restaurant zijn uitgesloten.

Op de verdiepingen wordt voorzien in 20 appartementen. Onder het pand wordt een parkeervoorziening gerealiseerd met een oppervlak van bijna 1.800 m². In de parkeervoorziening is ruimte voor 46

parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen. Het laden en lossen ten behoeve van de commerciële ruimten vindt plaats op maaiveld. De inrichting van het maaiveld maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan dat gemeente Bergen voor het gehele Dorpsplein, de tegenover het projectgebied gelegen Harmonielocatie, het Winkelhart West en het Winkelhart Oost opstelt. In de anterieure overeenkomst die initiatiefnemer met gemeente Bergen in het kader van onderhavig project heeft gesloten, is opgenomen dat initiatiefnemer het inrichtingsplan van de gemeente dient te hanteren voor het bouw- en woonrijp maken van de projectlocatie.

In figuur 2 is een gevelaanzicht van de voorgevel weergegeven met daarop de situering van het 'dakhuisje' en de dakkapellen en in figuur 3 is een impressie met daarop de beoogde vergroening van de gevel en het dak weergegeven. De situatietekening is opgenomen in figuur 4 en op figuur 5 is de plattegrond van de nieuwe parkeervoorziening te zien. Op de situatietekening in figuur 4 is eveneens de aanduiding 'Pleingebouw' te zien. Voor het Pleingebouw wordt een separate planologische procedure doorlopen. De te realiseren parkeervoorziening, welke onderdeel uitmaakt van onderhavige ontwikkeling, loopt door tot en met het Pleingebouw.

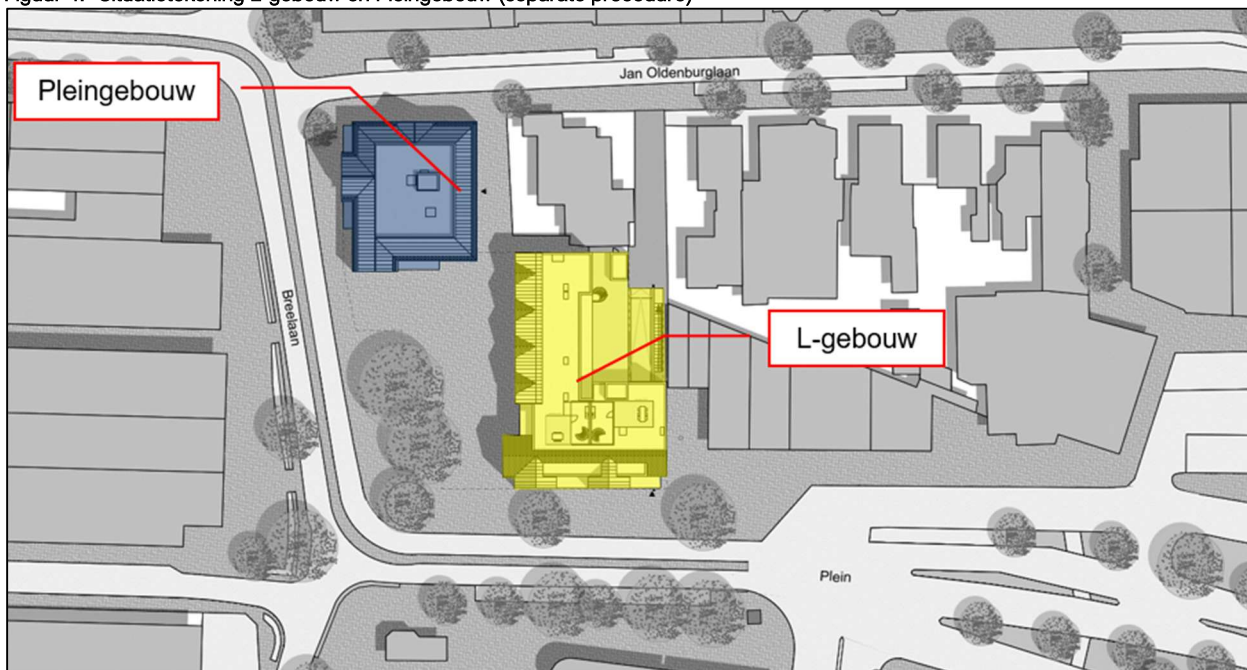
Figuur 2. Gevelaanzicht voorgevel L-gebouw (rechts) met daarop in het rode kader het 'dakhuisje' en de dakkapellen



Figuur 3. Impressie met beoogde vergroening gevel en dak (bron: MOKE en Bot Bouw)



Figuur 4. Situatietekening L-gebouw en Pleingebouw (separate procedure)



Figuur 5. Tekening nieuwe parkeervoorziening (bron: Moke Architecten)



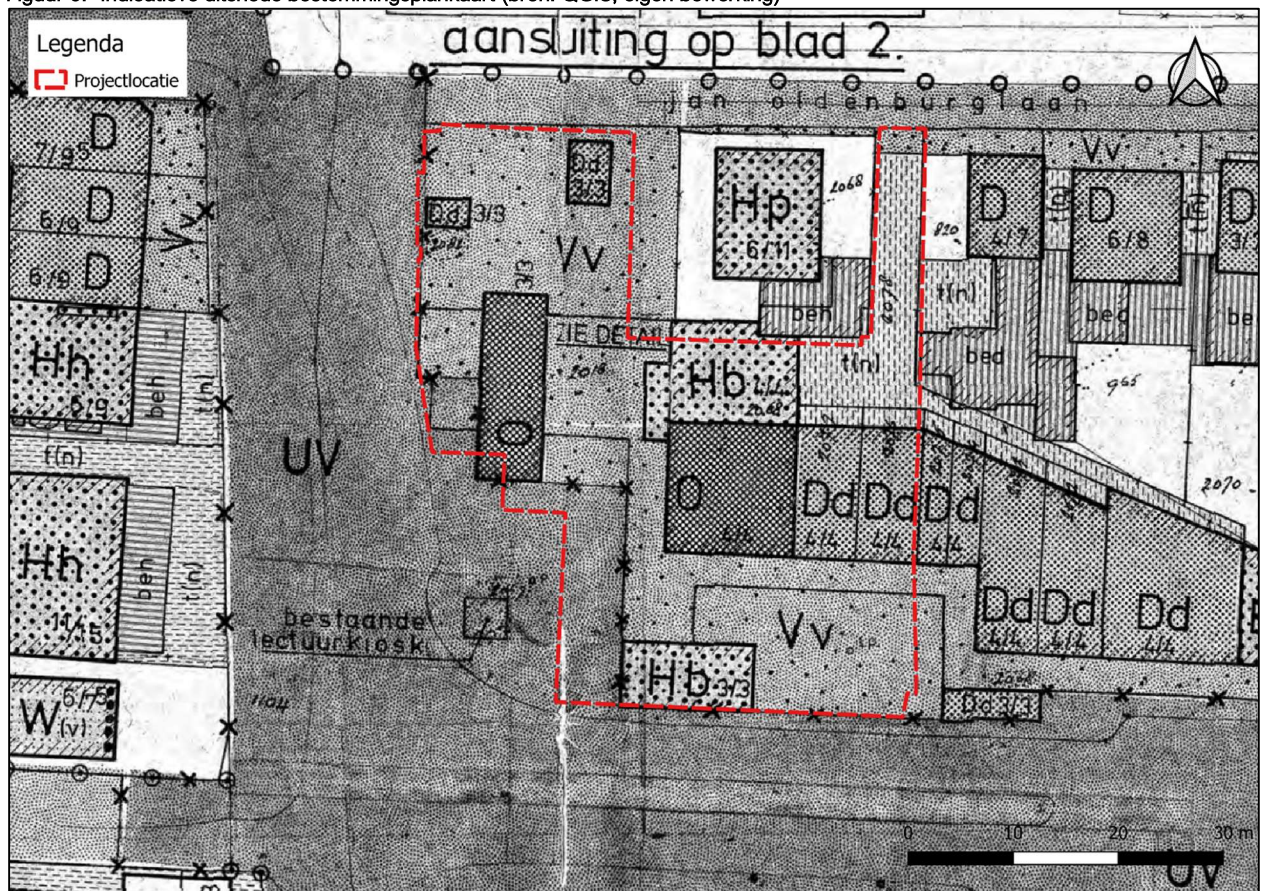
2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan "Bergen Centrum" vigerend. Dit plan is op 21 juni 1977 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. De projectlocatie heeft diverse bestemmingen, te weten:

- de enkelbestemming 'Horecabedrijven, bar' (Hb);
- de enkelbestemming 'Detailhandel in dagwinkels' (Dd);
- de enkelbestemming 'Voetgangersgebied' (Vv);
- de enkelbestemming 'Openbare doeleinden' (O).

