

Ruimtelijke Onderbouwing
Verbouw en gebruikswijziging Natuurvoedingswinkel de Garve
Nesdijk 20B te Bergen

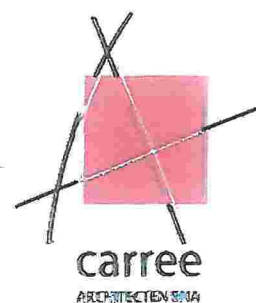


datum: 25-4-2016

versie: 3

opgesteld door: Carree Architecten BNA

opdrachtgever: 



Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. De nieuwe ontwikkeling	3
1.1 Geschiedenis de Garve aan de Nesdijk 20B	3
1.2 Aanleiding	4
1.3 Ligging en begrenzing projectgebied	4
1.4 Bestemmingsplan	7
1.5 toekomstvisie	8
2. Ruimtelijk beleidskader	10
2.1 Rijk	10
2.2 Provinciaal en regionaal	10
2.3 Gemeentelijk	11
3. Beeldkwaliteit	12
3.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	12
3.2 De gemeentelijke welstandsbeoordeling	12
4. Beperkingen en randvoorwaarden	14
4.1 Cultuurhistorie / Archeologie	14
4.2 Milieu	14
Bodem en grondwater	14
Geluid	14
Luchtkwaliteit	14
Externe veiligheid	15
Bedrijven en milieuzonering	16
4.3 Waterhuishouding	17
4.4 Verkeersaspecten en parkeren	17
4.5 Ecologie	17
gebiedsbescherming	17
soorten bescherming	17
5. Uitvoerbaarheid	18
5.1 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	18
5.2 Economische Uitvoerbaarheid	19

Inleiding

Bijgaand ontvangt u de ruimtelijke onderbouwing voor verbouw en gebruikswijziging van de natuurvoedingswinkel de Garve aan de Nesdijk 20B te Bergen, kadastraal bekend onder het nummer A 5673 en A 5675. De huidige huurder van de natuurwinkel Organic food for you heeft aangegeven de huur stop te zetten. Eigenaar [REDACTED] heeft daarom een alternatief plan bedacht om een nieuwe functie te gaan vervullen in de verdere ontwikkeling op het gebied van natuurvoeding en het milieu. Dit wordt een ontmoetingsruimte met theetuin waar een broodje kan worden genuttigd. Met daarbij een dienstwoning, waar hij zelf zal gaan wonen. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan (detailhandel). Eerder is er een positief vooroverleg afgerond met het kenmerk: 15uit07885, zaaknummer B2015.0503B2015.0503.

De gemeente Bergen heeft aangegeven de ontwikkeling van het bouwplan mogelijk te willen maken, mits er in het ontmoetingscentrum geen alcohol wordt geschonken.

Dit rapport dient als ruimtelijke en functionele onderbouwing voor de omgevingsvergunning.

1. De nieuwe ontwikkeling

1.1 geschiedenis de Garve aan de Nesdijk 20B

De Garve was één van de eerste initiatieven op het gebied van biologische voeding. Het initiatief kwam geheel voort uit enkele verontruste consumenten die de steeds verdergaande chemische landbouw als een bedreiging zagen voor het milieu en de gezondheid van de mensen. Zij richtten rond 1975 een coöperatieve vereniging op van consumenten en tuinders, met als doel boeren en tuinders te overreden om voor een andere landbouwmethode (biologisch-dynamisch) te kiezen en tevens zorg te dragen voor een nieuw afzetgebied voor hun producten tegen een rechtvaardiger prijs.

Zij vonden daarvoor op de Nesdijk een min of meer geschikte plek en verbouwden een oude kippenschuur tot een verdeelcentrum waar de producten van de tuinders werden verzameld en verdeeld onder de consumenten die daarvoor lid moesten worden van de coöperatie.

Verder werd er veel aandacht gegeven aan voorlichting en daarvoor werden lezingen en andere bijeenkomsten georganiseerd.

In de loop der jaren ontstond er een soort tweedeling tussen een groothandel en een winkel omdat er langzamerhand in Noord-Holland ook andere winkelinitiatieven werden opgestart die bevoorraad werden vanuit Bergen. Tot dan toe was het een vrijwilligersinitiatief totdat voor de groothandelsactiviteiten en het winkelgebeuren wat meer deskundige mensen werden aangetrokken. De groothandelsactiviteiten groeiden uit hun jasje en de consumenten financierden een nieuw te bouwen onderkomen in Alkmaar; de coöperatieve groothandel Gaea was geboren.

