

TOELICHTING

PROJECT

De 7 Dorpelingen

STATUS

vastgesteld

PROJECTNUMMER

NL.IMRO.0373.BPG07002zevendorp-C001

DATUM

28 september 2017
CONCEPT



COLOFON

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

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
	1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
	1.2 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
	2.1 Ligging plangebied	7
	2.2 Projectplan	7
	2.3 Vigerend bestemmingsplan	12
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleid	14
	3.1 Rijksbeleid	14
	3.2 Provinciaal beleid	17
	3.3 Gemeentelijk beleid	19
	3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	25
Hoofdstuk 4	Omgevings- en milieuaspecten	29
	4.1 Verkeer- en parkeeraspecten	29
	4.2 Water	34
	4.3 Archeologie	35
	4.4 Milieu	36
	4.5 Ecologie	44
	4.6 M.e.r.-beoordeling	48
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	50
	5.1 Inleiding	50
	5.2 Planopzet	50
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
	6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Bijlagen bij toelichting		
Bijlage 1	supermarktonderzoek RMC	
Bijlage 2	verkeersonderzoek Rho	
Bijlage 3	grondwateronderzoek	
Bijlage 4	archeologisch onderzoek	
Bijlage 5	bodemonderzoek	
Bijlage 6	geluidsonderzoek wegverkeer	
Bijlage 7	geluidsonderzoek industrie	
Bijlage 8	quickscan ecologie	
Bijlage 9	nader onderzoek flora en fauna	

Bijlage 10	voortoets natuurbescherming
Bijlage 11	bezonningsstudie
Bijlage 12	Nota inspraakreacties

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan biedt een actueel planologisch kader voor de herontwikkeling van de gronden behorende bij de 'Harmonielocatie'. Het project maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling van de omgeving van het Plein. Daarbij gaat het om het creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum, verbetering van de entree van het centrum en van het winkelcircuit, het realiseren van meer ruimte voor wonen in het centrum en verbetering van de verkeerssituatie en het parkeren.

Concreet gaat het ter plaatse van de Harmonielocatie om het realiseren van een ondergrondse parkeergarage, waar met name winkels en een supermarkt op gerealiseerd worden. Boven deze centrumvoorzieningen is woningbouw gepland. Tot slot krijgt Muziekvereniging Bergense Harmonie een nieuwe locatie binnen dit gebied.

De basis van deze herontwikkeling vormt de vastgestelde Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en de stedenbouwkundige contourenkaart (1 oktober 2015). In december 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergen gekozen voor het plan 'De 7 Dorpelingen' en het college opdracht gegeven dit plan uit te werken in een nieuw bestemmingsplan. Voorliggend document bevat de toelichting op het gelijknamige bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

1. Hoofdstuk 1 is de inleiding waarin kort aangegeven wordt wat de aanleiding is voor dit plan;
2. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 2 nader ingegaan op het plangebied en wordt het initiatief omschreven waarmee inzicht verkregen wordt in de doelstelling van dit plan;
3. Het beleid, voor zover relevant, komt in Hoofdstuk 3 aan de orde;
4. In het Hoofdstuk 4 wordt het project getoetst op de uitvoerbaarheid aan de hand van verschillende sectorale eisen (milieuregels bijvoorbeeld als ook regels op het vlak van ecologie en verschillende andere onderwerpen);
5. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving toegelicht. In dit hoofdstuk wordt ook een belangrijk algemeen inzicht gegeven in de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de manier waarop bestemmingsplannen opgebouwd zijn. Voor niet-vakmensen is dit een belangrijk hoofdstuk om de plaats van het bestemmingsplan in de ruimtelijke ordening te kunnen bepalen;
6. In Hoofdstuk 6 worden, tot slot, de maatschappelijke haalbaarheid
7. van het plan, de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), als ook de inspraakresultaten en de ingekomen zienswijzen besproken.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Bergen. De projectlocatie wordt aan de noordzijde begrensd door het Plein, aan de oostzijde door het Plein en de Dreef, aan de zuidzijde door de Karel de Grotelaan en aan de westzijde wordt de projectlocatie begrensd door het centrum van Bergen. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven (rood omlijnd).



figuur 2.1 globale ligging plangebied

2.2 Projectplan

2.2.1 Achtergrond

De geschiedenis van de totstandkoming van de voorgenomen ontwikkeling gaat terug naar de jaren '70. Vanaf dat moment wordt gesproken over een herinrichting van het centrum van Bergen. In 2008 is gestart met het project Mooi Bergen. Het mislukken van de Europese aanbestedingsprocedure voor het project Mooi Bergen 1.0 in 2013 heeft geleid tot herbezinning over de ambitie. Het betrof hier met name de beoogde toename van het commerciële programma. Het commerciële programma moest realistischer worden. Na de vastgoedcrisis is de wereld van het commercieel vastgoed er simpel gezegd anders uit gaan zien. Dit heeft geleid tot de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 op 25 september 2014. Op basis van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 en het Masterplan Mooi Bergen 2.0 van 5 december 2014, is door de raad van de gemeente Bergen op 15 januari 2015 de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en het daarbij behorende Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 vastgesteld. De toevoeging "2.0" impliceert dat wordt vastgehouden aan de oorspronkelijke doelstellingen, maar dat deze op een nieuwe, realistischere wijze moeten worden ingevuld.

De structuurvisie is flexibel van aard en alle plandelen hebben stedenbouwkundige raakvlakken met elkaar. In 2015 is besloten de structuurvisie te verfijnen, dat heeft geleid tot de stedenbouwkundige studie 'het Haltermodel'. De belangrijkste elementen uit deze verfijningstudie zijn verwoord in de stedenbouwkundige contourenkaart. De stedenbouwkundige contourenkaart is op 1 oktober 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Bergen als vertrekpunt voor de uitwerking van plandelen. Door de

stedenbouwkundige contourenkaart is het mogelijk plandelen los van elkaar uit te werken. De stedenbouwkundige contourenkaart waarborgt namelijk de onderlinge samenhang. De essentie is dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur is vastgelegd.

De doelstellingen die in alle beleidsstukken sinds 2008 door de jaren heen over het project Mooi Bergen worden aangehaald, zijn de volgende:

- Creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum;
- Verbetering van de entree naar het centrum;
- Verbetering van het winkelcircuit;
- Combineren van centrumvoorzieningen met wonen;
- Verbeteren van de verkeerssituatie en het parkeren;
- Verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied.

Het proces na vaststelling van de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0

Na vaststelling van de structuurvisie en de stedenbouwkundige contourenkaart in 2015, is eind maart 2016 een tweede intentieovereenkomst met Schrama B.V. afgesloten. Hierin is onder meer bepaald dat initiatiefnemer binnen 6 maanden een haalbaarheidsstudie heeft afgerond.

Op initiatief van Schrama B.V. zijn een viertal architectenbureaus uitgenodigd om het plan verder uit te werken. Deze plannen zijn door het Q-team Plus beoordeeld waarbij het plan De 7 Dorpelingen de hoogste score heeft behaald. De selectiecommissie oordeelde als volgt:

"De visie "de Zeven Dorpelingen" wordt door de voltallige selectiecommissie gewaardeerd vanwege de originaliteit. Met name de koppeling tussen de Bergense kunstcultuur en de Bergense architectuurtraditie wordt gewaardeerd, waarbij bekende Bergense scenes, zoals weergegeven in diverse werken van bekende Bergense schilders, zijn gebruikt als inspiratie voor het architectonisch ensemble. De titel van het plan: De 7 Dorpelingen heeft een belofte in zich om volumes met een eigen Bergense identiteit naast elkaar op te stellen. De bevlogen presentatie van de architect overtuigt de commissie, dat deze visie ook overgedragen zal worden in de uitwerking tot een hoogwaardig plan. De selectiecommissie ziet nog wel verbeteringsmogelijkheden in de morfologie, de herkenbaarheid van de collectieve woningentrees en de waarborging van de ruimtelijke kwaliteit van de winkelgevel. De afrit voor de winkelbevoorrading in openbaar gebied vindt de commissie een minpunt aan het planvoorstel."

Het plan is na de selectie op onderdelen bijgesteld met betrekking tot het aantal woningen, ontsluiting van de parkeergarage, bouwhoogte en omvang. De ontsluiting van de parkeergarage is geoptimaliseerd, waarmee de toegankelijkheid van de garage is verbeterd. De twee hoogste percelen aan de Zuidzijde Dreef zijn qua nokhoogte en bouwvlak aangepast, waarmee het plan zich voegt binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie en het Beeldkwaliteitskader.

2.2.2 Doel

Het project Mooi Bergen heeft als doel een sfeervolle entree van het centrum van Bergen van de Dreef tot het Plein. Dat is al jaren een wens van inwoners, ondernemers en de politiek. Met Mooi Bergen krijgt het centrum van Bergen meer openbare ruimte en meer groen dan in de huidige situatie. Dat betekent flaneren langs de terrassen aan de Breelaan, gezelligheid op het nieuwe Dorpsplein en wandelen en winkelen tussen de bomen van de groene parkstrip. Naast een verbetering van de entree van het centrum gaat Mooi Bergen ook om het realiseren van meer ruimte voor wonen in het centrum en verbetering van de verkeerssituatie en het parkeren.

2.2.3 Plan

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het programma van eisen is het plan De 7 Dorpelingen opgesteld. Het programma voor De 7 Dorpelingen behelst de aspecten parkeren, wonen en de relocatie van bestaande bedrijven:

1. Parkeren

- circa 88 parkeerplaatsen
- aansluitend op parkeergarage in De Rustende Jager
- realiseren tapis roulant (roltapijt)

2. Wonen

- 8 sociale huurwoningen (40% in categorie 1 en categorie 2)
- 12 koopwoningen vrije sector

3. Relocatie bestaande bedrijven (mogelijk)

- Nuijens Bloemen
- Muziekvereniging Bergense Harmonie
- Aldi (circa 850 m²)
- ABN Amro of Estafette (mogelijk)



figuur 2.2:
vogelvlucht impressie concept VO, bron: Attica, 23 mei 2017

Het programma van De 7 Dorpelingen sluit aan op de plannen voor het gehele centrum van Bergen. De rooijlijn zorgt voor een maximale en veilige openbare ruimte en biedt dorpse en gevarieerde bouw met brede doorzichten. Het laden en lossen voor de supermarkten Deen en Aldi wordt inpandig gerealiseerd, waardoor geen geluidsoverlast voor de ondernemers en bewoners in de omgeving plaatsvindt. Hier komt nog bij dat het plan meer parkeergelegenheid realiseert en tevens de verkeersdruk verlaagt in het centrum van Bergen. Tot slot worden extra woningen in het centrumgebied toegevoegd, waarvan een aanzienlijk deel in de sociale sector.

Het plan past binnen de Contourenkaart, een verfijning van de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0. De voetprint, looproutes, functies en toegangen tot de parkeervoorzieningen zijn goed afgestemd op de bestaande voorzieningen en de visie op de ruimtelijke ontwikkeling, zoals door de gemeenteraad is vastgesteld in bovengenoemde Structuurvisie Mooi Bergen 2.0.

Het plan biedt ruimte voor een tweede supermarkt, waarmee een krachtige voorziening in de plint kan worden opgenomen, die bijdraagt aan een levendig en samenhangende centrumontwikkeling en een loopstroom van winkelend publiek genereert.

Met betrekking tot de verschijningsvorm geeft het plan een antwoord op de gevraagde parcellering en diversiteit, zoals is weergegeven in het Beeldkwaliteitskader. De schaal en maat van de percelen sluiten aan bij de voorgestelde bouwmassa's uit de Structuurvisie. Met betrekking tot de goothoogte wordt op enkele locaties afgeweken van de in het Beeldkwaliteitskader gestelde maximale goothoogte tot 2 bouwlagen, waarmee beoogd wordt een voor Bergen kenmerkende royale kap uit te lokken. De maximale nokhoogte is 14,5m.

Stedenbouw

Dorps en Bergens; dit zijn de belangrijkste karakteristieken van het plan "de 7 Dorpelingen". Daarmee geeft het ontwerp vorm aan de uitgangspunten van het door de gemeente Bergen vastgestelde stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitskader.

Het ontwerp is een typisch "dorpse" verdichting. Naast een bescheiden ruimtelijke verdichting wordt het dorpscentrum vooral functioneel bepaald. In dit geval met winkels en een parkeergarage. De samenstellende panden zijn duidelijk afleesbaar als zelfstandige volumens. In plaats van gesloten, stedelijke wanden, geeft het idee van zelfstandig afleesbare panden een typisch dorps beeld: gevarieerd en kleinschalig.