Daar waar de enkelbestemmingen 'Horecabedrijven, bar', 'Detailhandel in dagwinkels' en 'Openbare doeleinden' van kracht zijn, is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden tot diverse bouwhoogten. Een en ander is weergegeven op figuur 6.

Figuur 6. Indicatieve uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van het zogeheten 'L-gebouw' met een ondergrondse parkeervoorziening is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. De voorziene bebouwing wordt buiten de bestaande bouwvlakken gerealiseerd en daarnaast worden de geldende bouwhoogten overschreden. Ook is de voorgenomen woonfunctie op onderdelen strijdig met het vigerende bestemmingsplan. 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'.

Opgemerkt wordt dat naast het vigerende bestemmingsplan "Bergen Centrum" ook de bestemmingsplannen "Supermarkten" en "Parkeren" gelden. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het geldende bestemmingsplan "Supermarkten". In het plan is immers geen supermarkt voorzien. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan "Parkeren" in een algemene parkeerregeling, welke inhoudt dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of het veranderen van gebruik getoetst dient te worden aan de geldende parkeernormen. Voor onderhavige ontwikkeling vindt de toets aan de parkeernormen plaats in paragraaf 4.11 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 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 7. 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

Geen van de 21 nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.1.2 Conclusie

Het NOVI vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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. Op de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 hoofdambitie 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 transitie die tijd nodig

hebben. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom' en ten dele over het 'wat'. Onder de hoofdambitie, '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.

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 Noord-Holland

De Omgevingsverordening NH2022 vertaalt de ambities, ontwikkelprincipes en de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn daarnaast de provinciale regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is opgebouwd uit artikelen die toezien op het gehele grondgebied en specifieke werkingsgebieden.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in vier specifieke werkingsgebieden (c.q. gebiedsaanduidingen), te weten:

1. Datacenters uitgesloten
2. Noord-Holland Noord
3. Ontgrondingen
4. Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied

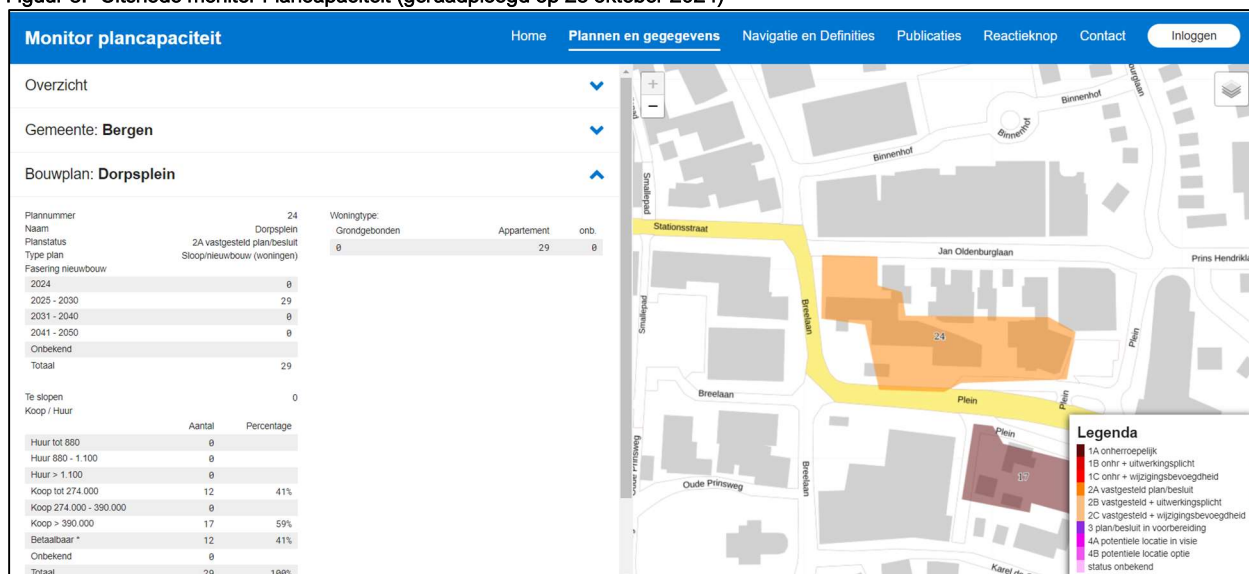
In onderstaande tabel vindt de toets aan de bepalingen behorende bij deze werkingsgebieden plaats. Vervolgens wordt getoetst aan de regels die geldend voor het gehele provinciale grondgebied.

Werkingsgebied	Samenvatting bepalingen behorende bij werkingsgebied	Relatie tot ontwikkeling
Datacenters uitgesloten	In artikel 6.32c is opgenomen dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied 'datacenters uitgesloten', het niet voorziet in nieuwe datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m ² en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA.	De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in nieuwe datacenters. Nadere toetsing aan dit artikel kan derhalve achterwege blijven en een strijdigheid met artikel 6.32c van de Omgevingsverordening NH2022 is niet aan de orde.
Noord-Holland Noord	In artikel 6.37 zijn regels gesteld voor kleine windturbines in landelijk gebied. Daarbij wordt ook een koppeling gemaakt met het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord'.	De projectlocatie is niet gelegen in landelijk gebied en voorziet tevens niet in kleine windturbines. Er doet zich dan ook geen strijdigheid met artikel 6.37 van de Omgevingsverordening NH2022 voor.
Ontgrondingen	In afdeling 4.5 van de Omgevingsverordening NH2022 zijn de gevallen geregeld waarin in afwijking van artikel 16.7 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) geen omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit nodig is.	De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de aanleg van een parkeerkelder. Een dergelijke ontgroning is in artikel 16.7 sub h Bal vrijgesteld van een vergunningplicht. De afwijkingen zoals genoemd in afdeling 4.5 van de Omgevingsverordening NH2022 maken dit niet anders. Strijdigheid met een van de artikelen doet zich dan ook niet voor.
Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied	Artikel 6.92a bepaalt de rangorde bij waterschaarste voor de regionale wateren in de regio IJsselmeergebied.	De rangorde voor waterschaarste is niet van invloed op de voorgenomen ontwikkeling. Nadere toetsing aan dit artikel kan daarom achterwege blijven. Strijdigheid met dit artikel is niet aan de orde.

Naast bovenstaande regels, zijn er ook regels die van toepassing zijn op het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland. Zo kan op grond van artikel 6.13 van de Omgevingsverordening een ruimtelijk plan 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.

De voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van het plan 'Dorpsplein', welke regionaal is afgestemd. Dit blijkt onder andere uit de Monitor Plan capaciteit, waar het plan 'Dorpsplein' met 29 woningen als 'hard plan' in is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling maakt deel uit van het plan 'Dorpsplein' en voorziet in de realisatie van 20 appartementen, waarvan 13 woningen als nieuw beschouwd kunnen worden. Ten behoeve van het project is de bebouwing – onder meer bestaande uit zeven woningen, horeca en retail – op de projectlocatie namelijk reeds gesloopt en deze worden eveneens teruggebracht in het nieuwe plan.

Figuur 8. Uitsnede monitor Plancapaciteit (geraadpleegd op 23 oktober 2024)



In artikel 6.21 van de Omgevingsverordening NH2022 is opgenomen dat een omgevingsplan geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk maakt, tenzij:

- wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot relevante leegstand van bestaande winkelgebieden; en
- bij nieuwe detailhandelsbedrijven van meer dan 500 m² winkelvloeroppervlak de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 110 m² aan commerciële voorzieningen in de plint (niet zijnde een supermarkt), in een kansrijk winkelgebied: het centrum van Bergen (zie ook paragraaf 3.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing). Begin 2023 was op de projectlocatie ook al 593 m² aan retailfuncties aanwezig en ten opzichte hiervan is zelfs sprake van een afname aan retail op de projectlocatie. Met de commerciële ruimten wordt de bestaande structuur versterkt en wordt een deel van de marktruimte ingevuld. Dit zal dus niet leiden tot relevante leegstand in het bestaande winkelgebied. Ook is geen sprake van een nieuw detailhandelsbedrijf van meer dan 500 m² winkelvloeroppervlak. De regionale adviescommissie detailhandel hoeft hierover dan ook geen advies uit te brengen.