Op de Nesdijk werd de schuur daarna omgebouwd tot een winkel, ook weer geheel gefinancierd en daadwerkelijk gebouwd door de betrokken consumenten.

Ondertussen was er elders ook een groothandel ontstaan in levensmiddelen die zich richtte op de verwerking van de landbouwproducten en daarvoor bedrijfjes stimuleerde om te kiezen voor biologische producten.

Daardoor was er al een redelijk assortiment verkrijgbaar om de winkel te vullen naast alle versproducten. Verder was er een ruim assortiment boeken op het gebied van voeding en bewustwording en aanverwante fair-trade producten.

In die tijd werd opdrachtgever [REDACTED] aangenomen om leiding te geven aan het winkelgebeuren en de vrijwilligersgroep. Hij had een ruime ervaring op het gebied van groot- en kleinhandel en stond geheel achter de idealen van het Garve initiatief.

Vanuit Bergen zette hij zich ook in voor de samenwerking tussen winkeliers onderling en de toeleveranciers. Later zijn daaruit diverse initiatieven ontstaan.

Langzamerhand werd De Garve een bekende plek en steeds meer consumenten wisten het te vinden. Voor de winkel was een ruime parkeerplaats gemaakt, wat het nog aantrekkelijker maakte en de tuinen rond de Garve werden (1990) ook aangepakt en toegankelijk gemaakt voor de consumenten/bezoekers die daar konden vertoeven onder het genot van biologische koffie/thee en konden kennismaken met biologische versnaperingen.

De achtertuin werd de Stiltetuin genoemd en was alleen toegankelijk voor mensen die daar van de stilte wilden genieten. Aan de voorkant konden de kinderen een verantwoord biologisch ijsje eten.

De theetuin werd ook gebruikt voor bijv. de kunsttiendaagse en veranderde in een beeldentuin.

Het streven was er op gericht om vooral streekproducten te verkopen en samen te werken met regionale initiatieven als de Noorderhoeve, Scorlewald en de Klompenhoeve e.d.

In de loop van het proces is de coöperatie overgegaan naar een Stichtingsvorm en later naar een V.O.F. en werd [REDACTED] de eigenaar.

1.2 Aanleiding

In 2011 is de Garve overgenomen door de natuurvoedingssupermarkt Organic food for You die het geheel huurt voor een periode van vijf jaar met een stilzwijgende verlenging tot 10 jaar.

Deze organisatie voelt zich daar niet zo thuis en zou op den duur naar de dorpskern willen. Hiermee wordt het huurcontract per 2016 beëindigd.

Eigenaar [REDACTED] vindt dat deze historische plek het waard is om nu aan te passen aan de veranderde tijden en een nieuwe functie te gaan vervullen in de verdere ontwikkeling op het gebied van natuurvoeding en het milieu.

Idealistisch gezien heeft de Garve hun taak vervuld nu de biologische voeding steeds meer terrein wint, wat de belangrijkste doelstelling was van het vroegere initiatief.

1.3 ligging en begrenzing projectgebied

Het project is gelegen in het agrarisch gebied tussen de Nesdijk en de ringsloot van de bergermeerpolder aan de zuidzijde van Bergen. Zoals omschreven in hoofdstuk 1.1. zijn de voormalige agrarische schuren omgebouwd tot een kleinschalige groene enclave, waar de natuurwinkel en theetuin in de voormalige kippenschuur onderdeel van zijn.



Afb. google streetview, entree vanaf Nesdijk

Het gebied is ontsloten via een gedeelde toegangsweg, een zijweg vanaf de Nesdijk, deze leidt naar een parkeerplaats. Vandaar is de natuurwinkel al wandelend te bereiken. De kavels zijn kadastraal bekend onder de nummers A 5675 en A 5673. Opvallend zijn de prachtige tuinen rondom de verschillende gebouwen.