De architectonische uitwerking versterkt dit dorpse karakter, en maakt het bovendien typisch Bergens. De architectuur refereert niet alleen aan de vroege Amsterdamse school zoals die in Bergen manifest aanwezig is, maar ook aan Bergense iconen als Het Oude Hof en De Zwarte Schuur. Bovendien zijn in de architectonische uitwerking expressionistische, schilderkunstige middelen ingezet die het ontwerp verbinden met de Bergense School.



figuur 2.3: schetsimpressie entree Plein, bron: Attica architecten

Keuze voor het plan de 7 Dorpelingen door de gemeenteraad

Het plan de 7 Dorpelingen gaat in de basis uit van twee naast elkaar gelegen supermarkten die qua assortiment complementair zijn en qua omvang ook toekomstbestendig zijn. De hele zuidelijke wand van het Plein is een trekker voor de koopkracht van Bergen. De voordelige Deen en de hard discounter Aldi zorgen ervoor dat ook Bergenaren met een kleinere portemonnee in Bergen boodschappen blijven doen. Ook is er visueel verbinding met de overzijde van het Plein. Vanuit de grote openbare

ondergrondse parkeervoorziening kunnen bezoekers/ consumenten met een tapis roulant (roltapijt) naar de ingang van de winkels komen. In de Ontwikkelingsvisie van het bureau Droogh Trommelen en Partners is aangegeven dat uit onderzoek is gebleken dat overige winkels profiteren van de aanwezigheid van goed functionerende supermarkten. Daarnaast stelt Droogh Trommelen en Partners het volgende over de aanwezigheid van een supermarkt: *"De supermarkten zijn belangrijke ankers in de winkelrouting en structuur van het centrum. In het plandeel Harmonie is een supermarkt de belangrijkste programmatische (en financiële) drager. De vestiging van de supermarkt hier kan benut worden om ruimtelijke knelpunten elders in het centrum op te lossen. Het heeft dan ook de voorkeur uit te gaan van de verplaatsing van een (of meer) bestaande supermarkt(en)".*

Uiteindelijk is gekozen voor het plan 7 dorpingen. De conclusie luidt als volgt: *"Het plan de 7 dorpingen kent een functionele invulling. Wij zijn van mening dat twee goed functionerende supermarkten boven een grote openbare parkeergarage voor de geambieerde levendigheid en consument bewegingen gaat zorgen. Het rondje naar het complex Hartje Bergen wordt met het plan de 7 dorpingen afgemaakt. Het plan draagt bij aan een levendiger en meer samenhangend centrum. Qua architectuur is het college van mening dat de conceptuele benadering en de gevarieerde uitwerking goed aansluiten bij de omliggende bebouwing. Dat geldt niet alleen voor de bebouwing aan het Plein maar ook de overgang naar het woongebied is verantwoord en met zorg vormgegeven. De verhoudingen kloppen in onze optiek.*

Schrama B.V. voldoet aan alle randvoorwaarden en uitgangspunten uit de structuurvisie, contourennota en het Beeldkwaliteitskader. Het plan voldoet aan de planologische overwegingen, is financieel en privaatrechtelijk uitvoerbaar en met de inschakeling van het architectenbureau Attika is een enorme kwaliteitssprong gemaakt. Wij hebben er vertrouwen in dat het plan de 7 dorpingen de juiste invulling voor deze locatie is.

De invulling van dit plandeel gaat voor de komende decennia in stedenbouwkundig opzicht het beeld van de entree van Bergen bepalen. De investering in ruimtelijke kwaliteit als inpassing in het centrum van Bergen dient daarom ook voor de lange termijn gewaarborgd te zijn. Deugdelijke inpassing in de omgeving en het cultuurhistorisch perspectief zijn hierbij essentieel. Goed ingepast vastgoed kan alle trends en functies in zich opnemen zonder nog langer ingericht te zijn voor een specifieke functie. Dit gaat in onze optiek op voor het plan de 7 dorpingen".

Beeldkwaliteitsplan

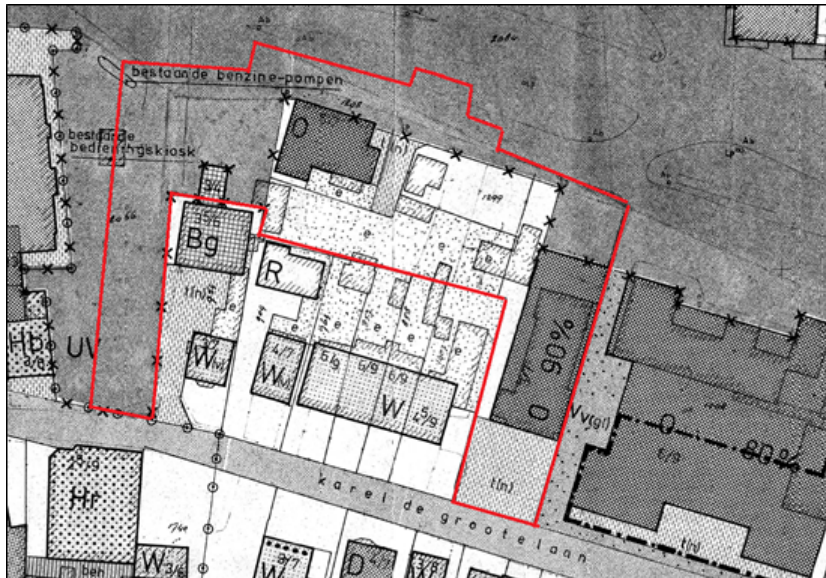
Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van het plan te waarborgen, wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een verfijning van het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0. Het beeldkwaliteitsplan is een direct toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning omdat dit onderdeel van de Welstandsnota wordt. Overigens zijn de criteria en uitgangspunten van het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 in de regels behorend bij dit bestemmingsplan vastgelegd, zodat er gewaarborgd wordt dat aan dit Beeldkwaliteitskader voldaan moet worden.

Bezonning

In het kader van de planvorming is een bezonningsstudie opgesteld om te beoordelen of er sprake is van een significante verslechtering in het aantal zonneuren. De woningen aan de Karel de Grotelaan hebben hun achtertuinen pal op het noorden. Daarnaast is aan de oostkant, waar de zon opkomt nu al de huidige bebouwing van de voormalige brandweer aanwezig. Door de hoogte van de eigen woning hebben deze tuinen bijna geen zon. De realisatie van de nieuwbouw zal dit niet verder verslechteren. De bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan "Bergen Centrum", vastgesteld in november 1976 door de raad van de gemeente Bergen (N.H.). De projectlocatie kent diverse bestemmingen waaronder de bestemmingen 'Bedrijven garagebedrijf' (Bg), 'Openbare Doeleinden' (O), 'Verkeer' (UV) en 'Tuin' (t (n)). Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie indicatief uitgesneden.



figuur 2.4: indicatieve uitsnede bestemmingsplan 'Bergen Centrum'

Voor een klein deel ligt het projectgebied binnen het bestemmingsplan 'Bergen Centrum - Beschermd Dorpsgezicht', vastgesteld op 11 oktober 2011 door de raad van de gemeente Bergen. Het betreft hier een strook met de bestemming 'Verkeer'.



figuur 2.5: uitsnede bestemmingsplan 'Centrum - Beschermd Dorpsgezicht'

De voorgenomen ontwikkeling is op onderdelen strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om voornoemde reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen. Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

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

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de

milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

Verschil Ladder voor en na 1 juli 2017

In de motivering van de Ladder vóór 1 juli 2017 diende beschreven te worden:

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

Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd op de volgende punten:

- het begrip 'actuele regionale behoefte' is geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door 'behoefte';
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Wettelijk kader (Ladder 1 juli 2017)

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 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.

Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik (Ladder 1 juli 2017)

De wijziging van de Ladder van 1 juli 2017 is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: “De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke ‘treden’ en het vervangen van het begrip ‘actuele regionale behoefte’ door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging 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. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

“Provincies en gemeenten geven aan dat de term ‘actuele regionale behoefte’ voor verwarring zorgt en onvoldoende duidelijk maakt waar een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling zich op zou moeten richten. In het bijzonder de term ‘regionaal’ is verwarrend, omdat het enerzijds betrekking heeft op de omvang van het gebied waarbinnen de behoefte moet worden gezien, ofwel het ‘ruimtelijke verzorgingsgebied’, ook wel ‘marktregio’ genoemd. Anderzijds heeft het betrekking op de aard van het overleg, waarbij de regio nogal eens wordt geïnterpreteerd als de bestuurlijke regio. Provincies hebben in een voorstel aangegeven graag een onderscheid te willen zien tussen het regionale aspect bij de behoefte in de zin van het verzorgingsgebied en het overleg in bovengemeentelijk verband. De gedachte achter dit voorstel is in dit wijzigingsbesluit overgenomen door het vervangen van de term ‘actuele regionale behoefte’ door de eenvoudiger term ‘behoefte’.”

Relatie met het plan

In voorliggend bestemmingsplan geldt dat het gaat om de ontwikkeling van in totaal 20 woningen, die boven centrumvoorzieningen (winkels en een supermarkt) worden gerealiseerd. Bovendien wordt een ondergrondse parkeerkelder aangelegd. Het is een bestaande locatie waarvan de opstallen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Dit betekent dat de (regionale) behoefte aangetoond moet worden van zowel woningen, als de overig geplande functies (exclusief parkeergarage, deze wordt gerealiseerd ten behoeve van de geplande functies).

Omdat zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld voor 1 juli 2017 is destijds getoetst aan de ‘oude’ Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets blijft onder de nieuwe Ladder overeind. Deze toets vindt plaats in paragraaf 3.4 van dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie
De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en de meest recente actualisatie heeft op 28 september 2015 plaatsgevonden. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie. De geconsolideerde versie is van december 2016 en in werking getreden per 1 maart 2017.

Hierna worden de beleidsonderwerpen voor de onderhavige locatie behandeld.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5a sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak (Laddertrede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Laddertrede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

Door het uit de PRV halen van regels die samenvallen met de Ladderregels in de Bro komt het accent in de PRV te liggen op datgene wat niet in de wet is vastgelegd. Dat zijn de regionale afspraken. Al eerder zijn in de PRV voor woningbouw regionale afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP's) verplicht gesteld en zijn voor detailhandel regionale visies verplicht.

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) al regels stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgenomen. Daarmee komt de regionale afstemming in de PRV centraal te staan als het gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Regionale afstemming is niet in het Bro via de Ladder geregeld en blijft daarom in de PRV gehandhaafd.

In paragraaf 3.1.2 is reeds aangegeven dat het hier gaat om een stedelijke ontwikkeling. De Ladder dient doorlopen te worden. In paragraaf 3.4 vindt de toets aan de Ladder plaats.

Artikel 5b Detailhandel

Onverminderd artikel 5a voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties met uitzondering van:

- a. een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;
- b. detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening op grond van het vigerende bestemmingsplan en daarop nauw aansluit;

- c. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel of;
- d. volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als het totaal winkelvloeroppervlak van deze volumineuze detailhandel meer dan 1500 m² bedraagt, geldt dat:
 - 1. dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden, en;
 - 2. de regionale adviescommissie hierover een advies heeft uitgebracht.

De provincie stelt enkele specifieke regels over de locatie van detailhandel, die niet voor andere stedelijke ontwikkelingen gelden. Om die reden staan de regels lid 1 en lid 2 in dit artikel. In artikel 5a 'Nieuwe stedelijke ontwikkeling' lid 1 zijn algemene regels opgenomen die ook voor detailhandel gelden.

De regels uit artikel 5b zijn niet van toepassing op voorliggend project: het gaat immers om een binnenstedelijke ontwikkeling en niet om detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Wel dient op basis van artikel 5a uit de verordening de Ladder te worden doorlopen.

De (regionale) behoefte naar de uitbreiding van de Aldi wordt beschreven in paragraaf 3.4.

Artikel 8a Meerlaagse veiligheid

In artikel 8a is een motiveringsverplichting opgenomen voor bestemmingsplannen ten aanzien van overstromingsrisico's. Het is van provinciaal belang dat vitale infrastructuur en kwetsbare objecten, woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Een doordachte locatiekeuze en slimme ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperken. Daarom vragen wij gemeenten in de bestemmingsplannen inzicht te geven in de risico's van en bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken, aanvullend op de veiligheid die de dijken blijven bieden.

In voorliggend plan is er geen sprake van een risico op overstroming. Het betreft een bestaande kern waar geen risico bestaat op overstromingen. De provincie noemt in de toelichting ook nog eens dat het moet gaan om Vitale infrastructuur, kwetsbare objecten, woonwijken en bedrijventerreinen en dat sprake moet zijn van een slimme locatie keuze.

Op de locatie midden in de kern staat al honderden jaren bebouwing. Bovendien ligt de locatie op een zandrug, op circa 1.3 meter boven NAP. Er is derhalve geen risico op overstroming.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie. Daarnaast dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

De wijze waarop met duurzaamheid en energie omgegaan wordt in dit plan, is beschreven in paragraaf 3.3.3 onder het kopje 'Duurzaamheid'.

3.2.2 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.