Tot slot geldt dat voldaan moet worden aan artikel 6.75 van de Omgevingsverordening NH2022. Artikel 6.75 bepaalt dat de motivering van een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving dient in ieder geval te worden betrokken het risico op:

- wateroverlast;
- overstroming;
- hitte;
- watertekort;
- verzilting; en
- verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

Voor wat betreft klimaatadaptieve maatregelen wordt opgemerkt dat verhard oppervlakte niet wordt vergroot als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Een toename van hittestress is dan ook niet aan de orde. Daarbij worden de gevels en het dak van de gebouwen van groen voorzien (zie ook figuur 3 van deze ruimtelijke onderbouwing). Dit wordt ook als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen. Verder geldt dat overig klimaatadaptieve maatregelen een plek krijgen in de openbare ruimte. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt door de gemeente verzorgd.

3.2.2.2 Conclusie

De Omgevingsverordening NH2022 vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Detailhandelsbeleid Noord-Holland

De nota 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020 is een actualisatie van de nota uit 2009. In de nota geeft de provincie Noord-Holland aan ruimte te willen blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland', waarbij de volgende beleidsdoelen geformuleerd zijn:

- prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
- voorkomen van extra leegstand;
- een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelsstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
- primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
- detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

De realisatie van deze beleidsdoelen vindt plaats door het inzetten van de volgende instrumenten: Regionale Advies Commissies (RAC), regionale visies, structuurvisie en ruimtelijke verordening, kennis- en informatievoorziening. Overigens geeft de nota met betrekking tot regionale afstemming aan dat besloten is tot een verscherping van de norm. De norm was 1.500 m² voor nieuwe ontwikkelingen en 5.000 m² voor uitbreidingen in alle winkelgebieden. Nu geldt voor de grotere specifiek benoemde centra een norm van 3.000 m².

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 110 m² aan commerciële voorzieningen in de plint (niet zijnde een supermarkt). Omdat Bergen niet is benoemd als een groot winkelcentrum geldt de norm van 1.500 m² waarbij een ontwikkeling regionaal moet worden afgestemd. Voorliggende ontwikkeling blijft echter onder deze norm. Regionale afstemming is derhalve niet noodzakelijk (zie hiervoor ook paragraaf 3.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing). Daaraan wordt toegevoegd dat de locatie, midden in het centrum van Bergen, reeds is opgenomen in de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025 als 'winkelgebied met kansrijk perspectief'.

3.2.3.2 Conclusie

De geringe toevoeging van centrumfuncties waaronder detailhandel in het centrum van Bergen past binnen het detailhandelsbeleid van Noord-Holland en regionale afstemming is niet aan de orde.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Lokale 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.

De gemeente Bergen richt zich bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod op geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente Bergen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met andere woorden eerst herstructureren, dan inbreiden en tenslotte uitbreiden. Verder wil

de gemeente zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen realiseren, bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio, de verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen, aan het Fonds sociale woningbouw 6 nadere voorwaarden verbinden, sociale koop sociaal houden en sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen bij grond in eigendom van de gemeente. Bovendien wil de gemeente waar mogelijk particuliere initiatieven als CPO, woongroepen en herbestemming van leegkomende gebouwen faciliteren. Tot slot wil de gemeente het woningbouwprogramma met aanpassingen realiseren en prioriteren en het traject faseren & gedoseerd uitvoeren. Bij flexibiliteit onderzoekt de gemeente mogelijkheden om meer ruimte te bieden in bestemmingsplannen en wet- en regelgeving. De gemeente Bergen wil maatwerk bieden bij differentiatie in woningen, woningtypen, woonvormen, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten.

Lokaal woonwensenonderzoek

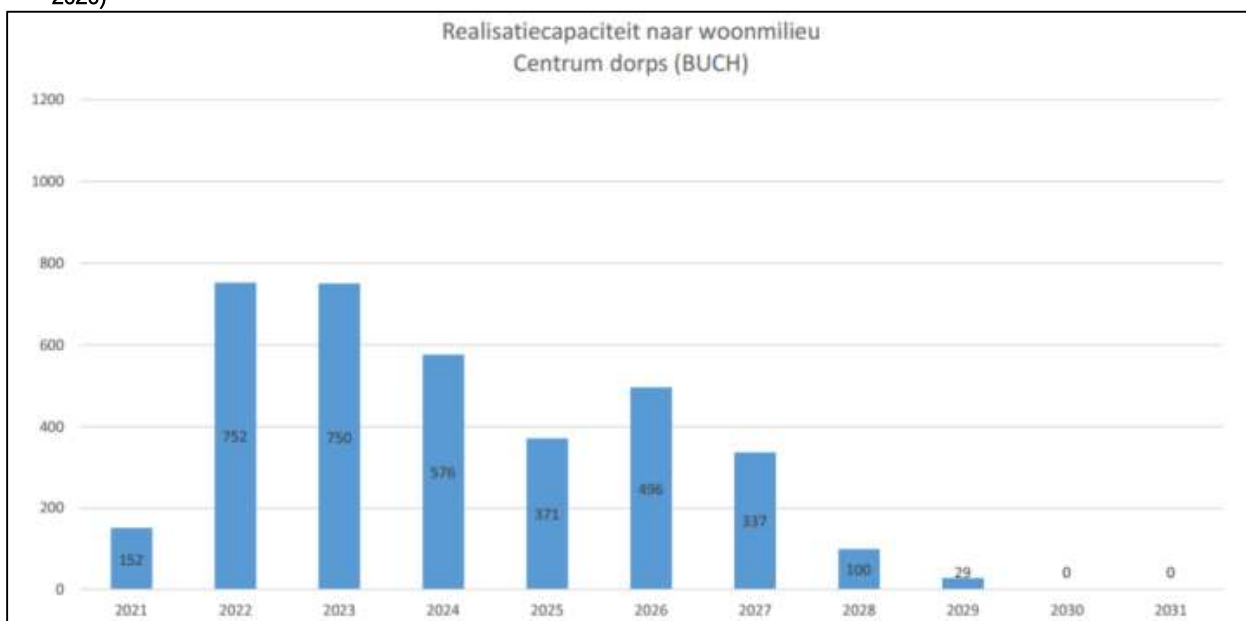
Eind 2014 is een lokaal woonwensenonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn van belang voor de woningbouwplannen binnen de gemeente, ondanks het feit dat een onderzoek een momentopname is. De belangrijkste uitkomsten van het woonwensenonderzoek zijn onder andere:

- 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. In de woningbouwprogrammering regio Alkmaar d.d. 20 maart 2020 wordt dit bevestigd. Dit is weergegeven op figuur 9.

Figuur 9. Grafiek realisatiecapaciteit naar woonmilieu Centrum dorps (BUCH) (bron: woningbouwprogrammering regio Alkmaar maart 2020)



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. Voor nieuwbouwprogrammering hanteren we naast de actuele provinciale prognose voor demografie en nieuwbouw ook andere recente prognoses. 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.

In het RAP is afgesproken dat de meest actuele prognoses worden gebruikt. De meest actuele prognose is van de provincie van 2020. In de regio Alkmaar is voldoende plancapaciteit aanwezig om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Een groot gedeelte van de plancapaciteit is hard (circa 90% van de woningbehoefte tot 2040 is hard, dit is 77% wanneer de inhaalvraag bij de woningbehoefte wordt opgeteld). Er wordt voorzien in een behoefte van 7.800 woningen bij een harde plancapaciteit van 7.900. In de regio Alkmaar is bij de vaststelling van het RAP evenwel onder meer bepaald dat de kwantitatieve overcapaciteit van de gemeente Bergen wordt geaccepteerd aangezien het uitgangspunt is dat de gemeente Bergen niet alleen bouwt voor de eigen inwoners, maar ook voor de regio. De andere gemeenten hebben die capaciteit dus niet binnen BBG. Vanuit de gemeente Bergen zijn de binnenstedelijke mogelijkheden beperkt door het ontbreken van grootschalige locaties voor grondgebonden woningen.