Afb. parkeerplaats, entree natuurwinkel



afb. projectgebied op luchtfoto



afb. prieel met stiltetuin en voortuin



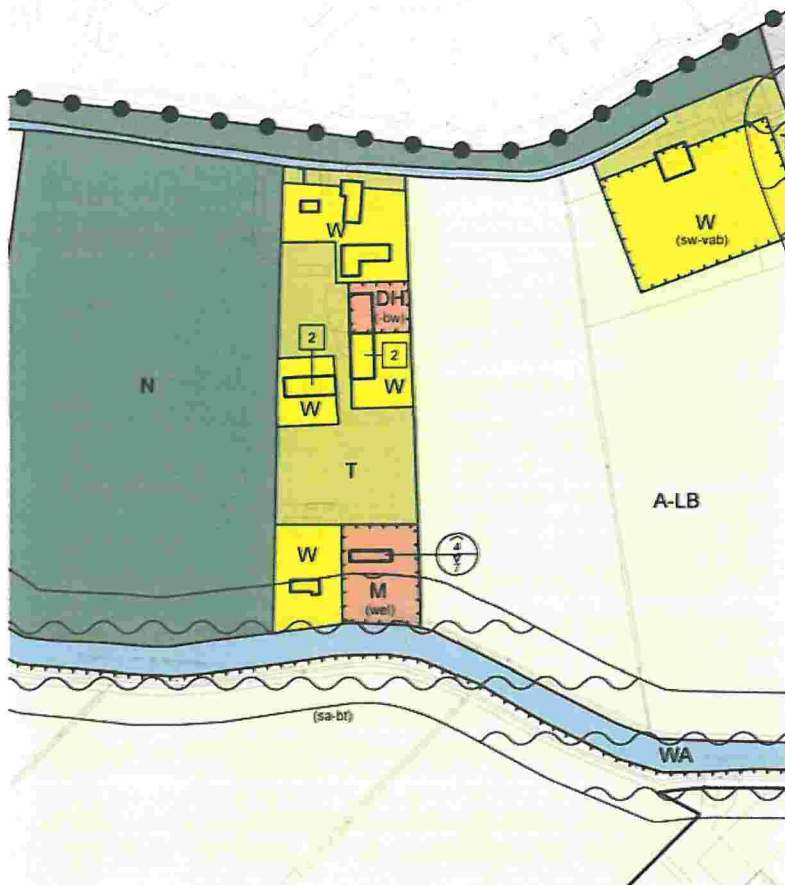
afb. projectgrenzen, 1:500



afb. stiltetuin met achtergevel en voorgevel naast entree

1.4 Bestemmingsplan

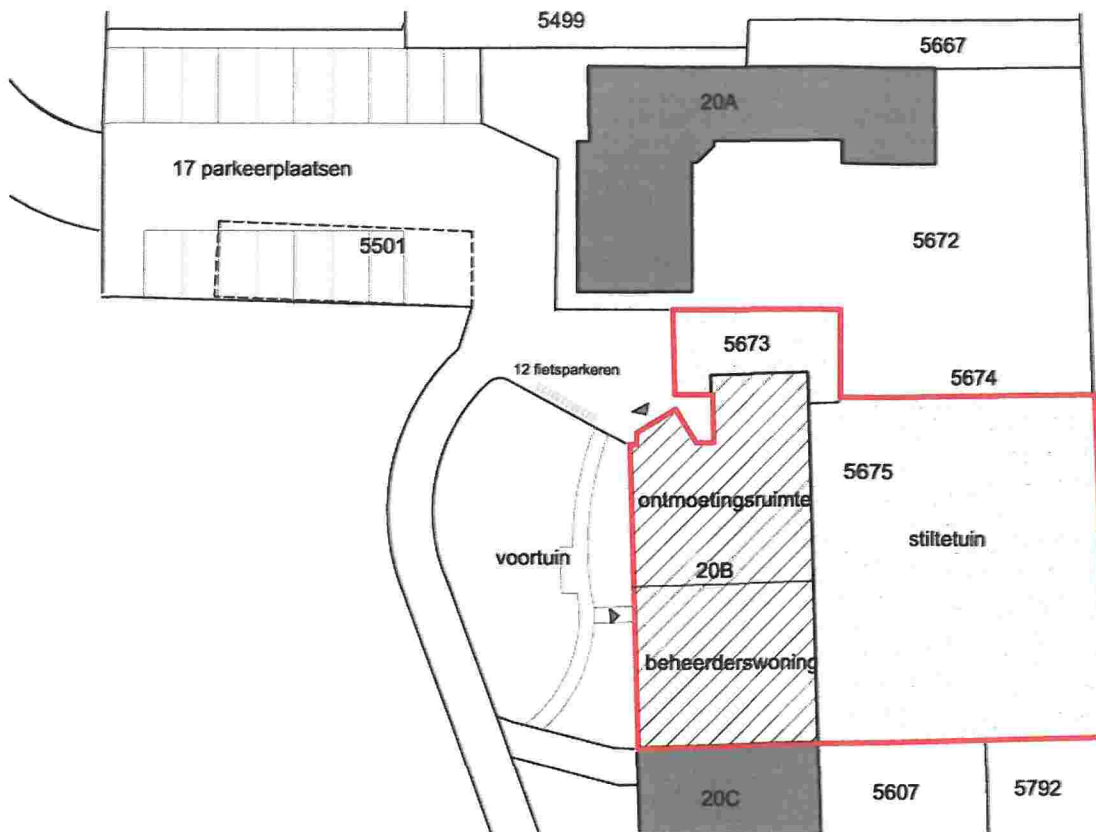
Ter plaatse van het perceel Nesdijk 20B is het bestemmingsplan "landelijk gebied Zuid" van kracht. Deze is door de gemeente Bergen vastgesteld op 1-10-2014. Hierin staat de volgende functie omschreven: detailhandel (DH) en bedrijfswoning uitgesloten (-bw). De voortuin valt onder de bestemming "tuinen".