Bergen wordt niet genoemd als een van de grote winkelcentra en daarvoor geldt nog steeds de norm van 1.500 m². Voorliggende ontwikkeling blijft echter onder deze norm. Regionale afstemming is derhalve niet noodzakelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Mooi Bergen 2.0

Op basis van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 (vastgesteld op 25 september 2014) en het Masterplan 2.0 Mooi Bergen (vastgesteld op 5 december 2014) is de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 opgesteld. De Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 is op 15 januari 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Bergen. De gemeente Bergen legt met de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 de basis voor een herontwikkeling van de omgeving van het Plein. Daarbij gaat het om het creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum, verbetering van de entree van het centrum en van het winkelcircuit, het realiseren van meer ruimte voor wonen in het centrum en verbetering van de verkeerssituatie en het parkeren.

De Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 gaat uit van een verbetering van het centrum en de daarin gelegen functies. Het betreft verbeteringen van de verkeersstructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Ook wordt ruimte gegeven aan passende kwalitatieve stedelijke voorzieningen zoals winkels, horeca en woningen. De inzet is om stimulerende kaders te bieden zodat initiatiefnemers mee kunnen doen. Dat betekent ook dat naast duidelijke regie op de hoofdkoers, er voldoende flexibiliteit moet zijn zodat er speelruimte ontstaat voor de uitwerking. De visie wordt toegelicht aan de hand van:

1. Verkeer, verblijf en parkeren.
2. Functioneel streefbeeld.
3. Ruimtelijk streefbeeld.
4. Duurzaamheid.

Eén van de essentiële aspecten uit het plan De 7 Dorpelingen is de inzet om ondergrondse parkeerplaatsen aan te leggen. Dit zal de aantrekkelijkheid vergroten en ten goede komen aan een goed functionerend centrumgebied. De visie gaat uit van ondergronds parkeren aan de zuidzijde van de Dreef (Harmonielocatie). Het voorliggend project voorziet in deze ondergrondse parkeergarage.

De Harmonielocatie wordt ontwikkeld op de parkeergarage. De begane grond wordt benut voor centrumvoorzieningen (met name winkels en ook een supermarkt) en voor het inpassen van een gebouw voor muziekvereniging Harmonie. Op deze functies worden woningen gebouwd. Essentieel is dat de gebouwen een duidelijke geleding krijgen die verwijzen naar de dorpsmaat. Ook zullen duidelijke kapvormen een belangrijke beelddrager worden.

Vanuit het 'Brinklaantje' is de mogelijkheid geboden om de parkeergarage te ontsluiten. Op de hoek met de Karel de Grotelaan komen zo mogelijk woningen in combinatie met de entree naar de parkeergarage. Er wordt een zorgvuldige aansluiting op de Rustende Jager gemaakt waarbij er een voor de supermarkten (Aldi en Deen) gezamenlijk te gebruiken inpandig laad- en losstation voor de bevoorrading zal ontstaan.

In het voorliggende plan wordt aan deze randvoorwaarden voldaan.

Ten uitvoering van de Structuurvisie zijn een aantal processtappen beschreven in de Structuurvisie:

Plandeel Harmonie

1. Nadere uitwerking van schetsplannen geschiedt in samenspraak met het Q-team. De uitkomsten worden besproken met de klankbordgroep Mooi Bergen;
2. Alle mogelijke varianten voor het laden en lossen ten behoeve van de supermarkten worden nader onderzocht in samenspraak met werkgroep verkeer. De uitkomst(en) worden besproken met de klankbordgroep Mooi Bergen en direct omwonenden;
3. Exacte locatie en vormgeving/uitstraling van de entree parkeergarage uitwerken in samenspraak met Q-team en werkgroep Verkeer. De uitkomsten worden besproken met klankbordgroep Mooi Bergen en direct omwonenden.

De bovenstaande uitvoeringsstappen zijn gevolgd om te komen tot het nu voorliggende plan dat op 15 december 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.

3.3.2 Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0

Onderdeel van de vastgestelde Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 is het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0. De gemeente Bergen legt met de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 de basis voor een herontwikkeling van de omgeving van het Plein. Daarbij gaat het om het creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum, verbetering van de entree van het centrum en van het winkelcircuit, het realiseren van meer ruimte voor wonen in het centrum en verbetering van de verkeerssituatie en het parkeren.

Dit beeldkwaliteitskader vervangt het aanvankelijk vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Mooi Bergen. De hoofdlijnen van dit plan zijn behouden. Gezien de ontwikkelingen in de markt geeft het beleid ten aanzien van de bebouwing echter wat meer ruimte voor verschillende oplossingsrichtingen.

Doel

Dit beeldkwaliteitskader vormt de inspiratiebron, de leidraad en de toetssteen voor bouw- en inrichtingsplannen die passen binnen de structuurvisie. In dit kader is de identiteit, sfeer en het karakter van Bergen vastgelegd. Op basis van de bestaande kwaliteiten, geeft het beeldkwaliteitskader de beoogde sfeer voor de nieuwe bebouwing, de erfbegrenzingsen en de openbare ruimte aan. Het kader is een basis om via het proces ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

Reikwijdte

Het beeldkwaliteitskader vervangt voor het plangebied de welstandnota daar waar het nieuwe ontwikkelingen betreft zoals de bouw van een huis, of de algehele vervanging van een pand. Het beeldkwaliteitskader is derhalve van toepassing op voorliggende ontwikkeling van De 7 Dorpelingen. Hier komt nog bij dat het beeldkwaliteitskader is verfijnd in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota.

Juridische doorwerking

Om te waarborgen dat de nieuwbouw op de Harmonielocatie (in de vorm van het plan De 7 Dorpelingen) voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals gesteld in het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0, is een bouwregel opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan waarin aangegeven staat dat de gebouwen die gerealiseerd worden, moeten voldoen aan de criteria en uitgangspunten van het beeldkwaliteitskader. Dat betekent dat de omgevingsvergunningen die nodig zijn om het project te kunnen realiseren getoetst worden aan de uitgangspunten en regels van het beeldkwaliteitskader. Op deze manier wordt het Beeldkwaliteitskader juridisch verankerd in dit bestemmingsplan.

Zoals in paragraaf 2.2.3 al vermeld, wordt het Beeldkwaliteitskader nu verder verfijnd in een beeldkwaliteitsplan. In dit nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt nog meer ingezoomd op de gewenste ruimtelijke (beeld)kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is een direct toestingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning.

3.3.3 Haltermodel Mooi Bergen en stedenbouwkundige contourenkaart

Na raadpleging van de klankbordgroep Mooi Bergen is in 2015 besloten de structuurvisie te verfijnen. Dit leidde tot de stedenbouwkundige studie 'het Haltermodel'. De belangrijkste elementen uit deze verfijningstudie zijn verwoord in de zogenaamde stedenbouwkundige contourenkaart. Op 1 oktober 2015 heeft de raad van de gemeente Bergen de stedenbouwkundige contourenkaart vastgesteld als vertrekpunt voor de uitwerking van de plandelen. Op deze kaart wordt in één oogopslag duidelijk welke rooilijnen voor de verschillende plandelen worden aangehouden. Zo ontstaat de mogelijkheid om plandelen los van elkaar uit te werken. Immers, de onderlinge samenhang is gewaarborgd in de contourenkaart.



figuur 3.1: Openbare Ruimte Contourenkaart

De stedenbouwkundige contourenkaart dient als opmaat voor de op te stellen bestemmingsplannen voor de verschillende plandelen. De contourenkaart is niet in beton gegoten noch tot op de centimeter uitgekristalliseerd. De essentie is dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur is vastgelegd.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Haltermodel en met de stedenbouwkundige contourenkaart. Deze stukken zijn onder andere het uitgangspunt geweest voor het plan de 7 Dorpelingen.

3.3.4 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.

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.

De komende 10 jaar heeft Bergen volgens de Primos 2016 een uitbreidingsbehoefte van 561 woningen (zie onderstaande tabel). Bergen kent in vergelijking met de regio Alkmaar relatief weinig harde plannen en zal om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien nog een flink aantal zachte plannen hard moeten maken. Het plan De 7 Dorpelingen voorziet in deze behoefte.

Harde plannen	Zachte plannen	Totaal plannen	Waarvan inbreiding	Mogelijke inbreiding	Richtlijn Ind. Verwachte productie in 10 jaar	Uitbreidingsbehoefte tot 2026 (richtlijn Primos 2016)	Indicatieve Ladderruimte met plannen binnen 10 jaar
212	867	1.079	734	200	1.079	561	-518

Indicatieve plannen voor Bergen in relatie tot uitbreidingsbehoefte conform Primos 2016 (stand van zaken juni 2016, jaarlijks te monitoren)

Actuele prognoses

In het RAP is afgesproken dat de meest actuele prognoses worden gebruikt. De meest actuele prognose is van de provincie van dit voorjaar (2017). De cijfers zijn daarin voor Bergen praktisch ongewijzigd en zien er als volgt uit:

- Behoeft aan nieuwe woningen tot 2020 = 200,
- Behoeft aan nieuwe woningen tussen 2020-2025 = 300 en
- Tussen 2025 – 2040 is er geen behoefte meer aan nieuwbouw.

De nieuwbouw van woningen heeft echter ook invloed op de prognoses. Nieuwbouw in Bergen zou ertoe kunnen leiden dat de prognoses naar de toekomst toe naar boven worden bijgesteld.

Woningbouwprogrammering

In bijlage 2 van de woonvisie is een tabel met de woningbouwprogrammering opgenomen. Hierin wordt weergegeven dat voor de projectlocatie, De Harmonielocatie te Bergen, per saldo 21 woningen toegevoegd dienen te worden. Hierbij is vooral ingezet op appartementen/meergezinswoningen. De voorgenomen ontwikkeling realiseert circa 12 koopwoningen voor de vrije sector en 8 sociale huurwoningen.

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. In de regio Alkmaar is bij de vaststelling van het RAP 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.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied in het kader van de PRV en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Door middel van de voorgenomen ontwikkeling worden centrumvoorzieningen gecombineerd met wonen en wordt een levendiger en meer samenhangend centrum gecreëerd. Met betrekking tot wonen binnen het voorliggende bestemmingsplan dient 40% van de woningen te bestaan uit sociale huurwoningen in categorie 1 en categorie 2.

Duurzaamheid

Schrama BV streeft er naar het project zodanig uit te voeren dat het energieverbruik lager wordt dan momenteel gangbaar is en sluit daarmee aan op de door minister Blok geïntroduceerde term Bijna Energie Neutrale Gebouwen (beng). Om te bepalen hoe dit zo efficiënt mogelijk gerealiseerd kan worden zal er bij de uitwerking van het plan een gespecialiseerd adviesbureau betrokken worden.

In het ontwerp is groen een belangrijk thema, grote delen van het woondek zijn daarin afgewerkt als groendak. Het is ook mogelijk om de achterzijde van het magazijn en de bergingen te laten begroeien, dit zal in overleg met de bewoners gaan. Ook hiervoor zal bij de uitwerking een gespecialiseerd adviesbureau betrokken worden. Dat bureau zal ook een advies uitbrengen over de mogelijkheden van groen op de plekken zoals voorgesteld in de moties.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling realiseert woningen en voorziet in het vestigen van een supermarkt, parkeergarage en overige bedrijvigheid. De voorgenomen ontwikkeling is daardoor aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Bro.

Op 1 juli 2017 wordt de Ladder gewijzigd. De volgende uitgangspunten gelden vanaf 1 juli:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft

- hiermee in stand;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Omdat zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld voor 1 juli 2017 is destijds getoetst aan de 'oude' Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets blijft onder de nieuwe Ladder overeind en is hieronder weergegeven.

Trede 1: actuele regionale behoefte

Woningen

Uit voornamelijk het regionale en gemeentelijk beleid blijkt de behoefte aan woningen. In de lokale woonvisie is de projectlocatie specifiek opgenomen. In het beleid wordt aangegeven dat er per saldo 21 woningen gerealiseerd dienen te worden. In voorliggend plan worden 20 woningen gerealiseerd. Daarnaast is in de regio Alkmaar sprake van een klein tekort aan woningen. Er is geconstateerd dat de gemeente Bergen niet enkel voor de eigen gemeente bouwt (waar sprake is van een overplanning) maar ook voor de regio. De gemeente Bergen vangt door de geplande woningbouw het tekort aan woningen in de regio op. Geconcludeerd kan worden dat behoefte is aan de te realiseren woningen binnen de voorgenomen ontwikkeling.

Supermarkt

Naast woningen voorziet het plan in het vestigen van de Aldi supermarkt en het vestigen van overige bedrijvigheid. In totaal wordt 1.305 m² aan nieuwe detailhandel/overige bedrijvigheid gerealiseerd. De toename in het aantal vierkante meters wordt veroorzaakt door de uitbreiding van de Aldi.