Woningbouwcategorieën

Het beleid ten aanzien van woningen is als volgt. Bij huur- en koopwoningen wordt een verdeling van 40% categorie 1 en 2 en 60% categorie 3 en 4 gehanteerd, waarbij per situatie bekeken wordt hoeveel woningen in categorie 1 en 2 gerealiseerd worden. De verdeling over woningbouwcategorieën wordt toegepast vanaf een toevoeging van meer dan vijf woningen aan de woningvoorraad op één locatie.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw moet gebruik worden gemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Herstructurering

en inbreiding zijn voor de gemeente Bergen vrijwel de enige opties. Met herstructurerings- en inbreidingslocaties moet zorgvuldig omgegaan worden. De aantrekkingskracht van verschillende kernen in de gemeente Bergen wordt onder andere gevormd door het aanwezige groen en zichtlijnen op het omringende landschap. Wanneer kleinschalige inbreidingslocaties volgebouwd worden betekent dat ook dat juist aan die aantrekkingskracht getornd wordt. Algemeen uitgangspunt voor de provincie is dat in de regio gekeken moet worden of andere gemeenten nog wel capaciteit binnen BBG hebben.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 appartementen (waarvan 13 nieuwe woningen en zeven sloop- nieuwbouwwoningen) in combinatie met 570 m² bvo aan commerciële en- of horecaruimten (110 m² commercieel (geen supermarkt) en 460 m² horeca (t/m categorie 1a, geen restaurant). Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat behoefte is aan woningen in het centrum dorps milieu. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin. De woningen worden immers gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied en meer specifiek binnen de kern van het centrum van Bergen. Door middel van de voorgenomen ontwikkeling worden centrumvoorzieningen gecombineerd met wonen en wordt een levendiger en meer samenhangend centrum gecreëerd.

Verder wordt ook voldaan aan de vereiste regionale afstemming. De voorgenomen ontwikkeling maakt immers deel uit van het plan 'Dorpsplein', dat is opgenomen als één van de harde plannen in de Monitor Plan capaciteit (met een totaal van 29 woningen). Uit de Notitie Bergense Behoeft (januari 2021) volgt bovendien dat er ruimte is voor de bouw van 1.473 woningen om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Binnen Bergen is sprake van een overaanbod van dure grondgebonden woningen en een oplopende schaarste in het sociale segment. Met het voorgenomen woningbouwplan wordt derhalve aangesloten bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Eveneens wordt voldaan aan de eis dat 40% van het totaal aantal woningen in het plan sociale woningen in de categorieën 1 en 2 moeten zijn. Van de 20 appartementen, worden er 12 in het sociale segment gerealiseerd. Dit betreft derhalve 60% van het totaal aantal woningen in het plan. Hiermee ontstaat een 'overschot' aan sociale huurwoningen. Het naastgelegen project 'Pleingebouw', dat gelijktijdig met onderhavig project wordt ontwikkeld maar waarvoor een separate planologische procedure wordt doorlopen, speelt hierop in door niet te voorzien in sociale woningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities en opgaven uit de lokale woonvisie. De lokale woonvisie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Economische Visie gemeente Bergen 2016 – 2030

De gemeenteraad van Bergen heeft op 9 maart 2017 de Economische Visie gemeente Bergen 2016 – 2030 vastgesteld. In de economische visie is opgenomen op welke wijze de gemeente de lokale economie vitaal wil houden. Hiertoe zijn de huidige situatie, de relevante ontwikkeling en de ontwikkelrichtingen per kern beschreven.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de kern van Bergen. Bergen wil zich blijven ontwikkelen als een kwalitatief hoogwaardige kern waar het goed wonen en goed verblijven is. Daarbij horen een topaanbod van kunst en cultuur, kwaliteitshoreca en een hoogwaardige ruimtelijke inrichting. De voorgenomen ontwikkeling draagt aan deze ontwikkelingsrichting bij door de gronden behorende bij de projectlocatie te herontwikkelen tot een hoogwaardig gebouw waarin wonen, werken en ontmoeten met elkaar wordt gecombineerd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in de sloop van het bestaande, verouderde pand en in de nieuwbouw van het 'L-gebouw' met ruimte voor 20 appartementen en 570 m² aan diverse commerciële- en horecavoorzieningen (110 m² commercieel (geen supermarkt) en 460 m² horeca (t/m categorie 1a, geen restaurant)). Verder wordt voorzien in een parkeervoorziening, waardoor op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeerplaatsen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ontwikkelrichting uit de economische visie inhoudende dat de kern Bergen zich moet blijven ontwikkelen als kwalitatief hoogwaardige kern waar het goed wonen en goed verblijven is. De Economisch Visie gemeente Bergen 2016 – 2030 vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.3 Horecanota Bergen 2018 – 2021 (Gastvrij Bergen 2)

De Horecanota Bergen 2018 – 2021 (Gastvrij Bergen 2) is het beleidskader voor de horeca en voor de bestuursorganen van de gemeente Bergen en geeft de visie weer voor de periode 2018 – 2021. De vertaling van de horecanota vindt plaats in de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Bergen (APV).

Relatie tot ontwikkeling

Voor de kern Bergen is in de horecanota de volgende ambitie en ontwikkelrichting opgenomen: *“Bergen wil een hoogwaardige woonkern blijven met kwaliteitshoreca. Inspelen op horeca en toerisme en de groei daarvan, betekent meer dan ooit dat er sprake zal moeten zijn van een totaal product waarbij sprake is van samenhang en samenwerking tussen product en promotie tussen overheid, ondernemers en inwoners”*. De gemeente Bergen wil daarbij de horecabranche de ruimte en het vertrouwen bieden om te ontwikkelen. Daarnaast dienen de (dag)horeca winkelgebieden behouden te blijven en versterkt te worden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van horeca in de categorie 1a, zoals verwoord in de horecanota. Dit betreft lichte horeca welke qua exploitatie aan de detailhandelsfunctie is verwant (1a). De voorziene horeca in deze categorie past goed bij de mix aan functies die de voorgenomen ontwikkeling beoogd en sluit daarmee ook goed aan bij het creëren van een hoogwaardige woonkern met kwaliteitshoreca en de realisatie van een aantrekkelijk centrumgebied.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities zoals verwoord in de horecanota. De Horecanota Bergen 2018 – 2021 (Gastvrij Bergen 2) vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

3.4.1.1 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.

3.4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van 20 woningen (bestaande uit 13 nieuwe woningen en zeven sloop-nieuwbouw woningen), een parkeergarage en 570 m² commerciële ruimte en/of horeca en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

Woningbouw

Binnen het plan worden 20 woningen gerealiseerd. Op dit moment zijn reeds zes woningen aanwezig en het betreft hier dan ook een toevoeging van 14 woningen. Dit valt net boven de grens van 11 woningen die ten grondslag ligt aan of een project aan te merken is als stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uit voornamelijk het regionale en gemeentelijk beleid blijkt de behoefte aan woningen. In zowel het regionaal beleid als het gemeentelijk beleid is de projectlocatie specifiek opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling maakt immers deel uit van het plan 'Dorpsplein' dat met 29 woningen als hard plan is opgenomen in de Monitor Plancapaciteit. Gelet hierop kan gesteld worden dat er voldoende behoefte is voor de woningen van de voorgenomen ontwikkeling.

Detailhandel (retail) en/of horeca

In de detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025 (2017) is de behoefte aan detailhandel berekend. De conclusie is dat er enige marktruimte is voor de uitbreiding van centrale winkelgebieden en wijkcentra, terwijl er een klein overschot is aan meters in de buurtcentra en grootschalige concentraties. Het centrum van Bergen wordt gezien als winkelgebied met een kansrijk perspectief. Aangezien de marktruimte beperkt is, zullen nieuwe ontwikkelingen gericht worden ingezet om de winkelgebieden in de detailhandelsstructuur te versterken. Geregeld is voorts dat uitbreidingen boven de 1.500 m² bvo in elk geval regionaal worden afgestemd, in eerste instantie in het Portefeuillehoudersoverleg en daarna in de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RAC). Onder de 1.500m² wordt de afweging bij de individuele gemeente gelegd, die wel wordt geacht de uitgangspunten van de detailhandelsvisie te volgen.