Afb. Uitsnede bestemmingsplankaart, landelijk Zuid, kaart 2

1.5 toekomstvisie

Bij dit initiatief zal de huidige natuurwinkel worden gesplitst in twee delen. Het huidige gebouw bedraagt 275 m² BVO. 148 m² BVO zal ingericht worden als ontmoetingsruimte en educatief centrum de Garve. De overige 128 m² BVO wordt een dienstwoning. Dit vraagt om een gebruikswijziging van detailhandel naar maatschappelijk met dienstwoning.



afb. situatie nieuw, 1:500

Het is een kleinschalig initiatief dat gerund gaat worden door ouderen en voor ouderen en andere belangstellenden. Het centrum wil zo ver als mogelijk een kleinschalig vrijwilligers initiatief zijn en blijven. Ook zou er een mogelijkheid kunnen zijn voor werkervaringplekken.

De initiatiefnemers willen zich graag maatschappelijk inzetten en hun werk en levenservaring delen, door die kennis en ervaring uit te dragen en mensen op beperkte schaal kennis te laten maken met biologische voeding, sappen, koffie, thee en andere vegetarische versnaperingen in de theetuin en ontmoetingsruimte. Geen alcoholische dranken.

Er zal aandacht gegeven worden aan streekproducten, op beperkte schaal.

Ook de verkoop van zelfgemaakte producten door deelnemers kunnen aangeboden worden.

Er wordt ruimte geboden aan plaatselijke kunstenaars om hun werk tentoon te stellen, bijv. met de kunsttiendaagse, in het centrum en de tuinen.

Het buurthuisje of de ontmoetingsruimte wil die naam ook werkelijk in de praktijk brengen door de ontmoeting te bevorderen en de eenzaamheid en het geïsoleerd zijn tegen te gaan. De zelfredzaamheid van ouderen bevorderen door de onderlinge hulp aan te moedigen en daarvoor ruimte te maken.

Ook voordrachten op het gebied van bewustwording in het algemeen, ouder worden en onderlinge hulp zullen georganiseerd kunnen worden

In de avond kan er soms eens een lezing of gespreksgroep georganiseerd worden.

Stichting de Halm coördineert de activiteiten in en rond het buurthuisje/ontmoetingscentrum.

2. Ruimtelijke beleidskaders

2.1 Rijk

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Zuid' (vastgesteld op 1-10-2014) wordt verwezen naar het beleid dat van invloed is op het gebied:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012
- Besluit algemene Regels ruimtelijke ordening 2011
- Nationaal Waterplan 2009-2015

Voor een uitvoerige beschrijving zie de toelichting van het bestemmingsplan.

De onderwerpen vanuit deze stukken hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende initiatief.

2.2 Provinciaal en Regionaal

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Zuid' (vastgesteld op 1-10-2014) wordt verwezen naar het beleid dat van invloed is op het gebied:

- Structuurvisie en verordening provincie Noord-Holland (2011)
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)
- Waterplan 2010-2015 Provincie Noord-Holland (2009)
- Provinciaal milieubeleidsplan 2009-2013 (2009)
- Provinciale Milieuverordening
- Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte

Voor een uitvoerige beschrijving zie de toelichting van het bestemmingsplan.

De onderwerpen vanuit deze stukken hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende initiatief. Het initiatief vindt plaats in de bestaande bebouwing, hiermee wordt geen water/groen/grond of andere zaken aangetast. Deze voormalige schuur is daarnaast geen cultuurdrager in het landschap. Alleen het gebruik verandert, de milieueffecten daarvan worden beschreven in hoofdstuk 3.

- Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV), 15 januari 2016

Hierin staan de regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dienen te voldoen.

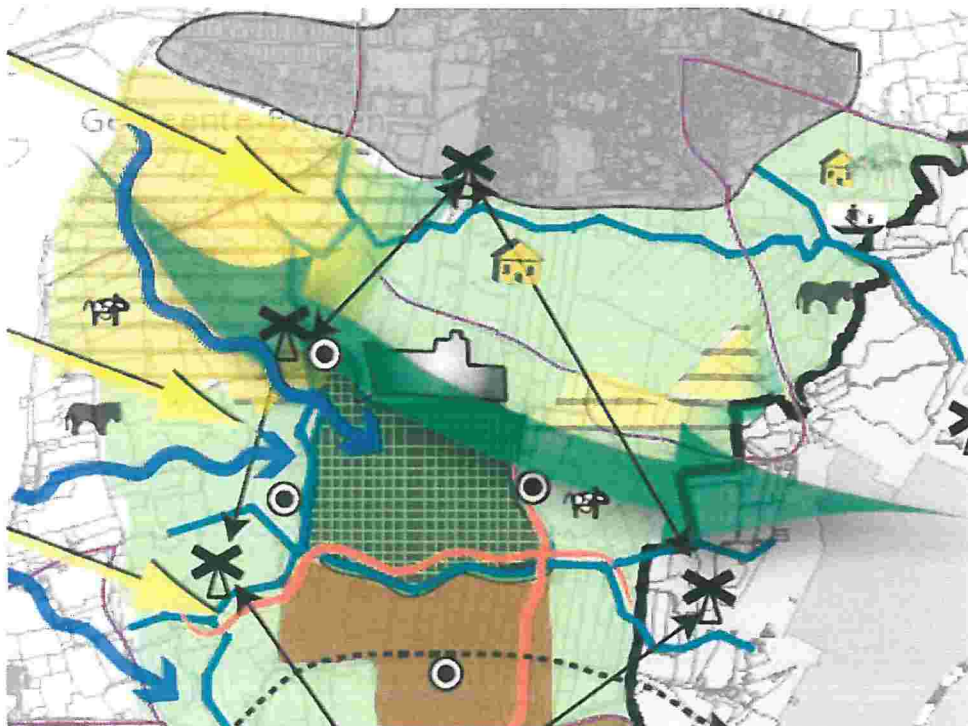
Het initiatief valt binnen een bestaand contour. Het bebouwd oppervlakte zal niet toenemen en de wijziging van gebruik valt volledig binnen het bestaande gebouw. Deze wijziging van supermarkt naar ontmoetingscentrum met dienstwoning heeft een positieve invloed op het aantal verkeersbewegingen en daarmee de groene uitstraling van het gebied. De (educatieve) activiteiten die worden georganiseerd dragen bij aan de natuurwaardering en – beleving. Waarbij het zicht op het karakteristieke landschap wordt vergroot, door de theetuin open te stellen voor buurtbewoners/recreanten. Dit past binnen het karakter van dit voormalig agrarische gebied, waarmee met een andere invulling samen met de omliggende functies wordt bijgedragen aan het behoud, waardering van het landschap en de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit. Dit alles afgewogen past het initiatief binnen de gedachte van het Provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Zuid' (vastgesteld op 1-10-2014) wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid dat van invloed is op het gebied, hierbij een korte opsomming. Voor een uitvoerige beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3. in de toelichting van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid.

– Structuurvisie Landelijk Gebied 2011-2015

De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van het landelijk gebied. De visie is een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst. Naast de beschrijving van wat de gemeente wil bereiken, beschrijft de visie ook hoe de gemeente dit wil bereiken en met wie. De centrale koers van de structuurvisie is het behouden, versterken en herstellen van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.



Afb. Uitsnede structuurvisiekaart Bergermeerpolder

– Landschapsontwikkelingsplan Bergen (2011)

Het belangrijkste doel van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en samenhang van het buitengebied van de gemeente Bergen.

– Cultuurhistorische Nota Bergen 2009-2018

De nota beoogt richtinggevend te zijn voor het beleid op het gebied van de nog aanwezige, tastbare cultuurhistorische waarden in het landschap en in de dorpen.

– Visie op toerisme en recreatie (2005)

De visie op toerisme en recreatie in de gemeente Bergen geeft de centrale doelstellingen voor toerisme en recreatie weer en dient als leidraad voor het te ontwikkelen beleid en de uit te voeren uitwerkingpunten voor dit beleidsveld

Het initiatief sluit op verschillende punten aan bij het gemeentelijk beleid zoals hierboven genoemd. De ontmoetingsruimte faciliteert de recreërende toerist met een hapje en drankje in een voormalig agrarische schuur. In de naastgelegen theetuin wordt de rust, stilte en vergezichten naar het open polderlandschap ervaren.