De Aldi heeft aangegeven om bedrijfstechnische redenen te willen verhuizen. De formule van de Aldi vraagt om een groter vloeroppervlak. Aan de Jan Oldenburglaan omvat ongeveer 395 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit is 490 m² brutovloeroppervlakte (BVO). Het benodigde ideale vloeroppervlakte om een kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod te blijven garanderen is circa 1.000 m² wvo. Door het realiseren van een nieuwe vestiging van 850 m² wvo binnen de 7 Dorpelingen kan hieraan grotendeels worden voldaan.

Door Bureau RMC is op 13 oktober 2016 een supermarktenonderzoek in het centrum van Bergen uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen. Op dit moment is er in het centrum van Bergen 14.421 m² WVO aanwezig verdeeld over 98 winkels voor dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Een meerderheid van het aanbod, bijna 9.000 m² verdeeld over 70 winkels, wordt ingevuld met niet-dagelijks aanbod. Consumenten kunnen in het centrum van Bergen tevens gebruik maken van 4.450 m² dagelijks aanbod. Er staan slechts drie panden leeg die samen een oppervlakte hebben van 812 m². Van de 4.450 m² WVO dagelijks aanbod vormen de supermarkten samen 60% met een gezamenlijke oppervlakte van 2.669 m². Consumenten kunnen in het centrum van Bergen kiezen uit vier supermarkten:

- Albert Heijn (1.089 m² WVO)
- Aldi (395 m² WVO)
- Deen (1.025 m² WVO)
- Estafette (160 m² WVO)

Daarnaast bevindt zich buiten het centrum, aan de rand van Bergen, nog een andere supermarkt: Organic, een biologische supermarkt met een winkelvloeroppervlak van 240 m².

Aldi

De Aldi in het centrum van Bergen heeft aangegeven te willen uitbreiden. De ontwikkeling De 7 Dorpelingen biedt hier de mogelijkheid voor. Op deze nieuwbouwlocatie kan Aldi een winkel realiseren van 850 m² WVO.

In 2012 heeft Aldi een nieuw vestigingsbeleid opgesteld voor kernen tot 30.000 inwoners om daarmee in te spelen op de veranderende retail- en consumententrends. In het nieuwe vestigingsbeleid wordt de nadruk gelegd op grotere supermarkten dan de huidige locaties. De nieuwe standaardmaat is idealiter 1.345 m² BVO (ca. 1.000 m² WVO). Aldi wil verouderde winkels van tussen de 300 en 600 m² WVO verplaatsen dan wel sluiten. De vestiging in Bergen is de kleinste Aldi in Nederland met een omvang van 395 m² WVO.

Daarnaast stelt Aldi hoge eisen aan de bereikbaarheid en parkeren van de vestigingen in kleinere kernen tot 15.000 inwoners van wege de regiofunctie. De hard-discounter heeft doordat het voor consumenten een secundaire supermarkt (waar men vrijwel elke week aanvullend koopt i.p.v. elke dag) is een groter verzorgingsgebied nodig dan een full-service supermarkt. Bereikbaarheid (met de auto) en voldoende parkeergelegenheid is essentieel voor de supermarkt.

Aldi heeft een assortiment van circa 1.000 artikelen die in alle filialen moeten worden verkocht. Een filiaal van 1.000 m² heeft hetzelfde assortiment als een filiaal van 500 m². Grootte van het filiaal geeft geen uitbreiding in de breedte van het assortiment, maar maakt het volgens de Aldi voor de consument prettiger om te winkelen. Winkels onder de 500 m² BVO voldoen niet meer aan de wensen van de consument.

Het van oudsher naar de Aldi gaan om voordelig boodschappen te doen is voor veel consumenten niet meer genoeg, een aangenamere winkelomgeving en betere positionering van de producten zullen klanten een prettige winkelbeleving geven. Een lage prijspropositie alleen is niet meer voldoende om de gunst van de klant te winnen volgens positioneringsadviseur Guido Davids. Uitbreiding van Aldi op de huidige locatie aan de Jan Oldenburglaan 21 is fysiek niet mogelijk. Daarbij komt dat bij uitbreiding van winkelruimte de benodigde extra parkeerplaatsen niet gerealiseerd kunnen worden.

De conclusie uit het supermarktenonderzoek door Bureau RMC (vastgesteld op 15 december 2016) is als volgt:

De noodzaak is groot om fysieke supermarkten te herontwikkelen om zo mee te gaan met de veranderende wensen van de consument en om de strijd met online boodschappen doen aan te kunnen gaan de komende jaren. Supermarkten moeten voornamelijk groter worden om meer beleving toe te kunnen voegen, een ruimer assortiment aan te bieden en daarbij plezierige winkelruimte te behouden.

De uitbreiding van de Aldi voorziet in deze behoefte en maakt het mogelijk dat consumenten in Bergen beter terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen. Dit kan tevens een goede aanleiding zijn voor inwoners van Bergen om vaker boodschappen in het eigen centrum te doen waardoor er meer bestedingen in de eigen gemeente blijven. Op deze manier wordt de afvloeiing naar winkelgebieden als de Wendelaerstraat in Alkmaar of andere sterke locaties in de regio beperkt en kan de vastgestelde relatief lage binding voor dagelijkse aankopen in Bergen toenemen. Wanneer de supermarkten aan trekkracht winnen en meer klanten hun winkels bezoeken, neemt de kans op combinatiebezoeken met andere winkels in het centrum ook toe en profiteren andere ondernemers ook.

De toename in binding is reëel omdat de supermarktketens in het centrum van Bergen passend zijn bij de inwoners van Bergen. De diversiteit tussen de supermarkten geeft het centrum qua dagelijks aanbod een sterke positie en biedt de consument een compleet

aanbod. Een uitbreiding en toename van kwaliteit van de Aldi maakt het centrum toekomstbestendiger.

Naast een kwalitatieve analyse van de uitbreidingen van de supermarkten in Bergen is voor dit onderzoek ook een marktruimteberekening uitgevoerd dat de kwantitatieve onderbouwing vormt. Wanneer de uitbreidingen van de Aldi en Albert Heijn opgeteld worden bij het huidige aanbod en dit van de ingeschatte vraag voor 2025 wordt afgetrokken, resulteert dit in voldoende marktruimte. Dit betekent dat de beoogde uitbreidingen van de supermarkten binnen de ruimte voor ontwikkelingen passen.

Er kan gesteld worden dat actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling.

Trede 2: Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1. lid 1 sub h Bro wordt het begrip bestaand stedelijk gebied gedefinieerd: "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". De projectlocatie is gelegen in het centrum van Bergen en maakt deel uit van een samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, bedrijvigheid, horeca, openbare of sociaal culturele voorzieningen en stedelijk groen en infrastructuur.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen en detailhandel en wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking voldoende gemotiveerd.

Hoofdstuk 4 Omgevings- en milieuaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

4.1 Verkeer- en parkeeraspecten

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

Parkeren

Een van de essentiële aspecten uit de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 is de inzet om ondergrondse parkeerplaatsen aan te leggen. Dit zal de aantrekkelijkheid vergroten en ten goede komen aan een goed functionerend centrumgebied. De structuurvisie gaat uit van ondergronds parkeren aan de zuidzijde van de Dreef, dit is de projectlocatie. Er wordt een zorgvuldige aansluiting op de Rustende Jager gemaakt waarbij er een voor de supermarkten (Aldi en Deen) gezamenlijk te gebruiken inpandig laad- en losstation voor de bevoorrading zal ontstaan. De voorgenomen ontwikkeling realiseert ondergronds parkeren en voldoet dus volledig aan de visie genoemd in de structuurvisie Mooi Bergen 2.0.

Rho adviseurs voor leefruimte heeft een verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd in de gemeente Bergen. Het 'verkeers- en parkeeronderzoek Bergen Centrum' is op 8 december 2015 definitief opgeleverd. In het parkeeronderzoek wordt geconcludeerd dat de parkeerdruk in het centrum van Bergen met name op zaterdag rond de middag hoog is. Geadviseerd wordt het parkeerareaal niet te verkleinen en voor nieuwe ontwikkelingen parkeerplaatsen toe te voegen. Met betrekking tot Mooi Bergen kunnen maximaal 7 à 10 bestaande parkeerplaatsen worden aangewend om de parkeerbehoefte op te vangen. De rest van de parkeerbehoefte moet aanvullend worden gerealiseerd.

Omdat aanvullende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden om in de overige parkeerbehoefte te voorzien is de parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling berekend. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeernormen opgenomen in de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014 (vastgesteld 10 juni 2014) van gemeente Bergen. De parkeerbehoefte dient berekend te worden voor de Aldi, de overige detailhandel/dienstverlening, de muziekschool en de te realiseren woningen. Opgemerkt moet worden dat voor de supermarkt aangesloten wordt bij de gangbare systematiek om niet het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak, maar het aantal vierkante meters brutovloeroppervlak (b.v.o.) te gebruiken bij deze berekening (worst case). In onderstaande tabel wordt de berekende parkeerbehoefte weergegeven.

<i>Harmonielokatie nieuw</i>	norm	omvang	n tot.
koop, etage, duur privé	1	4	4,0
koop, etage, duur bewoners	0,3	4	1,2
koop, etage duur bezoekers	0,3	4	1,2
koop, etage, midden privé	1	8	8,0
koop, etage, midden bewoners	0,1	8	0,8
koop, etage, midden bezoekers	0,3	8	2,4
sociale huur, eengezins bewoners	1	2	2,0
sociale huur, eengezins bezoekers	0,3	2	0,6
sociale huur, appartement bewoners	0,8	6	4,8
sociale huur, appartement bezoekers	0,3	6	1,8
Harmonie	2	155	3,1
detailhandel werknemers	0,6	334	2,0
detailhandel bezoekers	2,5	334	8,4
supermarkt werknemers	0,1	1140	1,1
supermarkt bezoekers	3,2	1140	36,5
Subtotaal:			77,9
vervallen parkeerplaatsen maaiveld			7,0
Subtotaal			84,9

Harmonie	2	116	2,3
bloemenwinkel	3,1	151	4,7

Parkeerbehoefte 7 Dorpelingen	77,9
-------------------------------	------

In totaal dienen dus 77,9 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De voorgenomen ontwikkeling realiseert ten behoeve van het plan een parkeergarage. Deze parkeergarage sluit aan op de reeds bestaande parkeergarage van de Rustende Jager. Er worden daardoor circa 88 extra parkeerplaatsen gecreëerd. Dit is ruim voldoende om in de berekende parkeerbehoefte te voorzien. Naast de benodigde parkeerplaatsen voor de voorliggende ontwikkeling voorziet het plan dus in extra parkeergelegenheid voor het centrum van Bergen.

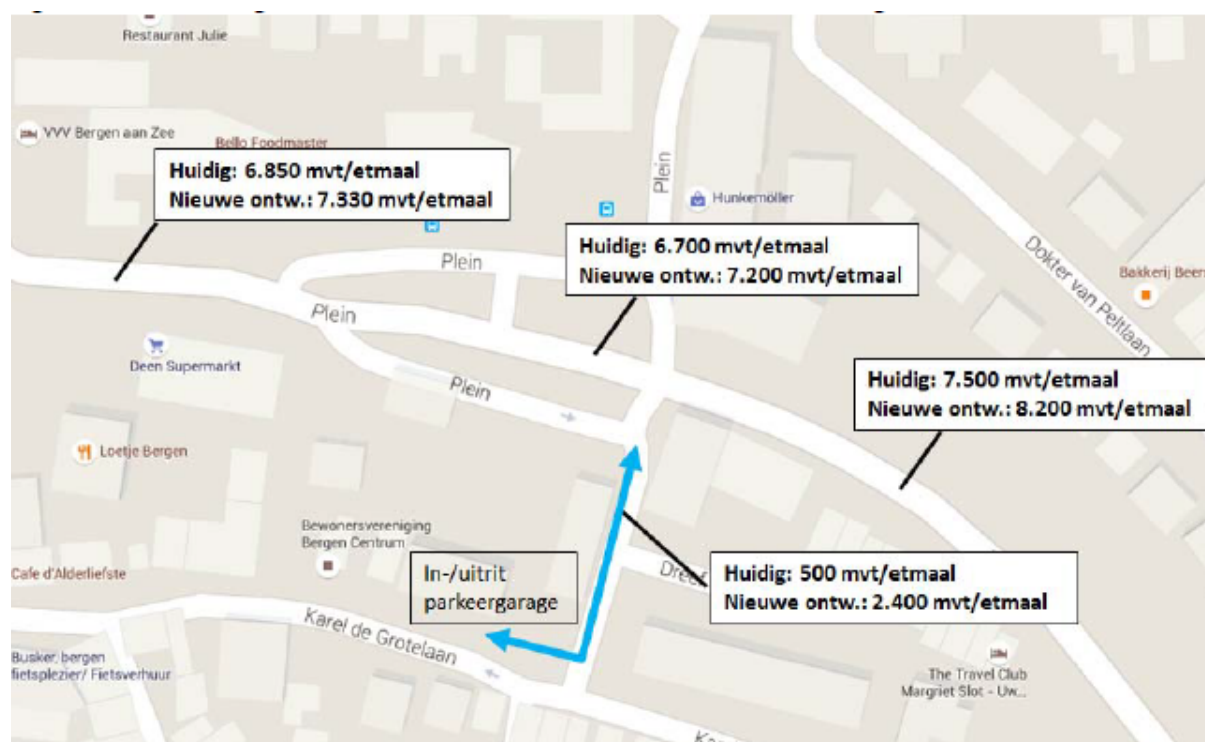
Verkeersgeneratie

In het 'verkeers- en parkeeronderzoek Bergen centrum' van Rho adviseurs voor leefruimte (zie bijlage) is tevens de verkeerssituatie onderzocht. Hierin wordt gesteld dat als gevolg van het plan Mooi Bergen de verkeersintensiteit op het Plein zal toenemen. De grootste verkeersaantrekkende werking heeft de nieuwe supermarkt. Grofweg kan op basis van CROW kencijfers (publicatie 317) de verkeersaantrekkende werking berekend worden. Bij een gemiddelde supermarkt bedraagt deze circa 1.200 mvt/etmaal. Bij de verdere concretisering van het plan kan deze verkeersgeneratie meer specifiek worden berekend. Een verkeerstoename van 1.200 mvt/etmaal leidt op het Plein / Dreef tot een verdere toename van de verkeersintensiteit. De verkeersintensiteiten komen hierdoor op het Plein boven de 7.000 mvt/etmaal uit.