Het plan voorziet in maximaal 570 m² detailhandel en/of horeca in een kansrijk winkelgebied: het centrum van Bergen (110 m² commercieel (geen supermarkt) en 460 m² horeca (t/m categorie 1a, geen restaurant)). Op dit moment is ook al 593 m² aan retailfuncties aanwezig en zelfs sprake van een afname ten opzichte van de huidige situatie. Met de commerciële ruimten wordt de bestaande structuur versterkt en wordt een deel van de marktruimte ingevuld. De behoefte is, ook wanneer de maximale invulling detailhandel is, hiermee aangetoond. Voor de voorziene horeca (t/m categorie 1a, geen restaurant) geldt voorts dat met het toevoegen van 460 m² aan horeca een bijdrage wordt geleverd aan het gevarieerd voorzieningenaanbod in

de gemeente. Daarmee wordt de diversiteit en levendigheid van het centrum van Bergen bevorderd. Er wordt daarmee eveneens een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve behoefte.

3.4.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen, detailhandel en horeca en wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt voldaan aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1.1 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.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Bergen is de projectlocatie gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Er geldt derhalve een onderzoeksplicht wanneer de projectlocatie groter is dan 500 m² en indien grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld plaatsvinden. Gezien de omvang van de ontwikkeling en diepte van de bodemingreep is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door Transect en is uitgevoerd in het kader van de realisatie van zowel onderhavig project als het naastgelegen Pleingebouw. Het onderzoek bestaat uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO). De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek ligt het plangebied op een strandwal uit het Neolithicum, dat vanaf de MiddenBronstijd overdekt is geraakt met veen. In de omgeving van het plangebied zijn sporen van veenwinning en pootafdrukken van vee aangetroffen in de top van het veen uit de periode Bronstijd – IJzertijd. Deze kunnen ook in het plangebied worden verwacht. De verwachting hierop is hoog. Gedurende de IJzertijd en Late Middeleeuwen heeft er verstuiwing van duinzand plaatsgevonden, waardoor het veen afgedekt is geraakt. In het duinpakket kunnen overstoven bodemniveaus aanwezig zijn, die wijzen op bewoonbare omstandigheden en waarin archeologische resten kunnen worden aangetroffen. In de omgeving van het plangebied zijn geen archeologische resten ouder dan de Late Middeleeuwen aangetroffen, maar de aanwezigheid ervan in het plangebied kan niet worden uitgesloten. De verwachting op archeologische resten uit de periode Romeinse tijd – Vroege Middeleeuwen is hoog. Voor de periode Late Middeleeuwen geldt een hoge archeologische verwachting. Het plangebied bevindt zich namelijk op circa 60 m van de middeleeuwse kerk en ook op een topografische kaart uit de 16^e eeuw is in het plangebied een boerderij ingetekend. Op topografische kaarten vanaf de 17^e eeuw is er geen bebouwing aanwezig in het plangebied en is het in gebruik als weiland. Hierom geldt een lage verwachting voor de Nieuwe tijd.

Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting in het plangebied grotendeels bevestigd. In het plangebied is een strandwal afgedekt door veen aangetroffen, waarop duinafzettingen zijn aangetroffen. De top van de strandwal is nog intact en de top is licht humeus. De middelhoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum – Vroege Bronstijd is hiermee bevestigd. Ook is er nog (intact) veen in de ondergrond aanwezig, wat de middelhoge verwachting voor de periode Midden-Bronstijd – IJzertijd bevestigd. Op het veen is duinzand aanwezig. Binnen het duinzand zijn baksteenspikkels aanwezig en ook is een fragment roodbakkend, spaarzaam geglaazuurd aardewerk aangetroffen. Dit maakt het aannemelijk dat er ofwel bewoning of landgebruik heeft plaatsgevonden op/binnen de duinafzettingen. Ook de aanwezigheid van een boerderij in de Late Middeleeuwen, zoals op basis van een kaart uit de 16^e eeuw wordt verwacht, kan hiermee samenhangen. De hoge archeologische verwachting voor de periode Romeinse tijd – Late Middeleeuwen is hiermee eveneens bevestigd.

Op basis van het vooronderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting op drie archeologische niveaus tussen 100 en 250 cm -Mv. Deze niveaus zullen bij de graafwerkzaamheden geheel verstoord raken. Hierom wordt door Transect geadviseerd om de archeologische verwachting aanvullend te toetsen door middel van een karterend en waarderend onderzoek. In het plangebied worden vondstcomplexen verwacht die zich alleen kenmerken door grondsporen en gezien de ligging van het plangebied op een plein met winkels en horeca, de relatief hoge grondwaterstand ten opzichte van de archeologische niveaus en de grote hoeveelheid kabels en leidingen in de ondergrond, kan het aan te bevelen zijn dit onderzoek uit te voeren ten tijde van de werkzaamheden, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P), variant archeologische begeleiding (AB). Voor het uitvoeren van een gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat door het bevoegde gezag is beoordeeld en goedgekeurd. Ter plaatse van de bestaande kelder geldt geen archeologische verwachting, hier zijn de archeologisch relevante niveaus reeds vergraven geraakt. Hierom adviseert Transect dit deel van het plangebied vrij te geven van archeologisch vervolgonderzoek.

Momenteel wordt het Programma van Eisen opgesteld. Het Programma van Eisen zal, zodra gereed, bij de huidige omgevingsvergunningaanvraag worden gevoegd. De archeologische begeleiding zal plaats moeten vinden bij de bouwwerkzaamheden.

Cultuurhistorie

Op de projectlocatie is in de huidige situatie geen cultuurhistorische waardevolle dan wel monumentale bebouwing aanwezig. De locatie is tevens niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. De eerste stap in het vervolgonderzoek wordt momenteel uitgevoerd (Programma van Eisen). De archeologische begeleiding zal plaats moeten vinden bij de bouwwerkzaamheden.

4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.2.1 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.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

In het projectgebied worden diverse functies, zoals wonen en bedrijvigheid op (korte afstand van) elkaar gerealiseerd. Daarnaast zijn direct naast de projectlocatie horeca, winkels en een supermarkt gelegen. De projectlocatie kan dus getypeerd worden als gemengd gebied. Het voorliggende project voorziet in de ontwikkeling van zowel woningen als winkels in een centrumgebied. Dat er sprake is van een gemengd gebied is voldoende aangetoond. Het betreft hier namelijk een centrumgebied dat verschillende functies herbergt. Functiemenging, en toepassing van lijst 4 uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG, kan daarom van toepassing worden geacht.

Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De richtafstanden zijn dan niet toepasbaar. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieu categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen: de eisen uit het Bouwbesluit zijn toereikend;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor de diverse functies binnen een functiemengingsgebied zijn echter wel voorwaarden gesteld. Parkeergarages en winkels dienen in principe bouwkundig afgescheiden van andere gevoelige functies plaats te vinden vanwege de milieubelasting die zij kunnen veroorzaken.

Verder moet het gaan om:

- Kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- Productie en laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- De activiteiten, inclusief opslag, geschieden hoofdzakelijk inpandig.

Deze ontwikkeling maakt het mogelijk om winkels en horeca met bovengelegen woningen te realiseren. Daarnaast wordt een parkeergarage gerealiseerd. Detailhandel valt in beginsel onder milieucategorie A (SBI-code 2008: 47). Horeca (restaurant en café) behoort tot categorie A (SBI-code 2008: 561 en 563). Aangezien functiemenging plaatsvindt, hoeft geen richtafstand aangehouden te worden. Beide functies zijn, daar deze vallen onder categorie A, in de plint van het gebouw mogelijk. Dit wordt bevestigd door de resultaten uit het akoestisch onderzoek van M+P, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt eveneens dat de parkeervoorziening onder het gebouw in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, mits maatregelen worden getroffen om het piekniveau op te vangen. Hierbij kan gedacht worden aan absorberende wanden en/of realisatie van een luifel. Met inachtneming van een te treffen bouwkundige maatregel is sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt hinder voor aanplandige woningen voorkomen.