In de verschillende seizoenen kan de toerist en de bewoner van Bergen worden ontvangen.

Naast de kennismaking met deze bijzondere locatie, draagt de ontmoetingsruimte bij aan de sociale samenhang tussen bewoners van Bergen. Door op allerlei manieren de ontmoeting te bevorderen en de eenzaamheid en het isolement tegen te gaan. Voorbeelden van activiteiten kunnen zijn: in besloten kring, soms voor elkaar te koken en tegelijkertijd te praten over een gezonde(re) levenswijze. En het organiseren van wandel-, fietstochten, gespreksavonden e.d. Tenslotte zal er ook een bijdrage worden geleverd (in samenhang met de naastgelegen tuinen) aan milieueducatie.

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid'(vastgesteld op 1-10-2014) Tenslotte worden er nog twee gemeentelijke beleidsstukken genoemd waar het initiatief geen invloed op heeft, omdat deze de waterstructuur niet aantast/beïnvloed.

– Regionaal Waterplan Bergen, Castricum en Heiloo (2012)

– Gemeentelijk Rioleringsplan Bergen (2011)

3. Beeldkwaliteit

3.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid.

Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen is voor de provincie Noord-Holland de intentie samengevat in het credo "behoud door ontwikkeling", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op 'regionale identiteit' en 'ruimtelijke kwaliteit'.

Vijf elementen worden van belang geacht voor het beschrijven van de beeldkwaliteit:

- aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis
- aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap
- aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte)
- inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid)
- aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Uit deze omschrijvingen is reeds af te leiden, dat een beeldkwaliteitsplan vooral een rol speelt (moet spelen) bij grootschalige ontwikkelingen.

Dit initiatief is kleinschalig en gaat uit van bestaande bebouwing met kleinschalige aanpassingen in de gevel en het dak, betreffende toegankelijkheid van de woning en de daglichttoetreding.

De bebouwingskarakteristieken en de ordening van het landschap blijft ongewijzigd en is onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De stedenbouwkundige structuur blijft gehandhaafd. Een beeldkwaliteitsplan is hiervoor dan ook niet van toepassing.

3.2 De gemeentelijke Welstandsbeoordeling

Er is een Welstandsnota opgesteld in 2004, hierin zijn naast de algemeen geldende welstandscriteria gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze locatie valt niet onder een gebied met gebiedsgerichte criteria.

Het betreft een groene locatie, waar de kwaliteit in sterke mate wordt bepaald door de kwaliteit van het

openbaar gebied, door de ruime opzet van het gebied en door de groene inrichting van grote tuinen. De kwaliteit van de bebouwing heeft dan maar in beperkte mate invloed op het openbaar gebied. Het betreft hier een aanpassing van de gevel in de materialisering en detaillering van het bestaande. Dit is overeenkomstig de criteria van een sneltoets voor gevelwijziging zoals omschreven in de welstandsnota.

De welstandcommissie heeft met de plannen ingestemd.

4. Beperkingen en Randvoorwaarden

4.1. Cultuurhistorie / Archeologie

De voorgestelde verbouw van de voormalige kippenschuur heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

De aanpassingen van de woning/ontmoetingsruimte vinden geheel plaats binnen het bestaande gebouw.

Conclusie: initiatief heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

4.2 Milieu

Bodem en grondwater

De huidige bestemming van het gebouw is supermarkt. De functie van het gebouw in bodemtechnische zin impliceert structureel verblijf van personen in en om het gebouw. Bij de gebruikswijziging naar de functie wonen en bijeenkomstfunctie verandert het gebouvvolume niet. Het gebouw blijft een functie hebben die is bedoeld voor een structureel verblijf van personen en daarmee blijft de gevoeligheid hetzelfde.

In dit geval is en blijft de bodemkwaliteit de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker. Een bodemonderzoek NEN-5740 is niet vereist omdat de bodem vanuit eerder onderzoek ter plaatse onverdacht is en dat verplicht niet op voorhand tot onderzoek.