Zoals hierboven beschreven kan bij verdere concretisering van het plan de verkeersgeneratie meer specifiek worden berekend. De Aldi is reeds in het centrum gevestigd. De extra verkeersaantrekkende werking van de supermarkt wordt enkel veroorzaakt door toevoegen van extra vierkante meters die benodigd zijn voor de uitbreiding van de Aldi. Zoals in het onderzoek reeds gesteld wordt kan de

verkeersgeneratie meer specifiek berekend worden bij verdere concretisering van het plan. De gemiddelde verkeersaantrekkende werking van bijvoorbeeld De Deen in Bergen is circa 450 mvt/etmaal, waarbij een piek van circa 900 mvt/etmaal plaatsvindt in de weekeinden (vrijdag, zaterdag en zondag).

Ten behoeve van de nieuwe supermarkt wordt de bestaande parkeergarage onder de Deen uitgebreid. Op de doorsteek tussen het Plein en de Karel de Grotelaan wordt de in- en uitrit van de parkeergarage gesitueerd. De uitrit aan het Plein komt dan te vervallen, zodat hier geen uitrijbewegingen plaatsvinden. In onderstaande afbeelding zijn de verkeersintensiteiten inclusief nieuwe ontwikkeling weergegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat het verkeer van en naar de nieuwe ontwikkeling voor 60% afwijkt richting de Dreef en 40% richting het Plein. Verder is de verkeersgeneratie van de huidige parkeergarage op basis van tellingen gesteld op 700 mvt/etmaal.



figuur 4.1: verkeersgeneratie, bron: Rho adviseurs

Met behulp van de CROW rekentool (CROW-publicatie 317) is de extra verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling nader gespecificeerd. De verkeersgeneratie is voor de woonfuncties, de detailhandel/dienstverlening en de vestiging van de Aldi berekend. De muziekschool zit al in het gebied en is derhalve niet meegenomen. Voor de supermarkt is gerekend met het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) in plaats van het winkelvloeroppervlak (w.v.o.). De rekentool is ingesteld op de gemeente Bergen (N.H.) in het centrum. In onderstaande tabel worden de resultaten weergegeven.

Functie	Verkeersgeneratie (gemiddelde openingsdag)
4 koop etage, duur	28 mvt/etmaal
8 koop etage, midden	46 mvt/etmaal
2 sociale huur, eengezins	10 mvt/etmaal
6 sociale huur, etage	24 mvt/etmaal
1205 m ² Aldi b.v.o. (discountsupermarkt)	938 mvt/etmaal

352 m ² detailhandel/dienstverlening	118 mvt/etmaal
Totaal	1.164 mvt/etmaal

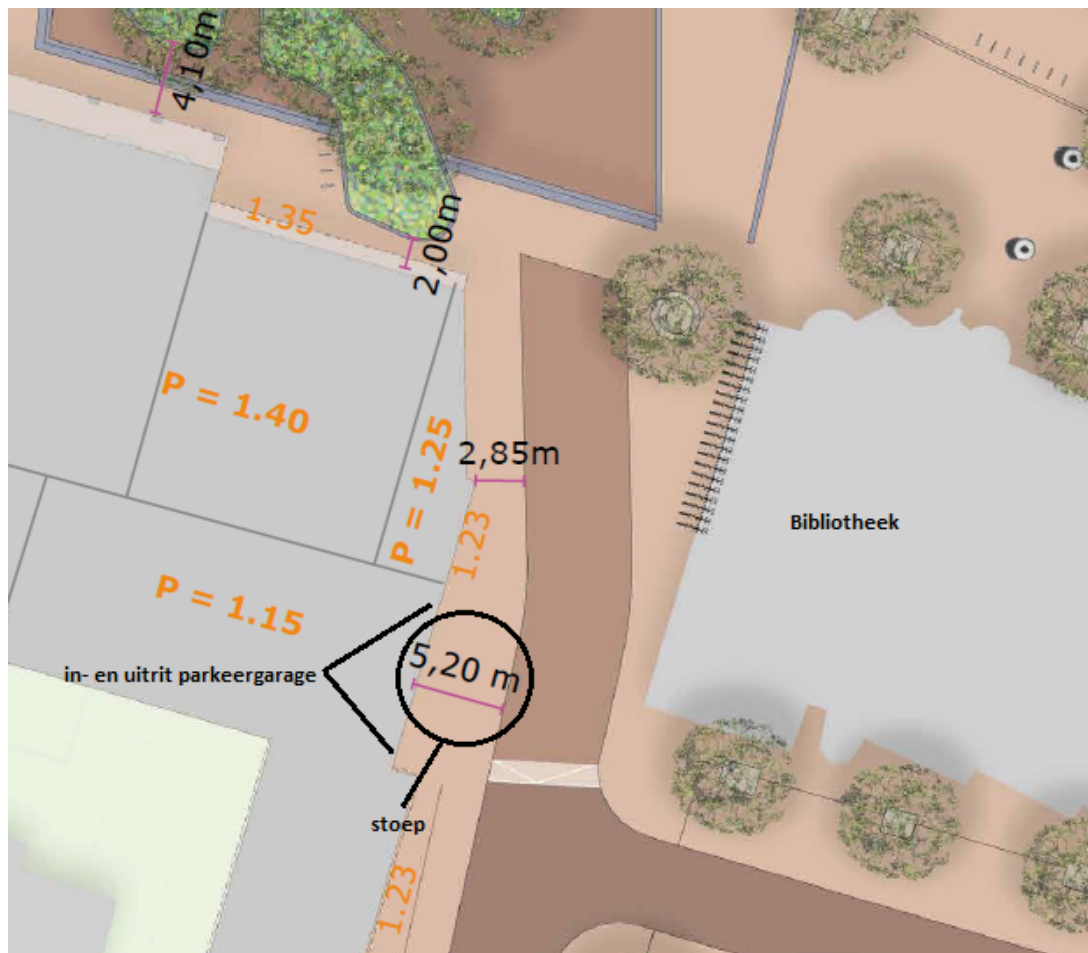
In totaal neemt de verkeersgeneratie dus met 1.164 mvt/etmaal toe. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de verkeersafwikkeling goed is. Soms kan het zijn dat het verkeer stagneert als gevolg van veel afstaand verkeer, fietsverkeer of expeditieverkeer. Dit past bij het normale verkeersbeeld in centrumgebieden.

Bevoorradingssituatie

In het verkeersonderzoek is tevens de meest optimale bevoorradingssituatie onderzocht. De bevoorradingssituatie van de nieuwe supermarkt zal in een geïntegreerde oplossing met de bestaande supermarkt worden ontworpen. In het basisprincipe wordt ervan uitgegaan dat vrachtverkeer vanaf de Dreef het Plein oprijdt en vervolgens achteruit het expeditiehof inrijdt. De vrachtwagen dient links achteruit te draaien, waardoor de dode hoek zo beperkt mogelijk blijft. Deze oplossing is mogelijk en inpasbaar. De bevoorrading via het Plein is daardoor mogelijk.

Ontsluiting

De te realiseren parkeergarage sluit aan op de parkeergarage van de Rustende Jager. De uitrit van de parkeergarage bij de Deen vervalt. Er wordt een nieuw in- en uitrit van de gehele parkeergarage gerealiseerd aan de oostzijde van het projectgebied, de straat tussen de projectlocatie en de bibliotheek Kennemerwaard in. Deze straat wordt 5 meter breder waardoor er voldoende zicht ontstaat. Daarnaast wordt het als een grote pré gezien dat de auto's direct bij aankomst in het centrum linksaf slaan en onder de grond kunnen parkeren.



figuur 4.2: nieuwe stoep bij in-uitrit parkeergarage

Bij de entree van Bergen gaan de auto's direct onder de grond en vanuit Bergen aan Zee of Schoorl kunnen de auto's naast de Deen de parkeergarage in. Daarnaast wordt vanuit de bestaande parkeergarage onder de Rustende Jager naar de Karel de Grotelaan/Kleine Dorpsstraat een voetgangersontsluiting gerealiseerd. Hierdoor blijft het winkelgebied betrokken bij de rest van het centrum.

Tapis roulant

Vanuit de parkeergarage kunnen de bezoekers via een tapis roulant de supermarkt of het centrum in. Met een winkelwagen kan de parkeergarage en de auto ook weer eenvoudig middels deze tapis roulant bereikt worden.

Fietsparkeren en openbaar gebied

In de Nota Ruimtelijk parkeerbeleid zijn normen opgenomen voor fietsparkeren als gevolg van de toename van bebouwing. Ingevolge het ruimtelijk parkeerbeleid is de norm voor fietsparkeerplaatsen (fpp) als volgt:

Supermarkt: 3,6 per 100 m²

1.140 m², dus $11,40 \times 3,6 = 41,04$ fpp

Winkels: 3,4 per 100 m²

334 m², dus $3,34 \times 3,4 = 11,35$ fpp

Totaal = 52,39 fpp, dus 53 fietsparkeerplaatsen

In de huidige situatie zijn 121 fietsparkeerplaatsen aanwezig. In totaal worden 112 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt dus ruim aan de fietsparkeernorm voldaan.

In de inrichtingstekening voor de openbare ruimte zijn de benodigde fietsparkeerplaatsen aangegeven. Het zwaartepunt van de beschikbare fietsparkeerplaatsen ligt in de zone tussen de entree naar de huidige Deen Supermarkt en de entree van de geprojecteerde Aldi supermarkt. De betreffende inrichtingstekening is in nauwe samenwerking met de klankbordgroep Mooi Bergen en de, op verzoek van de gemeenteraad ingestelde, Meedenk- en meetekengroep tot stand gekomen.



figuur 4.3: uitsnede fietsparkeren plan openbare ruimte

De vrije beweegruimte voor voetgangers aan de zuidzijde van de verlengde Dreef varieert in breedte. Op het smalste punt is deze ongeveer 1,95 meter. Dit is slechts op een klein gedeelte, daarna waaiert het voetpad weer breder uit. Op het smalste punt na varieert het voetpad in breedte van 2,4 meter tot 6,3 meter. Het smalste punt is reeds ruim voldoende om elkaar met een wandelwagen of rollator te kunnen passeren. Voor de buitenstalling van

de bloemenwinkel zijn luwe plekken in het trottoir gereserveerd, waardoor voetgangers niet gehinderd worden.

Conclusie

Er wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte, zowel voor auto's als fietsen, de locatie is passend ontsloten en de bestaande wegenstructuur de toename in verkeer gemakkelijk kan opvangen. Het aspect verkeer en parkeren vormt daardoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Water

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

Watertoets

De projectlocatie valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is op 15 februari 2017 de digitale watertoets doorlopen. De uitkomst hiervan is dat de voorgenomen ontwikkeling een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft en dit kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Voornoemde houdt in dat de korte procedure gevolgd kan worden. Onderstaand worden de standaardmaatregelen en/of opmerkingen van het hoogheemraadschap weergegeven.

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, 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.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en 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. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

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 we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Het hoogheemraadschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Geohydrologisch onderzoek Wareco

Er is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd door Wareco waarin duidelijk is gemaakt wat de gevolgen zijn van de parkeerkelder op de grondwaterstromen. In het onderzoek wordt de conclusie getrokken dat de verwachte stijging van de grondwaterstanden op openbaar terrein in alle scenario's binnen de gestelde marges van de gemeente Bergen blijft.

Conclusie

Het beleid van het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier wordt in acht genomen. De projectlocatie is niet in, of in de nabijheid van, een (primaire) waterkering/watergang gelegen. Er is derhalve geen watervergunning benodigd. Daarnaast hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden en is sprake van schoon hemelwater. De voorgenomen ontwikkeling legt een gescheiden riolering aan, wat overeenkomt met het advies van het hoogheemraadschap.

De voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect water.

4.3 Archeologie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande 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 een primair gemeentelijke opgave.

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

Dit plan

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd voor herontwikkeling van enkele percelen aan het Plein te Bergen. Het rapport is als bijlage terug te vinden, hieronder zijn de resultaten integraal overgenomen.

De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied te komen. Daarna zijn

boringen geplaatst.

In het plangebied wordt een parkeerkelder gerealiseerd met daarop ruimte voor een supermarkt, overige detailhandel en woningen. De vloer van de parkeerkelder komt op 3,5 m beneden maaiveld. Het plangebied heeft een omvang van 3.110 m². Het plangebied ligt in de NOaA regio “Het Hollands Duingebied”. Het plangebied ligt aan de noordzijde van het 'Zeegat van Bergen' op een strandwal die zich tussen 3850 en 2750 v. Chr. vormt. De gemiddelde zeespiegel bevindt zich dan tussen -4,5 en -3 m NAP. Het zeegat verlandt tussen 1460 en 1130 v. Chr. waarna veenvorming start in de lage delen, onder andere bij de ruinekerk. Op andere plaatsen hebben zich duinen gevormd. De duinen zijn in de Middeleeuwen ontgonnen. Het plangebied ligt (net) buiten de historische kern van Bergen.

In het plangebied zijn zes boringen gezet tot 400 cm-mv. Hieruit blijkt dat de top van de strandafzettingen tussen 350 en 360 cm-mv ligt (-269 en -202 cm NAP). Hierop liggen duinafzettingen, veen, (opnieuw) duinafzettingen en de historische bouwvoor. Aan het oppervlak ligt een recent omgewerkt en/of ophogingspakket van 15 tot 50 cm dik. In één boorprofiel is dit pakket 120 cm dik. Daarnaast is de bodem onder de huidige bebouwing tot circa 80 cm diep geroerd.

In het plangebied zijn drie potentiële archeologische niveaus aanwezig. Van diep naar ondiep zijn dat de top van “duinafzettingen 1” (top tussen 160 en 270 cm-mv; -121 en -52 cm NAP), b) de top van het veen (top tussen 122 en 220 cm-mv; -86 en -33 cm NAP) en c) de top van “duinafzettingen 2” (top tussen 90 en 180 cm-mv; -46 en 8 cm NAP). Door de aanleg van een parkeerkelder tot 350 cm-mv worden de potentiële archeologische niveaus vergraven.

Bureau voor Archeologie adviseert te bepalen of archeologische resten aanwezig zijn, en wat daarvan de waarde is, door middel van een proefsleuvenonderzoek. Het strekt tot aanbeveling om het proefsleuvenonderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming uit te voeren.

4.4 Milieu

4.4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en- of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

BK Ingenieurs B.V. (BK) heeft in de periode van 6 februari tot 8 februari een bodem- en asbest-in-grondonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Het rapport is op 24 februari opgeleverd. De resultaten van het onderzoek worden in deze paragraaf weergegeven. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Bodemonderzoek

Verkenkend bodemonderzoek

In de bovengrond ter plaatse van boringen 001 en 003 (0,0 – 0,6 m -mv) zijn licht verhoogde gehalten zink, cadmium, kwik, lood, PAK en minerale olie aangetoond. Tevens is er in de bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) ter plaatse van boringen 009 t/m 013 een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetoond. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart worden in de bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) licht verhoogde gehalten zware metalen, PCB en PAK verwacht. De licht verhoogde gehalte minerale olie is niet verwacht.

In de ondergrond ter plaatse van boringen 006 en 007 (0,3 – 1,0 m -mv) zijn licht

verhoogde gehalten PCB, zink, kwik, lood, PAK en minerale olie aangetoond. In het grondwater is er een lichte verontreiniging met zink aangetoond. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart kunnen licht verhoogde gehalten zware metalen, PCB en PAK worden verwacht.

De licht verhoogde gehalte minerale olie is niet verwacht. De verhoogde gehalten zijn echter dermate gering dat, ingevolge de Wet bodembescherming, geen aanleiding wordt verkregen de aard en omvang hiervan nader te onderzoeken.

Nader onderzoek PAK

Zowel in de bovengrond ter plaatse van boringen 101 en 111 (0,1 – 0,5 m -mv) als in de ondergrond ter plaatse van boringen 104 en 111 (0,5 m – 1,0 m -mv) zijn enkel licht verhoogde gehalten PAK aangetoond. Op basis van interpretatie van deze resultaten, in combinatie met de gestelde onderzoeksvragen vanuit het conceptueel model, zijn de verhoogd gehalten PAK niet eenduidig te relateren aan de aanwezigheid van koolas in de betreffende bodemlagen.

Daarentegen kan, tezamen met de resultaten van het onderzoek naar de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit, worden gesteld dat onder andere PAK diffuus heterogeen licht tot plaatselijk sterk verhoogd voor kan komen. Op basis van onderhavig nader onderzoek kan worden gesteld dat gemiddeld de interventiewaarde voor PAK niet wordt overschreden en zodoende geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Indicatief bouwstoffenonderzoek

Bij boringen 002, 005 en 008 is in de bovengrond (0,1 – 0,6 m -mv) een laag met hoogovenslakken aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten kan worden gesteld dat, indien bij een formeel onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gelijkwaardige resultaten worden verkregen, het materiaal voldoet aan de samenstellings- en emissietoetswaarden voor een niet-vormgegeven bouwstof. Opgemerkt wordt dat het onderzoeksprotocol niet voldoet aan de eisen van de BRL SIKB 1000 (partijkeuring conform AP04).

Verkenndasbest-in-grondonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in de opgeboorde grond. In de bodem is analytisch geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond. Het gaat hier om grond uit de graafgaten 001, 003, 004, 006, 007, 009 en 011 t/m 013 van 0,0 – 0,5 m -mv. In het indicatief geanalyseerd puinmonster is eveneens geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond. Er is derhalve geen sprake van een verontreiniging met asbest in de grond en het puin.

Conclusie

Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. Op basis van de beschikbare analyseresultaten wordt het onderstaande geconcludeerd:

- De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) is licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie, PAK en PCB;
- De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) is licht verontreinigd met enkele zware metalen, minerale olie, PAK en PCB;
- Het grondwater is licht verontreinigd met zink;
- Ten aanzien van de verontreiniging met PAK kan worden gesteld dat hier geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- Aan de noordzijde van de locatie is in de bodemlaag (0,1 – 0,6 m -mv) een laag met hoogovenslakken aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten voldoet het materiaal indicatief aan de samenstellings- en emissietoetswaarden voor een niet-vormgegeven bouwstof. Opgemerkt wordt dat het onderzoeksprotocol niet voldoet aan de eisen van de BRL SIKB 1000 (partijkeuring conform AP04);

- In de bodem en puinlaag is analytisch geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond. Er is derhalve geen sprake van bodemverontreiniging met asbest. Hierbij wordt opgemerkt dat voorzichtigheid dient te worden betracht met interpretatie van het resultaat van het puinmonster. Dit gezien de geleverde inspanning niet voldoet aan de NEN-5897.

Aanbeveling

Op basis van onderhavig onderzoek worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voorzien ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouwwerkzaamheden. Het uitvoeren van nader onderzoek naar de aard, omvang en herkomst van de huidig aangetoonde verontreinigingen wordt, ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk geacht. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132 'werken met de verontreinigde grond en grondwater'. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden dat wel gebruiksbependingen worden verwacht ten aanzien van vrijkomende grond (niet vrij toepasbaar). Voordat toepassingsmogelijkheden kunnen worden gezocht, dient vrijkomende grond te worden onderzocht conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit.

4.4.2 Lucht

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

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

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

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

AMvB 'niet in betekenendemate'

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

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

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van in totaal 20 woningen, het vestigen van de Aldi supermarkt, realisatie van een parkeergarage en het vestigen van overige bedrijvigheid. Op basis van de NIBM-rekentool (worst-case berekening) kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1164
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

figu

ur 4.4: NIBM-tool

Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op 15 februari 2017) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2014 van fijnstof PM₁₀ 18,02 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 11,35 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 13,12 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

4.4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. woningen;
2. onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
3. ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken

medische kleuterdagverblijven etc..

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Geluidsonderzoek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. In dit kader is door BK bouw en milieuadvies in mei 2017 een geluidsonderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden. Hier worden de resultaten vermeld.

De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Dreef/Plein bedraagt ten hoogste 63 dB Lden (exclusief aftrek).

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het Plein bedraagt ten hoogste 51 dB Lden (exclusief aftrek).

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Karel de Grotelaan bedraagt ten hoogste 53 dB Lden (exclusief aftrek).

Omdat de beschouwde wegen allen 30 km/uur wegen betreffen vindt formeel geen toetsing plaats aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Evenwel moeten in het kader van goede ruimtelijke ordening een afweging worden ge-maakt of de optredende geluidbelasting toelaatbaar is.

Het betreft een ontwikkeling in het centrum van Bergen. Een druk centrum kenmerkt zich door veel activiteiten en verkeersbewegingen. Dit gaat gepaard met een hogere geluidbelasting. Evenwel zijn alle functies, als winkels en horeca, op korte afstand gelegen. Het karakter van de omgeving geeft hiermee een bepaald woongenot.

De Wet geluidhinder stelt voor binnen stedelijke situatie een grens bij 63 dB (met aftrek van doorgaans 5 dB voor centrum functies hetgeen inhoud een geluidbelasting van 68 dB). Uit dit oogpunt is een geluidbelasting van 63 dB (zonder aftrek) toelaatbaar. Aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening wordt hiermee voldaan.

Het bouwplan kan worden gerealiseerd zonder extra procedures in het kader van geluid. Wel zal in het kader van het Bouwbesluit onderzoek naar de geluidwering van de gevels plaats moeten vinden.

4.4.4 Milieuzonering

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

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruik gemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. In de handreiking wordt onderscheid gemaakt in omgevingstype rustige woonwijk en omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Binnen gemengd gebied mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd

(bijvoorbeeld van 50 naar 30 meter).

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand 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

In het projectgebied worden diverse functies, zoals een supermarkt, 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 bestemmingsplan moet voorzien 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 supermarkten 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.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een supermarkt, overige winkels en een muziekschool met aanverwante activiteiten te realiseren. Daarnaast worden zowel naast als boven op de voorgenomen functies woningen gerealiseerd.

Detailhandel valt in beginsel onder milieucategorie A (SBI-code 2008: 47). Supermarkten vallen onder milieucategorie B (SBI-code 2008: 471).

Een muziekschool en dansschool behoren tot categorie B (SBI-code 2008: 8552 en 85521). De muziekschool en supermarkt zijn derhalve aanpandig toegestaan, mits bouwkundig gescheiden. De activiteiten vinden daarnaast ook inpandig plaats.

Aangezien functiemenging plaatsvindt, kan volstaan worden met de categorieën A, B en C

en hoeft geen richtafstand aangehouden te worden.

In het kader van de nieuw te realiseren woningen boven de supermarkt en overige detailhandel/dienstverlening is door BK bouw en milieuadvies in mei 2017 aanvullend een geluidsonderzoek uitgevoerd om te beoordelen of een goed woon- en leefklimaat van deze nieuwe woningen gewaarborgd kan worden. Dit onderzoek is terug te vinden als bijlage. Hieronder worden de resultaten integraal weergegeven.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de berekende geluidniveaus ter plaatse van de omliggende woningen niet voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. De overschrijding wordt met name bepaald door vrachtwagens die de supermarkt bevoorraden. Ook de verkeersbewegingen van en naar de parkeergarage geven een overschrijding van de geluideisen.

Overigens geldt dat in de huidige situatie al veel verkeersbewegingen aanwezig zijn door de aanwezige parkeervoorzieningen en bevoorrading in de omgeving. Uit een vergelijking van de resultaten blijkt dat in de huidige situatie in de dagperiode hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus optreden dan in de toekomstige situatie. Ook de optredende maximale geluidniveaus in alle periodes zijn in de huidige situatie hoger dan in de toekomstige situatie. Het verschil wordt veroorzaakt door dat in de huidige situatie veel activiteiten buiten plaatsvinden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de akoestisch situatie voor een groot deel verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Verslechtering treedt met name op door het gebruik van de parkeergarage in de avondperiode. Omdat dit voornamelijk beperkt blijkt tot de openingstijden van de winkels (tot maximaal 21.00 uur) zal dit naar verwachting tot weinig hinder leiden.