4.2.3 Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat het realiseren van de nieuwe woningen en het realiseren van detailhandel en horeca, gezien de ligging in het centrum van Bergen en de methodiek van functiemenging met bijbehorende eisen ten aanzien van bouwkundige scheiding, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in deze centrumontwikkeling voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BEZONNING

4.3.1 Algemeen

Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

Door Moke Architecten zijn bezonningsdiagrammen opgesteld voor de huidige en toekomstige situatie. De diagrammen zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de diagrammen volgt dat er als gevolg van het plan in het voor- en najaar in de middagperiode een wijziging optreedt in de schaduwwerking op omliggende bebouwing. In deze periode neemt de schaduwwerking tussen het pand aan de Breelaan 6 en de Jan Oldenburglaan 2 toe. In de overige perioden wijzigt de bezonningssituatie, ook voor de overige omliggende bebouwing, niet tot nauwelijks. Omdat slechts sprake is van een toename van schaduw in de middaguren, wordt de bezonningssituatie aanvaardbaar geacht.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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. De rapportage is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Het bodemonderzoek is volgens de strategie voor een onverdachte locatie uitgevoerd. Er zijn zintuiglijk geen bijzonderheden in de bodem aangetroffen. Tijdens het bezoek is op de desbetreffende locatie, op het maaiveld en in de bodem visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie, PAK, cadmium, Kobalt, kwik, lood en PCB. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met minerale olie, kwik, lood en PAK aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gezien de aangetoonde verontreinigingen wordt de hypothese onverdacht bevestigd. Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit blijkt dat de grond als klasse industrie wordt geclassificeerd. De sporen koolas houdende bovengrond zand (MM02) wordt geclassificeerd als klasse industrie op basis van het gemeten gehalte aan koper, lood en minerale olie.

De onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek vormt 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

Ingevolgde het Duurzaamheidsbeleid gemeente Bergen 2017 – 2020 verstaat de gemeente Bergen het volgende onder duurzaamheid: een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren van projecten die is gericht op het bevorderen van een aantrekkelijke en leefbare omgeving om in te wonen, werken en recreëren voor nu en in de toekomst. De voorgenen ontwikkeling geeft invulling aan deze definitie. Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Bij de uitwerking van het plan is het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker een belangrijk onderdeel.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling zal voldoen aan de energiezuinigheidseisen uit het Bouwbesluit. Zowel de woningen als de commerciële ruimten zullen aardgasvrij worden uitgevoerd en er zal gebruik worden gemaakt van de bodemwarmte en – koude. Het gebouw wordt verder voorzien van triple beglazing en zal voldoen aan de BENG-eisen (Rc-waarden). In de nadere uitwerking zal voorts onderzocht worden in hoeverre (her)gebruik van duurzame (bouw)materialen plaats kan vinden.

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

Tot slot is in het project aandacht voor natuurinclusief bouwen en het hergebruik van materialen. In het kader van natuurinclusief bouwen worden in het ontwerp van het L-gebouw nestkasten voor zwaluwen en vleermuiskasten in de gevels opgenomen. In het kader van het hergebruiken van materialen wordt bij de ontmanteling van de bestaande bebouwing gekeken welke materialen hiervoor in aanmerking komen. Materiaal dat niet direct kan worden hergebruikt, wordt zoveel mogelijk op locatie gescheiden en vermaakt tot grondstof. Deze grondstoffen worden vervolgens bij producenten aangeleverd.

4.5.3 Conclusie

In het plan wordt het uitgangspunt van duurzaamheid zoals geformuleerd in het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid gehanteerd en worden de nodige maatregelen getroffen. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

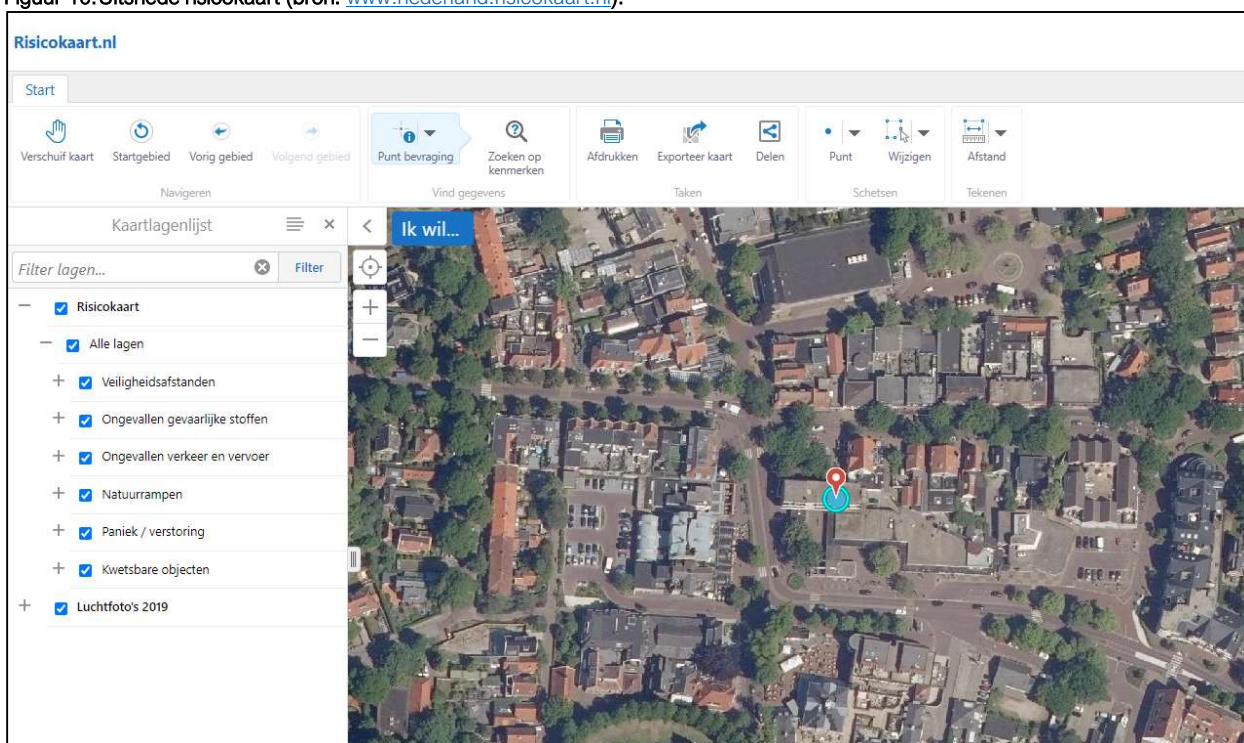
beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

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).



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 wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. 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

Door M+P is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De omliggende wegen zijn niet gezoneerd, waardoor formeel (eventuele) hogere waarden niet noodzakelijk zijn. De berekende geluidsbelasting vanwege de Jan Oldenburglaan is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Geluid van de Breelaan leidt tot maximaal 61 dB incl. aftrek 110g Wgh. Dit kan worden beschouwd als een verhoogde geluidsbelasting ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde. Het niveau is lager dan de maximale ontheffingswaarde. Voor deze woningen zal worden aangesloten op het Bouwbesluit 2012 teneinde een comfortabel woonklimaat te garanderen. Voor de aansluiting bij het Bouwbesluit 2012 en het garanderen van het comfortabel woonklimaat dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek artikel 3.4 RMG 2012, zijnde ten hoogste 66 dB.

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.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

In of rondom het projectgebied zijn geen (ondergrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In paragraaf 4.6 is al eerder geconstateerd dat er geen buisleidingen in het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen aanwezig zijn. Er zijn derhalve geen kabels en/of leidingen aanwezig waar in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening mee gehouden moet worden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen (ruimtelijke) belemmering voor de realisatie van dit project.

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 20 woningen, een parkeergarage en 570 m² commercieel programma (110 m² commercieel (geen supermarkt) en 460 m² horeca (t/m categorie 1a, geen restaurant). Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet 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 23 oktober 2024) met bijbehorende grenswaarden.

Tabel 2. Totale concentraties stikstof en fijnstof nabij het projectgebied

	NO ₂ (µg/m³)	PM ₁₀ (µg/m³)	PM _{2,5} (µg/m³)
2022	11,1	16,3	7,8
Grenswaarde	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.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 NATUUR

4.10.1 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.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Van der Goes & Groot een ecologische quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten. De rapportage van april 2018 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. Uit de quickscan volgt dat:

- Het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- 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 en Gierzwaluw. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar in gebruik zijnde verblijfplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar in gebruik zijnde verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Het nader onderzoek naar de vleermuis, gierzwaluw en huismus is door Bureau Buitenwaard uitgevoerd. Het volledige nader onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het nader onderzoek volgt dat in het plangebied één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen. De aanwezigheid van andere verblijfplaatsen of essentiële gebiedsfuncties voor de huismus, gierzwaluw of vleermuizen kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN optreden. Het gebied is tevens niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Ook de bescherming van gebieden als weidevogelleefgebied is een planologische bescherming die alleen geldt voor ingrepen binnen de gebieden. 'Externe werking' op deze gebieden hoeft niet getoetst te worden.