Conclusie: de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

Geluid

Geluidshinder kan leiden tot lichamelijke en/of psychische klachten. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging zijn onder andere de Wet Geluidshinder (WGH), de Wet Milieubeheer (WM) en de Wet Algemene Bepalingen omgevingsrecht (WABO). Deze wetten bieden oa geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) bescherming tegen geluidshinder van bedrijven en bijbehorend verkeer op de openbare weg. Het bouwplan is gelegen aan een doodlopende weg er zal geen sprake zijn van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden (door deze weg).

Conclusie: Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht, gezien de locatie aan een doodlopende weg.

Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreinigingen.

Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichting en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van een woning met ontmoetingsruimte in een bestaand gebouw van 275 m² BVO. Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast nemen de verkeersbewegingen af, omdat er aanzienlijk minder bezoekers en laad-en losmomenten zijn per week.

De huidige verkeerssituatie per week is als volgt ingeschat:

- 2 bakkers om 4 uur 's nachts, dagelijks, 12 x per week
- versleverancier om 6 uur in de ochtend, dagelijks 6x per week
- droogwaren om 10 uur in de ochtend, 2x per week
- 1500 klanten per week, waarvan 75% met de auto, 1125x per week

De nieuwe verkeersbewegingen zijn als volgt ingeschat:

- toeleverancier producten ontmoetingscentrum, 1x per 3 weken, 0,33x per week
- bezoekers 250-300 waarvan 50% met de auto, 150x per week

Van 1145x aanrijden van bezoekers en leveranciers gaat dit terug naar 150 x per week, dit is slechts 13% van het huidige niveau.

Conclusie: er is een afname van het aantal verkeersbewegingen en de ochtendleveranciers (3 per dag) komen te vervallen, dit heeft een gunstig effect op de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Het initiatief voorziet niet in de komst van een risicovolle activiteit naar het plangebied.

Het plangebied bevindt zich niet:

- binnen een risicocontour of invloedsgebied van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen;

- in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen;
- in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over een spoorweg;
- in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over een vaarweg.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van buisleidingen. Het betreft de gasunie basleiding W-771-06 en de TAQA buisleiding AM-2e64-2.

De maatgevende buisleiding AM-2e64-2. Deze beschikt over een 1 procent letaliteitscontour van 205 meter en een 100 procent letaliteitscontour >90m. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Conclusie: het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van de buisleidingen.

De gemeente Bergen heeft zijn beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen zijn getoetst aan het vastgestelde beleid. De ontwikkelingen zijn daarmee niet in strijd.

Ook is het plan niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de Provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Conclusie: Het plan wordt niet beperkt door het aspect externe veiligheid en behoeft om die reden geen formeel advies van de veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

Bedrijven en milieuzonering

De uitgave “bedrijven en milieuzonering” biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven.

De afstanden in de tabel van de uitgave “bedrijven en milieuzonering” geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard norm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Immers binnen bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is zodoende niet te bepalen.

Rondom gebouw 20B zijn geen bedrijven gevestigd. Het betreft voornamelijk woningen. Op het kavel langs de ringsloot, nummer 20H, is een maatschappelijke functie toegekend aan het Berkeley centrum, een centrum voor groei en ontwikkeling vanuit oude tradities en nieuwe perspectieven.

Conclusie: het plangebied valt niet binnen bedrijven en milieuzonering.

De verandering van de functie detailhandel tot ontmoetingscentrum met stiltetuin heeft akoestisch een gunstige werking op de omgeving. Het aantal verkeersbewegingen neemt af, zie kopje geluid, verkeer en luchtkwaliteit. De openingstijden van het inloopcentrum zijn maximaal van 10-17 uur en in de avond zullen er wat activiteiten in besloten groep kunnen plaatsvinden bijvoorbeeld: een lezing, gespreksgroep of yoga. In de zomer is de Garve 6 dagen per week geopend in de winter 4 dagen. De tuin zal gebruikt worden als rookvrije stiltetuin en dermate geen gevolgen hebben op de rustige omgeving. Bij de verbouw tot natuurwinkel in 2000 is de gevel (70mm minerale wol) en het dak (105 mm hardschuim) voorzien van een isolatielaag, tevens is er een entreesluis toegevoegd. Deze blijven gehandhaafd en zullen een geluidsreducerende werking hebben.

Op de grens met nummer 20c wordt een voorzetwand geplaatst, ook dit heeft een positieve invloed. Onder het kopje luchtkwaliteit is te lezen dat de verkeersbewegingen afnemen, positief is ook dat de ochtend/nachtleveranciers (3 per dag) komen te vervallen, dit draagt bij aan de nachtrust van de omwonenden.