Het treffen van maatregelen aan de bron is niet mogelijk. Het betreft bronnen van derden waarover de inrichting geen zeggenschap heeft. Daarbij zullen eventuele maatregelen niet resulteren in een voldoende afname. Het beperken van de bedrijfstijden tot de dagperiode leidt tot een niet gewenste en werkbare situatie. Het treffen van maatregelen in de overdracht - geluidschermen - is redelijkerwijs niet mogelijk. Dit zal ingrijpende consequenties hebben voor het stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte. Om hinder te voorkomen wordt daarom geadviseerd om de nieuwe appartementen voldoende geluidgeïsoleerd uit te voeren. Ter plaatse van de bestaande woningen zal naar verwachting geen relevante wijziging in de geluidssituatie optreden.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld om een maatwerkvoorschrift op te nemen om de berekende niveaus te vergunnen. Met dit maatwerkvoorschrift kan een goed woon- en leefklimaat voor de woningen gewaarborgd worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan derhalve gesteld worden dat het realiseren van de nieuwe woningen en het realiseren van de diverse detailhandelfuncties en maatschappelijke functie, gezien de ligging in het centrum van Bergen, het uitgevoerde geluidsonderzoek en de methodiek van functiemenging met bij behorende eisen ten aanzien van bouwkundige scheiding, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in deze centrumontwikkeling voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen.

4.4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

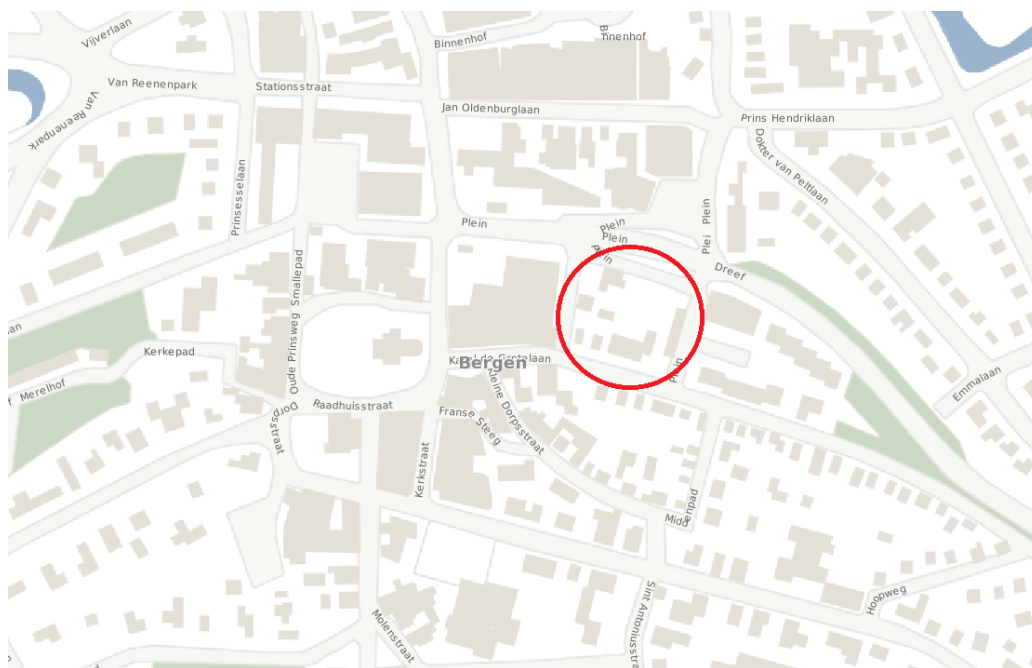
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke

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, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR. Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

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



Mees Ruimte & Milieu | De 7 Dorpelingen

4.5 Ecologie

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. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). 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.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door ecologisch adviesbureau Dresmé&VanderValk in februari 2017 een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven. Uit de quickscan bleek dat nader onderzoek noodzakelijk was. Op 20 september 2017 is het nader onderzoek opgeleverd en in onderstaande paragraaf verwerkt. Ook dit nader onderzoek is als bijlage terug te vinden.

Beschermde gebieden

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

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

Voortoets stikstofdepositie

Ecogroen heeft in april 2017 een Voortoets uitgevoerd naar de mogelijke effecten van het plan op de nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden. In het kader van de Voortoets is een Aeriusberekening uitgevoerd om de stikstofdepositie te kunnen bepalen. Deze berekening (huidige situatie versus toekomstige situatie) laat een toename in de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat zien (max. 0,22 mol N/ha/jr). Overige effecten op Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde.

De maximale toename ligt net boven de huidige grenswaarde van 0,05 mol NO_x/ha/jr van het Natura 2000-gebied, maar onder de maximale grenswaarde uit het PAS (3 mol).

Nader onderzoek is nodig om te bepalen of de Wet natuurbescherming vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

Dit onderzoek kan op twee manieren worden ingevuld:

- Door gebruik te maken van PAS:
 - door een (uitgebreide) onderbouwing te geven dat er voldoende ontwikkelingsruimte is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
 - of door de ontwikkelingsruimte in de bestemmingsplanprocedure te claimen met een vergunning. Dit kan bij een gecombineerde omgevingsvergunning en bestemmingsplanprocedure (een afwijkingsbesluit Wet ruimtelijke ordening).
- Daarnaast kunnen de effecten van de toegenomen stikstofdepositie op Natura 2000-gebied ook nader worden uitgewerkt in de Passende beoordeling, waarin mitigerende maatregelen in het Natura 2000-gebied worden uitgewerkt.

Er is een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming gedaan. Deze vergunningaanvraag ligt op dit moment voor bij het RUD. De RUD heeft een ontwerpbesluit gemaakt die vanaf 29 september 2017 ter inzage ligt. Middels deze vergunningaanvraag wordt ontwikkelruimte geclaimd en gebruik gemaakt van de PAS, waardoor significante negatieve effecten op het Natura-2000 gebied uit te sluiten zijn en waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

Dit wordt mede ingegeven door de lage toename. Er is voldoende ontwikkelingsruimte die geclaimd kan worden voor dit project. De rekenresultaten uit de voortoets staan vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Beschermde soorten

Vleermuizen: archiefonderzoek

Op basis van verspreidingsgegevens kunnen zeven soorten vleermuizen worden verwacht in het bebouwde gebied van Bergen, namelijk; gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en baardvleermuis. Uit de gegevens van Gegevensautoriteit Natuur blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied een kolonie van de gewone dwergvleermuis en verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig zijn op dezelfde locatie aan de Stationsstraat. De gewone grootoorvleermuis heeft vermoedelijk een verblijfplaats nabij de Ruïnekerk aan de Breelaan, in de kerk zelf of in een boom (dat komt niet uit de gegevens naar voren). Waarnemingen van vleermuizen in of in de omgeving van het projectgebied ontbreken in de gegevens van waarneming.nl.

Vleermuizen: veldonderzoek

Op de zolder van de brandweerkazerne noch op de zolder van het gebouw van de Harmonie zijn uitwerpselen gevonden. De pannendaken zijn echter aan de binnenzijde afgetimmerd, waardoor de ruimte tussen de pannen en de aftimmering niet goed te zien zijn. In de gevels en het dak van het gebouw van de Harmonie en de bloemenwinkel zijn geen geschikte invliegopeningen gevonden, ook zijn de gevels te laag. Invliegopeningen bevinden zich veelal op 3 meter hoogte. Ook de gevel van de aanbouw van het voormalige politiebureau is te laag en ontbreken invliegopeningen. In de gevel van de brandweerkazerne zijn spleetvormige openingen aanwezig langs de kozijnen, die groot genoeg zijn voor vleermuizen om de spouw te bereiken. In de brandweerkazerne zijn open stootvoegen in de gevel aanwezig aan de zijde van het Plein. Open stootvoegen zijn geschikte invliegopeningen vanwege de afmeting en de directe toegang tot de spouw.

Op basis van het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in het centrum van Bergen en de aanwezigheid van mogelijke invliegopeningen in de gevel van de Brandweerkazerne is het momenteel niet uitgesloten dat verblijfplaatsen van vleermuizen in

de brandweerkazerne aanwezig zijn. Met de sloop van de brandweerkazerne worden mogelijk vleermuisverblijfplaatsen verstoord en/of weggenomen. Omdat alle vleermuizen beschermd zijn op basis van de Habitatrichtlijn, is voor verstoring en het wegnemen van vaste verblijfplaatsen een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of en welke soorten op welke tijdstippen in het jaar gebruik maken van deze vaste verblijfplaatsen. Op basis van deze kennis kan worden bepaald of sprake is van een voor de populatie belangrijke verblijfplaats en wat de effecten zijn op populatieniveau.

Broedvogels: archiefonderzoek

Op basis van Gegevensautoriteit Natuur zijn geen vaste verblijfplaatsen in de vorm van vogelnesten in of in de omgeving van het projectgebied bekend.

Broedvogels: veldonderzoek

Alleen de heg langs het Plein bestaande uit hедера biedt geschikte schuilmogelijkheden voor vogels om een nest te bouwen. Roodborst, pimpelmees en winterkoninkje zijn genoemd in bijlage 2 van het verdrag van Bern. De nesten van deze soorten zijn daarom in het broedseizoen beschermd. Deze soorten maken elk jaar een nieuw nest, waardoor een nest alleen in het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) beschermd is. Indien de heg voor of na het broedseizoen wordt verwijderd, wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.

Conclusies

Als gevolg van het project worden geen effecten op de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden verwacht.

De Quickscan Wet natuurbescherming richt zich op het gebouw van de voormalige brandweerkazerne, het gebouw van de vereniging Bergens Harmonie, het gebouw van een bloemenwinkel en een aanbouw van het voormalige politiebureau in Bergen. Naast vleermuizen, worden beschermde soorten niet verwacht ter plaatse van het projectgebied. Van alle gebouwen kunnen alleen in het gebouw van de voormalige brandweerkazerne verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek in de zomerperiode is nodig om te bepalen of en welke soorten op welke tijdstippen in het jaar gebruik maken van deze vaste verblijfplaatsen. Op basis van deze kennis kan worden bepaald of sprake is van een voor de populatie belangrijke verblijfplaats en wat de effecten zijn op populatieniveau. Dit nader onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

Mogelijk komen soorten als roodborst, pimpelmees en winterkoninkje tot broeden in de aanwezige struiken en de haag van hедера achter het gebouw van de Harmonie. Deze vogelsoorten zijn genoemd in bijlage 2 van het verdrag van Bern. De nesten van deze soorten zijn alleen in het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) beschermd. Indien de heg voor of na het broedseizoen wordt verwijderd, wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.

Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw

Op 20 september 2017 heeft ecologisch adviesbureau Dresmé&VanderValk de briefrapportage opgeleverd met daarin de resultaten van het uitgevoerde nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw.

Voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist indien vaste verblijfplaatsen worden aangetast als gevolg van de sloop van de gebouwen binnen het plangebied. conform de richtlijnen van het bevoegd gezag zijn voor huismus twee onderzoeksrondes in de periode 1 april en 15 mei nodig, voor gierzwaluw drie rondes tussen 1 juni en 15 juli en voor vleermuizen vier tot vijf onderzoeksrondes.

Methode onderzoek huismus

Het onderzoek is uitgevoerd conform de soortenstandaard van de huismus. De

aanwezigheid van de gierzwaluw kan worden onderzocht tussen begin april en 20 juni. De optimale onderzoeksperiode is tussen 1 april en 15 mei. In deze periode volstaan 2 veldbezoeken, 1 of 2 uur na zonsopkomst om nesten van huismus uit te kunnen sluiten. De volgende gedragingen duiden op een nest: nestbouw, bezoek van een huismus onder een dakpan, transport van voedsel of ontlastingspakketjes, bedelende jongen, zingende mannetjes op dakrand of balts.

Methode onderzoek gierzwaluw

Het onderzoek is uitgevoerd conform de soortenstandaard van de gierzwaluw. De aanwezigheid van de gierzwaluw kan worden onderzocht tussen half mei en half juli. De optimale onderzoeksperiode is 1 juni - 15 juli tussen 18.00 uur en zonsondergang. De afwezigheid van broedende gierzwaluwen is voldoende aannemelijk gemaakt als er geen waarnemingen zijn verricht die duiden op de aanwezigheid van een nest na drie inventarisatiemomenten met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen. In de periode 1 juni tot en met 15 juli, met twee inventarisatiemomenten in juni (of eind mei) en minimaal één in juli. Tijdens de onderzoeksrondes worden gierzwaluwen die vlak boven de daken vliegen, in de gaten gehouden.

Methode vleermuisonderzoek

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd met behulp van een batdetector (apparaat die ultrasone geluiden omzet in voor de mens hoorbare geluiden). Op basis van de frequentie van de geluiden, de omgeving en het vlieggedrag kan worden vastgesteld om welke vleermuissoorten het gaat. Vleermuizen verhuizen regelmatig van verblijfplaats en er wordt onderscheid gemaakt in winterverblijfplaats, zomerverblijfplaats, kraamverblijfplaats en paarverblijfplaatsen. Daarom worden meerdere inventarisatierondes in het vleermuisprotocol als noodzakelijk geacht. De onderzoeken vinden verspreid plaats tussen mei en september vlak voor zonsondergang en een uur voor zonsopkomst. De spreiding van de onderzoeken is conform het vleermuisprotocol en zodanig dat minimaal 20 dagen tussen de onderzoeksrondes gelegen zijn.