De projectlocatie is wel op circa 400 meter afstand van de Natura 2000-gebieden "Het Noordhollands Duinreservaat" en "Schoorlse Duinen" gelegen. Gezien de grote afstand, de sterke afscherming door dichte bebouwing en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve effecten verwacht van de plannen, zoals geluid, trillingen of licht. Er hoeft daarnaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Wel kan als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden, waardoor mogelijk een significant negatief effect ontstaat. Om dit inzichtelijk te maken is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet enkel toe op de realisatie van het 'L-gebouw'. Een aparte omgevingsvergunningprocedure wordt doorlopen voor de realisatie van het 'Pleingebouw'. In het kader van de Wet natuurbescherming zijn deze projecten echter aan te merken als één ontwikkeling. De stikstofdepositieberekening is uitgevoerd met behulp van de Aeries

Calculator versie 2024.0.1 voor de bouwfase en de gebruiksfase van de ontwikkeling. Uit de berekening en de daarbij behorende notitie (zie bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing) volgt de volgende conclusie:

“De overschrijdingen van de gebruiksfase/de tijdelijke bouwfase worden met interne saldering c.q. inzet van de referentie tenietgedaan. Er wordt een afname van 0,19 mol N/ha/jr. aangetoond, zie projectberekening. Hiermee zijn significante negatieve effecten voor de natuur uit te sluiten en kan worden geconcludeerd dat er geen natuurvergunning nodig is.”

4.10.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie, daar het voldoende aannemelijk is dat de benodigde ontheffing voor de (gewone dwerg-)vleermuis verkregen kan worden.

4.11 VERKEER EN PARKEREN

4.11.1 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.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Auto

De gemeente Bergen heeft op 31 mei 2018 het paraplubestemmingsplan “Parkeren” vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met het meest recente parkeerbeleid, in dit geval de Nota Parkeernormen Bergen 2020. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze uitvoeringsnota te voldoen.

Uit de Nota Parkeernormen Bergen 2020 volgt dat de projectlocatie is gelegen in het centrum. Derhalve zijn de parkeernormen voor dit gebied van toepassing. In de nota is een salderingsregeling opgenomen waar bij het salderen rekening moet worden gehouden met de zogeheten maatgevende parkeerbehoefte van een bouwplan. Dit omdat de parkeerbehoefte van de verschillende functies niet op alle momenten van de dag en de week gelijk is. Wanneer bij een plan voorzien wordt in een niet-openbare parkeergarage, dient eveneens onderscheid te worden gemaakt in noodzakelijke openbare en niet-openbare parkeerplaatsen. Bezoekers van functies moeten ook gebruik kunnen maken van de voor deze bezoekers bedoelde parkeerplaatsen.

De in 2023 gesloopte bebouwing op de projectlocatie beschikte niet over parkeervoorzieningen op eigen terrein, waardoor de huidige parkeervraag volledig in de openbare ruimte werd opgelost en kan worden gebruikt voor de parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling. De berekening van de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling en het naastgelegen Pleingebouw bedraagt, na afronding, in totaal 78 parkeerplaatsen (voor de parkeerberekening wordt verwezen naar de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing). Van deze 78 parkeerplaatsen, zijn 52,5 parkeerplaatsen benodigd voor de horecafunctie, retailfunctie en het bezoek van de bewoners. Uit de parkeerberekening (zie bijlage) volgt namelijk de volgende parkeerbehoefte:

- 77,8 parkeerplaatsen = totale parkeervraag op het maatgevende moment)
- om het openbare deel van deze totale parkeervraag te berekenen, wordt de volgende som gemaakt:

- o $77,8 \text{ parkeerplaatsen (is totale parkeervraag)} - 7,7 \text{ (bewoners)} - 10,1 \text{ (bewoners)} - 5,8 \text{ (bewoners)} - 1,8 \text{ (bewoners)} = 52,5 \text{ parkeerplaatsen (voor parkeren retail, horeca, restaurant en bezoek bewoners)}$

Deze 52,5 parkeerplaatsen dienen openbaar te zijn. Omdat binnen het bouwplan een niet openbare parkeergarage wordt gerealiseerd, die enkel toegankelijk is voor bewoners en andere vaste gebruikers (zoals eigenaren en het personeel van de horeca- en retailvoorzieningen) van het te realiseren L-gebouw en Pleingebouw, dient de parkeervraag van 52,5 parkeerplaatsen in beginsel in de openbare ruimte te worden opgelost. Deze parkeervraag van 52,5 parkeerplaatsen mag conform de gemeentelijke nota parkeernormen worden gesaldeerd met de parkeerdruk op de openbare ruimte in de bestaande situatie. Deze bestaande parkeerdruk bedraagt 34,2 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte dus 18,3 parkeerplaatsen die op het maatgevende moment aanspraak maken op de openbare ruimte. Afgerond is dan sprake van 19 parkeerplaatsen.

Uit beschikbare metingen van de parkeerdruk in het centrum uit 2017 (bureau Telwerk, Haarlem november / december 2017) blijkt dat in de omgeving van het bouwplan voldoende reservecapaciteit beschikbaar is op de zaterdagmiddag, namelijk 21 parkeerplaatsen. In 2022, na afloop van de Covid-19 maatregelen is een nieuwe parkeerdrukmeting uitgevoerd (bureau Trajan; Haarlem; juni 2022). In deze rapportage is voor de maatgevende perioden voor de relevante straten de parkeerdruk bepaald en ook hieruit blijkt dat er ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar is, namelijk 28 parkeerplaatsen op de zaterdagmiddag en 43 op de zaterdagavond. Er is hiermee sprake van een sluitende parkeerbalans conform de gemeentelijke nota parkeernormen. De parkeertellingen zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In de parkeergarage wordt met het aantal van 46 parkeerplaatsen bewust een overcapaciteit gerealiseerd. Deze overcapaciteit zal verkocht worden aan de toekomstige exploitanten van de commerciële bedrijfsruimten in het L- en Pleingebouw ten behoeve van het gebruik door het personeel. Hiermee wordt de parkeerdruk in de openbare ruimte extra ontlast.

Gelet op voorgaande wordt het plan voor wat betreft het aspect parkeren uitvoerbaar geacht.

Fiets

Naast parkeernormen voor de auto hanteert de gemeente Bergen ook parkeernormen voor de fiets. Naast het stellen van kwantitatieve eisen in de vorm van parkeernormen, worden ook kwaliteitseisen gesteld waar nieuw aan te leggen fietsparkeerplaatsen aan moeten voldoen. Als basis voor de fietsparkeernormen kiest de gemeente Bergen voor de meest recente fietsparkeerkencijfers van het CROW. De fietsparkeerkencijfers kennen, net als de autoparkeerkencijfers, een bandbreedte. De minimum bandbreedte sluit aan bij gemeenten met een laag fietsgebruik, de maximum bandbreedte bij gemeenten met een hoog fietsgebruik. Gezien de beperkte stedelijkheidsgraad en het hoge aantal toeristen en recreanten, kiest Bergen ervoor om de gemiddelde bandbreedte te hanteren als parkeernorm. Voor woningen en appartementen zijn geen fietsparkeernormen opgenomen. Dit omdat in de bouwverordening een berging verplicht is en deze ook gebruikt kan worden voor het stallen van fietsen.

De fietsparkeerbehoefte hoeft dus enkel voor de commerciële en/of horecafunctie in het plan te worden berekend. Voor horeca zijn geen fietsparkeernormen opgenomen. Derhalve wordt worst-case uitgegaan van de fietsparkeernorm voor commerciële voorzieningen, teneinde ook de fietsparkeerbehoefte van de horeca op te vangen. Uitgaande van 570 m² aan commerciële functies (detailhandel, niet zijnde een supermarkt) bedraagt de fietsparkeerbehoefte 16 fietsparkeerplaatsen (5,7 x 2,7). In deze fietsparkeerbehoefte wordt op maaiveld voorzien. De inrichting van de openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de gemeente Bergen.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: centrum Bergen, matig stedelijk, minimum kencijfer (conform Nota Parkeernormen Bergen 2020):

- 12 appartementen in het sociale huursegment x 2,8 = 33,6 mvt per werkdagemaal
- Twee goedkope koopappartementen x 3,9 = 7,8 mvt per werkdagemaal
- Zes middeldure koopappartementen x 4,7 = 28,2 mvt per werkdagemaal
- 570 m² aan commerciële functies per 100 m² x 23,1 = 131,7 mvt per werkdagemaal¹

Dit komt uit op een totaal van 202 mvt per werkdagemaal. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie reeds zeven sociale huurwoningen en 593 m² aan commerciële ruimten aanwezig is. De verkeersgeneratie zal in de praktijk dus lager uitvallen.