Conclusie: de verandering van detailhandel tot maatschappelijke functie heeft geen nadelige gevolgen voor de nabijgelegen woningen.

Zie hiervoor ook de melding Activiteitenbesluit.

4.3 Waterhuishouding

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer
- f. grondwater en waterbodems

Het initiatief betreft een functiewijziging binnen een bestaand contour. Er zal hierbij geen sprake zijn van een aanpassing in de waterhuishouding. Interne aansluiting worden gerealiseerd op eigen terrein, aansluitend op de reeds aanwezige aansluitingen op gemeenteriool.

In de wijzigingen in de gevel zullen geen materialen toegepast worden die zullen leiden tot mogelijke verontreiniging van het hemel- en/of grondwater.

Conclusie: deze functiewijziging heeft geen invloed op de waterhuishouding.

4.4 Verkeersaspecten en parkeren.

Met de voorgestelde ingreep neemt het oppervlakte niet toe. Er vindt wel een functiewijziging plaats. Zoals reeds is aangegeven onder het kopje luchtkwaliteit is er sprake van een afname van verkeersbewegingen en ook de driedaagse nachtelijke aanvoer van levensmiddelen zal stoppen.

Parkeren

Momenteel zijn er 17 parkeerplaatsen aanwezig op het parkeerterrein.

Het initiatief valt onder: de rest bebouwde kom. In de "Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009" staan de parkeernormen omschreven.

De volgende parkeernormen zijn geldend voor dit initiatief:

- Wonen (koop, etage, midden), rest bebouwde kom; 1,8 pp/w
- Buurtsupermarkt, rest bebouwde kom; 3,5pp per 100m² bvo
- Buurt- en dorpscentrum, rest bebouwde kom; 3,7pp per 100m²

De bestaande parkeernorm voor een buurtsupermarkt bedraagt: 275m² BVO: 9,6= 10 parkeerplaatsen

De nieuwe parkeernorm bedraagt:

- woning (koop, etage, midden): 1,8 pp
 - buurt-en dorpscentrum (ontmoetingsruimte): 148 m² BVO: 5,5 pp
- totaal 7,2= 8 parkeerplaatsen

Een afname van 2 parkeerplaatsen.

conclusie: De verkeersbewegingen nemen af en het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de parkeernorm neemt ook af en past ruim binnen de beschikbare 17 parkeerplaatsen. Dit heeft een positieve invloed op het projectplan.

4.5 Ecologie

gebiedsbescherming

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is ruim 1 kilometer. Negatieve gevolgen vanwege dit initiatief worden daarom niet verwacht.

De locatie grenst aan een EHS-gebied. Een EHS-gebied heeft geen externe werking als er (nieuw) activiteiten mogelijk worden gemaakt die gepaard gaan met een substantiële toename van bijvoorbeeld geluid en/of lichtuitstraling naar de omgeving, dan is een aantasting van de wezenlijke waarde van EHS niet uitgesloten.

In het initiatief worden een aantal raamopeningen toegevoegd echter zal dit niet leiden tot substantiële toename van lichtuitstraling. Hetzelfde geldt voor geluid, zie het kopje bedrijven en milieuzonering.

conclusie: deze functiewijziging geeft hiertoe geen aanleiding.

Soorten bescherming

Wanneer ecologisch gevoelige werkzaamheden uitgevoerd gaan worden dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen uit de Flora-en Fauna wet. Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen. Bij de sloop van bestaande gebouwen en/ of kappen van bomen en/of dempen van oppervlaktewater dient een Quickscan Natuur uitgevoerd te worden.

Er worden geen gebouwen uitgebreid dan wel bomen gekapt.

conclusie: deze functiewijziging geeft geen aanleiding tot een Quickscan Natuur.

5. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen project betreft de verbouw van een natuurwinkel tot een ontmoetingscentrum met dienstwoning.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt tijdens deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het initiatief kenbaar te maken. Wanneer dit naar aanleiding van eventueel ingediende zienswijzen nodig is, kan het nodig zijn het project aan te passen. Hierover wordt een afgewogen besluit genomen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van

het project kan hiermee aangetoond worden.

De initiatiefnemer is al langs de eigenaren van de nabijgelegen woningen geweest. Zij zijn enthousiast over het initiatief.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan deze ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggende initiatief is een particulier initiatief.

De kosten van de verbouw van de dienstwoning en de ontmoetingsruimte, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Hoewel planschade niet te verwachten is zal tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Een exploitatieplan is niet van toepassing aangezien het verzoek niet valt onder de criteria als genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).