Tijdens de veldbezoeken is op basis van zicht en geluid de aanwezigheid van vleermuizen in en rond het projectgebied geïnventariseerd. Op basis van deze onderzoeken is het gebruik van vleermuizen in het gehele projectgebied in kaart gebracht. Met behulp van de batdetectors (Pettersson D230) -een apparaat dat de ultrasone geluiden van vleermuizen omzetten in voor de mens hoorbare frequenties- en Elekon Batlogger-een apparaat dat de geluiden automatisch opneemt-, zijn de vleermuizen waargenomen. De geluiden zijn geanalyseerd met behulp van Batsound.

Onderzoeksresultaten

Er zijn geen nesten of verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw of vleermuizen waargenomen. De huismus is in zijn geheel niet waargenomen en de gierzwaluw alleen hoog overvliegend. Opvallend is dat de enkele langsvliegende en foeragerende gewone dwergvleermuizen relatief laat tevoorschijn kwamen en 's ochtends al vroeg waren verdwenen. Dit duidt op verblijfplaatsen verder weg gelegen van het projectgebied. Het Plein is een zeer drukke locatie (wat betreft menselijke activiteit) met veel licht en geluid. Meer activiteit van vleermuizen is waargenomen aan de Karel de Grotelaan, ten zuiden van het projectgebied.

Conclusie

Op basis van de geleverde onderzoeksinspanningen en het ontbreken van waarnemingen, kunnen nesten en vaste verblijf- of rustplaatsen van huismus en gierzwaluw uitgesloten worden. Op basis van de vijf onderzoeksrondes naar vleermuizen kunnen zomer-, kraam-, paar- en winterverblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten. De bomen aan het Plein hebben geen functie als migratieroute en een beperkte betekenis als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Met de sloop van de voormalige brandweerkazerne, het gebouw van de bloemen- en plantenwinkel en het pand van de Harmonie is geen

onthefing van de Wet natuurbescherming nodig. Maatregelen ten behoeve van de huismus, gierzwalus en vleermuizen zijn niet verplicht.

4.6 M.e.r.-beoordeling

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

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van woningen en diverse centrumfuncties is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat er geen 2.000 of meer woningen en/of geen bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

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

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

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

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

1. Kenmerken van de projecten

Het programma voor De 7 Dorpelingen bestaat uit het realiseren van detailhandel (o.a. ten behoeve van een supermarkt) een nieuwe plek voor de muziekschool en woningbouw (8 sociale huurwoningen en 12 koopwoningen). Onder het project wordt een nieuwe parkeergarage gerealiseerd voor circa 88 parkeerplaatsen.

2. Plaats van de projecten

Het plangebied is gelegen in het centrum van Bergen. De projectlocatie wordt aan de noordzijde begrensd door het Plein, aan de oostzijde door het Plein en de Dreef, aan de zuidzijde door de Karel de Grotelaan en aan de westzijde wordt de projectlocatie begrensd door het centrum van Bergen.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Het project brengt een verkeersaantrekkende werking met zich mee, dit zorgt echter niet in betekenende mate voor een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De overige milieuaspecten zijn ook onderzocht en ook hieruit kan de conclusie getrokken worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatief milieueffect oplevert. Tot slot is aandacht besteed aan de PAS. Er is een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming gedaan. Deze vergunningaanvraag ligt op dit moment voor bij het RUD. De RUD heeft een ontwerpbesluit gemaakt die vanaf 29 september 2017 ter inzage ligt. Middels deze vergunningaanvraag wordt ontwikkelruimte geclaimd en gebruik gemaakt van de PAS, waardoor significante negatieve effecten op het Natura-2000 gebied uit te sluiten zijn en waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Dit wordt mede ingegeven door de lage toename. Er is voldoende ontwikkelingsruimte die geclaimd kan worden voor dit project.

Geconcludeerd wordt dat, gezien het feit dat geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn, geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart met het Plan identificatie nummer: NL.IMRO.0373.BPG07002zevendorp-C001 zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Gemengd - 1' 'Verkeer' en 'Wonen - 1' opgenomen. De bestemming wordt op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. Deze op de verbeelding ingetekende bestemming is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding met betrekking tot de maximale hoogte en naar de specifieke aanduidingen 'parkeergarage', 'maatschappelijk', 'overkraging', 'luifels', 'gestapeld' en 'twee-aaneen'.

5.2 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, die niet bindend is.

Bij het opstellen van de regels is rekening gehouden met de Wet ruimtelijke ordening. Om te voorkomen dat de planregels niet mogelijk maken wat achteraf gezien toch eigenlijk wel aanvaardbaar is bevat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit, zoals deze binnen de gemeente Bergen gehanteerd wordt. Denk hierbij aan de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om 10% af te wijken van genoemde hoogtematen. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels voor 'Gemengd - 1', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen - 1'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Middels een bouwvlak wordt aangegeven waar de hoofdbebouwing zich mag bevinden. Er zijn diverse specifieke aanduidingen opgenomen voor de bestemmingen.

Gemengd - 1

In het plangebied komen diverse gemengde bestemmingen voor. Dit zijn gebouwen waar op de begane grond een bedrijfsmatige of maatschappelijke activiteit wordt uitgeoefend en waar op de verdiepingen wordt gewoond. Gedacht kan worden aan

detailhandelsvestigingen waarboven wordt gewoond. In deze gevallen wordt de bestemming Gemengd (GD) toegekend. Binnen de bestemming Gemengd - 1 is het mogelijk om in de eerste bouwlaag detailhandel en dienstverlening te realiseren en wonen op de verdiepingen te realiseren.

Onder detailhandel wordt verstaan "het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit". Hierbij kan gedacht worden aan de reguliere textielzaken, drogisterijen, natuurwinkels, electra-, en witgoedbedrijven, bakkers, slagers etc. Ook supermarkten vallen hieronder. In dit bestemmingsplan is echter een beperking opgenomen voor de omvang van het winkelvloeroppervlakte van de te realiseren supermarkt. In de regels is deze omvang beperkt tot 850m² wvo om te waarborgen dat de supermarkt op deze locatie niet groter wordt in de planperiode waarin dit bestemmingsplan zal gaan gelden.

Ook dienstverlening is mogelijk binnen de bestemming Gemengd - 1. Onder dienstverlening wordt verstaan "het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen".

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken in combinatie met hoogteaanduidingen op de verbeelding. De maximaal toegestane bouwhoogte en/of goothoogte is middels een bouwaanduiding per hoogteaanduiding aangegeven.

Daarnaast zijn enkele functieaanduidingen gebruikt om de ondergrondse parkeergarage toe te staan en de mogelijkheid om in een van de te realiseren gebouwen een maatschappelijke functie (onder andere een muziekschool) te vestigen.

Binnen de bestemmingen zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals erf- en terreinafscheidingen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 m en voor het overige niet meer dan 2 m. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

Beeldkwaliteit

Belangrijk aandachtspunt is hier ook de gewenste beeldkwaliteit. Voor de ontwikkeling van het totale bouwplan is een beeldkwaliteitskader opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. In de bouwregels van de bestemming Gemengd en Wonen is een voorwaarde opgenomen dat de architectonische verschijning moet voldoen aan de criteria en uitgangspunten van het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0. Het beeldkwaliteitskader is als bijlage bij de regels opgenomen.

Tuin

Ter plaatse van de te realiseren woningen binnen het plangebied is ook de bestemming Tuin te vinden. Het betreft hier dan de voortuinen van de te realiseren woningen, waarbinnen een beperkt bouwregime geldt. Hier mogen enkel erfafscheidingen tot maximaal 1 meter worden gerealiseerd.

Verkeer

De wegen binnen het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer. Hetzelfde geldt voor de verblijfsgebieden zoals pleinen, parkeervoorzieningen, woonerven en dergelijke. Middels een aanduiding is aangegeven dat er onder deze bestemming een parkeergarage gebouwd kan worden. Daarnaast worden luifels en overkragingen die boven de Verkeersbestemming liggen, met bouwaanduidingen mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt dat er voor luifels een minimale hoogte van 2,5 meter en voor overkragingen een minimale hoogte van 3 meter vrijgehouden moet worden.

Wonen

De grondgebonden woningen en het appartementenblokje die niet boven de winkels zijn gelegen, krijgen de bestemming Wonen - 1. De bestemming Wonen-1 is gegeven aan de percelen waar uitsluitend wordt gewoond. Gezien de ligging van de woningen in het centrum van Bergen is rondom de woningen een strak bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat het hoofdgebouw niet uitgebreid mag worden. Uitbreidingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in de vorm van aan- of uitbouwen.

Met betrekking tot de bebouwing op de percelen (zowel hoofdgebouwen als erfbouw) geldt een maximaal bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwperceel. Dit percentage bedraagt 50%. Daarnaast wordt binnen de bestemming 'Wonen - 1' middels de specifieke aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen mogelijk gemaakt, en middels de specifieke aanduiding 'twee-aaneen' een twee-onder-een-kapwoning. Ook binnen deze bestemming wordt middels de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage onder het gehele plangebied mogelijk gemaakt.

Beeldkwaliteit

Belangrijk aandachtspunt is hier ook de gewenste beeldkwaliteit. Voor de ontwikkeling van het totale bouwplan is een beeldkwaliteitskader opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. In de bouwregels van de bestemming Gemengd en Wonen is een voorwaarde opgenomen dat de architectonische verschijning moet voldoen aan de criteria en uitgangspunten van het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0. Het beeldkwaliteitskader is als bijlage bij de regels opgenomen.

Overige regels

Het derde hoofdstuk bevat algemene regels die gelden voor alle in het plangebied voorkomende bestemmingen. De antidubbelregel (artikel 8) is opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 9 en 10 zijn de voor het plan geldende algemene bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Deze bepalingen gelden voor alle in het plan opgenomen bestemmingen. De artikelen 11 en 12 bevatten algemene afwijkings- respectievelijk algemene wijzigingsregels.

In artikel 13 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat er in het gehele plangebied minimaal 40% van het totaal aantal te realiseren woningen in de sociale huursector wordt gerealiseerd.

In het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan De 7 Dorpelingen te Bergen.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het plangebied zijn op dit moment nog in eigendom van enerzijds de aanvrager en anderzijds de gemeente Bergen. De financiële consequenties van dit plan komen volledig voor rekening van de aanvrager. Het plan valt onder de gevallen zoals genoemd in artikel 6.2.1. Bro, omdat het plan ziet op het realiseren van meerdere functies gecombineerd binnen één bestemmingsplan. Het plan is hierdoor in beginsel grondexploitatieplichtig en de gemeenteraad kan een exploitatieplan vaststellen op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro.

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, wordt het concept bestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners. De volgende instantie heeft gereageerd:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap kan instemmen met voorliggende ontwikkeling. Wel wil zij graag op de hoogte worden gehouden van de uitwerking van het plan.

De gemeente zal het hoogheemraadschap betrekken bij de nadere uitwerking van het plan.

6.2.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor vier weken ter inzage gelegen vanaf 6 april 2017 tot en met 4 mei 2017. Tijdens deze periode zijn in totaal 110 inspraakreacties binnengekomen. Deze zijn verzameld en beantwoord in een Nota inspraakreacties. Deze Nota inspraakreacties is als bijlage 12 terug te vinden. De inspraakreacties hebben tot een aantal wijzigingen geleid die hieronder beschreven staan.

Verbeelding

- bouwvlak is nu de voetprint van de begane grond, overkragingen en luifels via aanduiding geregeld
- bouwhoogte woondek 4,9m ipv 6m, erfafscheidingen dakterras via regels
- bouwhoogte achterzijde woondek 4,3m ipv 5m, niet toegankelijk tekstueel omschreven
- bergingen op woondek verder van achtergevel af geschoven
- bergingen op woondek lager gemaakt door plat dak
- bergingen op woondek als visueel scherm geplaatst, mogelijk met begroeide achtergevel
- voortuin Schuur bij Nacht vervallen ten gunste van breed trottoir
- plangebied is kleiner geworden, contour volgt nu precies de parkeergarage

Toelichting

- verkeersparagraaf aangevuld met openbare ruimte en fietsparkeren
- situatietekening toegevoegd tbv nieuwe in-/uitrit parkeergarage
- duurzaamheidsparagraaf toegevoegd
- milieuonderzoeken geactualiseerd/toegevoegd

Regels

- bouwaanduidingen luifels en overkragingen opgenomen binnen bestemming Verkeer
- erfafscheiding voor dakterrassen in regels opgenomen, onder voorwaarde dat minimaal 2 m van de erfgrans weggebleven moet worden
- begripsbepaling winkelvloeroppervlak (wvo) is toegevoegd
- begripsbepaling maatschappelijk is aangepast aan huidige bestemming muziekschool (openbare doeleinden)