Ontsluiting

De ontsluiting van de parkeervoorziening vindt plaats via de Jan Oldenburglaan. Dit betreft een bestaande in- en uitrit, die momenteel wordt gebruikt voor de bevoorrading van winkels. Via de bestaande in- en uitrit wordt het verkeer vervolgens afgewikkeld via de Breelaan en vervolgens het Plein en de Dreef. De ontsluiting kan de verkeersgeneratie goed opvangen.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 WATER

4.12.1 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.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 1 juli 2021 de digitale watertoets doorlopen. Hieruit volgt dat de korte procedure van toepassing is en het hoogheemraadschap een beperkt waterbelang heeft bij de voorgenomen ontwikkeling.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid,

¹ In de CROW-publicatie zijn geen kencijfers voor een horecafunctie opgenomen waarmee de verkeersgeneratie berekend kan worden. De verwachting is echter dat deze verkeersgeneratie niet hoger ligt dan hetgeen nu maximaal is berekend.

wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

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

In de huidige situatie is de projectlocatie vrijwel volledig verhard. Er zijn enkel een aantal bomen aanwezig die in de verharding zijn geplaatst. Met de herontwikkeling is geen sprake van een toename van verharding en zijn compenserende maatregelen niet aan de orde.

Beschermde gebieden

De locatie ligt niet binnen een beschermingszone van een waterkering of watergang.

Riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Er zijn nog geen uitgewerkte plannen voor de inrichting van het buitenterrein. Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente Bergen. Het gemeentelijk beleid is er daarbij op gericht om het water zoveel mogelijk binnen het plangebied te bergen dan wel te infiltreren. Omdat dit op eigen terrein niet mogelijk is, zal dit plaats moeten vinden in de openbare ruimte.

Er is aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat het Hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Grondwater

Er wordt een parkeervoorziening gerealiseerd die tijdens de bouw, maar ook in de gebruiksfase gevolgen kan hebben voor de grondwaterstand en de eventueel omliggende percelen. In dit kader moet een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd worden om de effecten van de kelderbak op de grondwaterstand te beoordelen. Door Tjaden adviesbureau voor grondmechanica is een bouwputadvies opgesteld waarin ook een geohydrologisch onderzoek is opgenomen. Hieruit blijkt dat als gevolg van de bemaling kan een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving van de bouwput optreden. Omdat de kelder wordt aangelegd binnen grond- en waterkerende damwanden, zullen de verlagingen in de omgeving beperkt zijn. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Klimaatadaptatie

Door een veranderend klimaat wordt het weer steeds extremer, hierdoor zullen periodes van aanhoudende hitte en droogte maar ook van overvloedige regenval vaker voor gaan komen. Het is belangrijk om hier in het ontwerp rekening mee te houden om ook in de toekomst een prettig leefklimaat te behouden.

Klimaatadaptatie kan op tal van manieren. Denk bijvoorbeeld aan ruimte voor verdiepte groenstroken (bijv. wadi's) en meer groen in zijn algemeenheid. Deze inrichtingsmaatregelen zijn effectief bij zowel wateroverlast als bij hittestress. Maar ook bijvoorbeeld holle of bolle straatprofielen kunnen water gecontroleerd leiden en

bergen bij extreme neerslag. Door water in het plangebied te infiltreren wordt het rioolsysteem minder zwaar belast én houdt het plangebied een prettiger leefklimaat bij periodes van droogte. Vanuit een wateroogpunt is het belangrijk om zoveel mogelijk hemelwater vast te houden en te bergen binnen het plangebied. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven graag mee te denken over een klimaat adaptieve inrichting. Voor onderhavig plan geldt dat klimaatadaptieve maatregelen mogelijk een plek kunnen krijgen in de openbare ruimte. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt door de gemeente verzorgd.

4.12.3 Conclusie

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

4.13 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.13.1 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.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van 20 appartementen en 110 m² commerciële functies (geen supermarkt) en 460 m² horeca (t/m categorie 1a, geen restaurant)). 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 aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 29 oktober 2024 is toegevoegd aan de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de aanmeldnotitie 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 twifelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan het Dorpsplein is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Bergen en initiatiefnemer. Hierin wordt onder meer 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. Daarnaast is met de gesloten anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd en daarmee is de economische uitvoerbaarheid geborgd.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Participatie

Voor de ontwikkeling van het Dorpsplein (het L-gebouw en Pleingebouw tezamen) werden al geruime tijd plannen gemaakt, maar deze plannen hebben nooit tot realisatie geleid. Dat heeft de gemeente Bergen er begin 2020 toe bewogen om voor ontwikkelingen op de locatie van het Dorpsplein maatschappelijk gedragen ruimtelijke randvoorwaarden te creëren waarbinnen een ontwikkeling tot stand kan komen. In het voorjaar van 2020 heeft het college van B&W van gemeente Bergen aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) gevraagd een eerste voorstel te doen voor nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een proces waarvan het resultaat is vastgelegd in het memo 'Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Dorpsplein Bergen Centrum' d.d. 30 november 2020. De ruimtelijke randvoorwaarden zien toe op de maatvoering van de nieuwe gebouwen (dit moet passen bij de pluriforme stijl en dorpsidentiteit van Bergen), de functies die landen in een nieuw plan (deze moeten passen binnen de gedachte aan diversiteit en dient te voorzien in de Bergense behoefte), verkeer en parkeren (deze aspecten gaan verder dan alleen de ontwikkeling van het Dorpsplein en zien toe op alle ontwikkelingen in het centrum van Bergen).

Op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden is door initiatiefnemer het plan uitgewerkt, waaronder de realisatie van onderhavig project 'het L-gebouw'. Het Q-team van de gemeente heeft vervolgens het door de initiatiefnemer uitgewerkte plan getoetst aan onder meer de ruimtelijke randvoorwaarden van de BBC. Het plan is naar het oordeel van het Q-team een goede vertaling van de uitgangspunten en ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit een geschikte basis voor het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst.

Mede naar aanleiding van het oordeel van het Q-team is gestart met de planologische procedure, waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt. In het kader van de planologische procedure is door initiatiefnemer in juni 202 een inloopmiddag en -avond georganiseerd.

Rechtsbeschermingsmogelijkheden

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.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro, zijn door het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio vooroverlegreacties ingediend. Het Hoogheemraadschap vraagt aandacht voor het onderdeel klimaatadaptatie. Het tekstvoorstel dat het Hoogheemraadschap hiertoe heeft gedaan is overgenomen in de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing. Bij de nadere uitwerking van het plan zal gezocht worden naar het integreren van klimaatadaptatieve maatregelen. Op voorhand is echter duidelijk dat deze op gebouwniveau niet tot nauwelijks getroffen kunnen worden. De Veiligheidsregio heeft aangegeven akkoord te gaan met de externe veiligheidsparagraaf uit deze ruimtelijke onderbouwing. Wel wordt geadviseerd om de brandweer te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen zodat de Veiligheidsregio inzichtelijk kan maken met welke (on)mogelijkheden de brandweer te maken kan krijgen bij de bestrijdbaarheid van een brand en de impact voor de omgeving. Dit advies wordt ten harte genomen.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel de gronden behorende bij het Dorpsplein te herontwikkelen. 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. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de geldende beleidskaders. 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 – BEOORDELING Q- TEAM

BIJLAGE 2 - ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 3 – BEZONNINGSSTUDIE

BIJLAGE 4 – BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 5 – AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 6 – ECOLOGISCHE QUICKSCAN

BIJLAGE 7 – NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 8 – STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENIN G

BIJLAGE 9 – PARKEERBEHOEFTEBEREKENIN G ONTWIKKELING L-GEBOUW EN PLEINGEBOUW

BIJLAGE 10 – PARKEERTELLING 2017

BIJLAGE 11 – PARKEERTELLING 2022

BIJLAGE 12 - AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING

