



Nota van Zienswijzen

Datum : 3 oktober 2017

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' 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 op 29 januari 2015 door de raad vastgestelde Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en de stedenbouwkundige contourenkaart (raadsbesluit 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. In deze beleidsstukken zijn onder andere gevelbeelden, situatieschetsen en inpassingstudies geborgd. Deze voorgeschiedenis heeft in de inleiding van het ontwerpbestemmingsplan een prominente plek gekregen.

Termijn en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' heeft vanaf 15 juni tot en met 27 juli 2017 ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Bergen en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarmee in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de inzagetermijn zijn 15 unieke zienswijzen ontvangen.

Leeswijzer

De tekst van de zienswijzen is één op één overgenomen. De beantwoording is in **het rood** weergegeven. Voor deze opzet is gekozen om de zienswijzen zo zorgvuldig mogelijk te beantwoorden. In de inhoudsopgave is weergegeven op welke pagina de desbetreffende zienswijzen beginnen.

Inhoudsopgave

1. Reclamant 1.....	3
2. Bewonersvereniging Bergen Centrum	5
3. Reclamant 2.....	48
4. Fietsersbond.....	52
5. Reclamant 3.....	54
6. Reclamant 4.....	55
7. Reclamant 5.....	56
8. Reclamant 6.....	59
9. Olie Exploitiemij B.V.	66
10. Loomans Advocaten (Deen Supermarkt).....	69
11. Stichting Mooier Bergen	70
12. Reclamant 7	71
13. Nedralux BV	72
14. Reclamant 8	77
15. Stichting Mr. Frits Zeiler	78
Wijzigingen bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' t.b.v. vaststelling gemeenteraad.....	85

1. Reclamant 1

Datum: 24 juli 2017

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "De 7 Dorpelingen"

Geachte Leden van de Raad,

Hierbij dien ik mijn zienswijze in m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan de 7 dorpingen. Ik ben van mening dat genoemd bestemmingsplan om tal van redenen niet moet worden vastgesteld. Voor de onderbouwing van mijn zienswijze verwijs ik u allereerst naar de tekst van de zienswijze van de BBC. Ik verzoek u die zienswijze als integraal opgenomen onderdeel te beschouwen van mijn zienswijze.

De beantwoording hiervan zal plaatsvinden bij de zienswijze van de BBC.

Voorts verzoek ik u mijn zienswijze van 25 oktober 2016 als lid van de klankbordgroep, tevens te beschouwen als onderdeel van mijn thans ingediende zienswijze.

De beantwoording van de door u ingediende zienswijze d.d. 25 oktober 2016 is destijds beantwoord. In deze nota van zienswijze wordt om die reden niet verder ingegaan op deze zienswijze en zal volstaan worden met de beantwoording van de zienswijze ingediend op 24 juli 2017.

Aanvullend op mijn zienswijze van oktober 2016 merk ik op dat de door mij berekende behoefte aan parkeerplaatsen nog moet worden uitgebreid met het aantal parkeerplaatsen dat thans aanwezig is bij de voormalige brandweerkazerne.

Uitgangspunt van de parkeerbalans is het parkeeronderzoek dat in juni 2015 is gehouden. De zogenaamde nulmeting. Conclusie van het onderzoek is dat er voldoende parkeercapaciteit is in het centrumgebied. Het advies is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen er voor te zorgen dat er naar rato aan parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Bij het plan "de 7 Dorpelingen" is het de bedoeling dat er huidige parkeerplaatsen komen te vervallen, welke moeten worden gecompenseerd. Het gaat daarbij om 7 parkeerplaatsen die thans langs de ventweg zijn gelegen. De parkeerplaatsen bij de voormalige brandweerkazerne, de parkeerplaatsen op het tijdelijke parkeerterrein van Schrama aan het Plein en de parkeerplaatsen ter hoogte van het Alexanderlaantje bestonden ten tijde van de nulmeting niet. Deze zijn na die tijd gerealiseerd en waren niet ingegeven door ruimtelijke ontwikkelingen. Feitelijk zijn de parkeerders op één van deze parkeerplaatsen niet zo zeer nieuwe parkeerders, maar is er sprake van een verschuiving t.o.v. de situatie ten tijde van het genoemde parkeeronderzoek. Qua parkeerbalans hoeven deze parkeerplaatsen daarom niet te worden gecompenseerd.

Een ander aanvullend punt is dat u bij uw planvorming bent uitgegaan van de behoefte aan uitbreiding/verplaatsing van de Aldi, maar dat met dit bestemmingsplan geenszins gegarandeerd is dat die behoefte wordt vervuld door vaststelling van dit bestemmingsplan. Immers, de termijn gedurende welke de Aldi werkelijk het beoogde pand kan betrekken, is volledig afhankelijk van hetgeen Schrama B.V. regelt in het huurcontract en de machtspositie die Schrama b.v. in deze bezit. Waarschijnlijk wordt/is slechts een huurtermijn afgesproken van 5 jaar. Daarna zal de eigenaar ongetwijfeld kiezen voor een andere huurder, indien deze bereid is een hogere huur te betalen.

In dit bestemmingsplan wordt de ruimte geboden voor de vestiging van één supermarkt met een winkelvloeroppervlak (WVO) van 850 m². Dit is aangepast in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Het supermarktonderzoek van RMC d.d. 13 oktober 2016 toont aan dat hiervoor een actuele regionale behoefte is. De Aldi heeft aangegeven te willen verplaatsen en uitbreiden en het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' biedt hier de ruimte voor. De termijn die contractueel wordt overeengekomen tussen Schrama b.v. en de Aldi is een privaatrechtelijke kwestie en behoeft in principe geen nadere toelichting in het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt dit toch vermeld. In de huurovereenkomst, gesloten tussen Schrama BV en Aldi is een huurtermijn van 20 jaar vastgelegd. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat Aldi de nieuwe locatie na 5 jaar weer gaat verlaten, gezien de investering die nodig is om een nieuwe winkel te openen.

Bijzondere aandacht verdient de relatie tussen de bouwplannen van Schrama B.V. en het bestemmingsplan. Zo zou ten gevolge van eerdere zienswijzen Schrama B.V. de plannen qua maatvoering hebben aangepast, maar sluit het ontwerp bestemmingsplan daar nog niet op aan. Waar u zich positief uitlaat over de aanpassingen, is het ongepast in het bestemmingsplan nog steeds meer toe te staan, al

dan niet d.m.v. vrijstellingsbevoegdheden. Als het bestemmingsplan eenmaal rechtskracht heeft verkregen, is een nieuw bouwplan al snel ingediend en niet meer te stuiten.

Om het bouwplan mogelijk te maken wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan worden de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie, de stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader vastgelegd. Het uiteindelijke bouwplan moet conform deze regels worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan biedt daarnaast algemene afwijkingsregels. Dit betreft echter een discretionaire bevoegdheid van het college. Er kan enkel gebruik worden gemaakt van de in artikel 11.1.1 genoemde afwijkingsregels, indien voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.1.2. Hierbij gaat het om een bevoegdheid van het college, een zogenaamde 'kan'-bepaling: het college kan besluiten medewerking te verlenen, maar hoeft dit niet. Met name de technische motivatie is hierbij leidend. De gemeente hanteert deze 10% regeling in al haar bestemmingsplannen en ziet geen reden in dit geval een uitzondering te maken. Daarnaast wordt de genoemde afwijkmogelijkheid in artikel 11.1.1 onder b naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen gewijzigd. Aangezien er een redelijk concreet bouwplan ligt in de vorm van een voorlopig ontwerp, is deze bevoegdheid van het college ingeperkt en wordt de mogelijkheid om de bouwgrenzen te overschrijden met een gebruikelijke maat van 2,5 meter teruggebracht naar 0,5 meter.

Met dit bestemmingsplan verdwijnt tevens de verbinding tussen Plein en Karel de Grotelaan ten oosten van Deen. Dit is ook ongewenst omdat hierdoor, in het bijzonder, minder valide en oudere inwoners worden gedupeerd. Zij moeten dan, al dan niet met rollator, omlopen via de Breelaan, waarbij door de drukte, het terras van Loetje, krappe doorgang etc. Er is nauwelijks sprake is van een begaanbare weg. Het alternatief kan worden gevonden langs de gedachte nieuwe ingang van de parkeergarage, met een groot aantal parkeerbewegingen van auto's, een weg die tevens dienst doet als fietsroute richting Alkmaar en voor de schooljeugd. Ook dit zou u uw vergrijzende bevolking niet mogen aandoen.

De huidige doorsteek van de Karel de Grotelaan naar het Plein (het "Alexanderlaantje") is in hoge mate onveilig voor voetgangers en fietsers in verband met achteruit rijdend laad- en losverkeer.

Het nieuwe profiel van het straatje langs de bibliotheek wordt 5m breder gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. De stoep zal een breedte krijgen verlopend van 5m aan de Dreefzijde naar 3m aan de kant van de Karel de Grotelaan. Daarnaast is de in- en uitrit van de parkeergarage vlak. De helling in de parkeergarage vindt namelijk eerder in de garage plaats. Hierdoor ontstaat een verkeersveiliger in- en uitrit. Bovendien hebben voetgangers hier voorrang op het autoverkeer. De extra af te leggen afstand zal in de meest extreme situatie circa 130 m. bedragen voor de woning die in de huidige situatie het dichtst bij het Alexanderlaantje ligt. De gemeente acht dit in een centrumgebied niet onredelijk, zeker als de nieuwe wandelroute aantoonbaar veiliger is voor voetgangers.

2. Bewonersvereniging Bergen Centrum

Onderwerp: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "De 7 Dorpelingen"

Datum: 24 juli 2017

Geacht College,

Ondergetekende maakt graag gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan "De 7 Dorpelingen". Ondergetekende behoudt zich overigens het recht voor deze Zienswijze aan te vullen, indien informatie beschikbaar komt die in dit Ontwerpbestemmingsplan ontbreekt. Hierbij kan worden gedacht aan nagekomen informatie uit nog te verrichten onderzoeken, een wellicht nog te sluiten anterieure overeenkomst of concept-exploitatieplan.

Samenvattende conclusie

Het bestemmingsplan dient NIET te worden vastgesteld, omdat het op meerdere punten onvolledig en onjuist is gemotiveerd, slecht is voorbereid en in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb), het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb), het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel:

- Het bestemmingsplan maakt een ongewenste ontwikkeling mogelijk van een veel te massaal gebouw, dat het dorps karakter van Bergen geweld aandoet en een onevenredige afbreuk doet aan de entree van het dorp door de komst van een discount supermarkt. Het impliceert ontgroening en een enorme versterking.
- Het planvoorstel de 7 Dorpelingen past binnen de kaders van de vastgestelde structuurvisie. In deze structuurvisie is de entree van het dorp ruimtelijk zorgvuldig geënceneerd in de vorm van parcellering, poortwerking, pleinvoering. De bestemmingen zijn zorgvuldig afgestemd op de behoefte en omgeving, waarbij levendigheid en samenhang als speerpunten zijn gehanteerd. De ruimtelijk/functionele contour van de structuurvisie wordt ondersteund door een vastgesteld beeldkwaliteitskader en specifiek voor de Harmonielocatie nader uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan (Bkp) dat de raad gelijktijdig vaststelt met het bestemmingsplan Het Bkp wordt toegevoegd aan de Welstandsnota en is hierdoor het toetsingskader voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Het plan de 7 Dorpelingen voldoet aan deze kaders. In het planvoorstel is specifiek aandacht gegeven op de ruimtelijke uitstraling van de supermarkt naar het openbaar gebied, zodat de beoogde levendigheid van de parterregevel is gewaarborgd.
- Er ontbreekt bovendien een alternatievenonderzoek voor de supermarktlocatie, dat nodig is nu er veel maatschappelijke weerstand bestaat tegen het plan.

De structuurvisie Mooi Bergen 2.0 is de planologische vertaling van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0. In de Ontwikkelingsvisie is uitgebreid gemotiveerd dat het voor een kwalitatief en kwantitatief toekomstbestendig winkelaanbod noodzakelijk is dat met name de supermarkten in het centrum gefaciliteerd dienen te worden. In genoemde door de raad vastgestelde visie is expliciet uitgesproken dat de Harmonielocatie een kans is om dit te bereiken.

De rechtspraak verplicht niet tot een alternatieven onderzoek. Ingevolge de vaste lijn van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State geldt: indien een project op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Hier is zeker niet op voorhand duidelijk dat er een alternatief is dat leidt tot een gelijkwaardig resultaat. Daarnaast wordt in de door de raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 uitgebreid gemotiveerd dat een supermarkt op deze locatie kansen biedt voor het versterken van het winkelaanbod.

De gemeente moet beter luisteren naar de wensen van de bevolking.

- Door het ontbreken van goethoogten maken de bestemmingsplanregels een ontwerp mogelijk dat strijdig is met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitskader, en dus strijdig is met diezelfde bestemmingsplanregels.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het beeldkwaliteitskader (BKK), dat daardoor onderdeel van het bestemmingsplan is. Om een vergunning te krijgen dient het plan te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan en aan de regels van het BKK, welke onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan. Zo moeten er moeten kappen gemaakt worden, zoals omschreven in het BKK. Naast het BKK dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, ter

ondersteuning van de beoogde ruimtelijke en functionele kwaliteit. Dit BKP wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad en zal na vaststelling onderdeel worden van de Welstandsnota.

- In de Toelichting wordt gesteld dat de gronden in het plangebied op dit moment nog in eigendom zijn van enerzijds de aanvrager en anderzijds de gemeente Bergen. Dit is onjuist. Het eigendom van Plein 36 ligt bij derden. Het perceel maakt wel deel uit van het plangebied. Dit pand wordt volledig ingebouwd. Dat is volledig onacceptabel en in flagrante strijd met een goede ruimtelijke ordening. Realisatie van de parkeergarage onder dit gedeelte van het plangebied is onmogelijk, omdat hiervoor de medewerking van de eigenaar nodig is. En die medewerking is er niet. Er is dus sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering; het bestemmingsplan mag zo NIET worden vastgesteld.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt Plein 36 uit het plan 'De 7 Dorpelingen' gehaald. De uitvoerbaarheid van het plan staat niet ter discussie, nu de onder Plein 36 gelegen grond niet wordt opgenomen in de te bouwen parkeergarage.

- Het bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" voorziet ruimschoots in winkelontwikkelingen groter dan 1.500 m² WVO. Daar komt de voorgenomen uitbreiding van Albert Heijn dan nog bij. Het plan is daarom ten onrechte niet voorgelegd aan de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord

In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat één supermarkt mogelijk is met een maximaal winkelvloeroppervlak van 850 m². Daarnaast zijn nog twee winkelruimten geprojecteerd met een gezamenlijke oppervlakte van 314 m² GBO. Het is uitgesloten dat bedrijfsmatige activiteiten op de verdiepingen plaats vinden. Er vindt een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan plaats.

Het WVO aan winkelontwikkeling blijft daardoor onder de grens van 1.500 m². De voorgenomen uitbreiding van de Albert Heijn zit niet in dit plan, waardoor deze vierkante meters niet hoeven worden meegenomen. Het plan behoeft dus ook niet regionaal te worden afgestemd.

- Er ontbreekt een geohydrologisch onderzoek, zodat niet duidelijk is wat de gevolgen zijn van de parkeerkelder op de grondwaterstromen. De haalbaarheid van het bestemmingsplan is daarom niet aangetoond en het ontwerp bestemmingsplan had niet zonder dit onderzoek ter inzage gelegd mogen worden.

Er is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd 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. Het onderzoek werd uitgevoerd ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

- Hoewel op blz 47 van de Toelichting wordt gesteld dat er een planschadeovereenkomst is, bleek bij navraag dat er geen anterieure overeenkomst is. Er had dus een ontwerp-exploitatieplan bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd. Is niet gebeurd.
- Voordat het bestemmingsplan in de raad wordt behandeld is de Anterieure Overeenkomst tussen Schrama BV en de gemeente Bergen ondertekend. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten is een (ontwerp)exploitatieplan niet nodig.
- De in januari 2017 door Dresmé&vanderValk uitgevoerde quickscan is onvolledig en onjuist in haar conclusie dat in het projectgebied enkel onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen noodzakelijk is. Nader onderzoek naar andere beschermde soorten is noodzakelijk om inzichtelijk te maken of er daadwerkelijk nesten van één of meer van deze soorten aanwezig zijn om overtreding van de wet natuurbescherming te voorkomen (zie bijlage 1).

Dresmé & van der Valk heeft nadere onderzoeken uitgevoerd naar broedvogels en vleermuizen. Op 20 september 2017 is verslag gegeven van de afgeronde nadere onderzoeken. Het nadere onderzoek bestaat uit twee onderzoeksrondes naar huismus, drie onderzoeksrondes naar de gierwaluw en 5 onderzoeksrondes naar vleermuizen en is uitgevoerd conform de soortenstandaard huismus, soortenstandaard gierwaluw en het meest recente vleermuisprotocol (2017). Op basis van de geleverde onderzoeksinspanningen en het ontbreken van waarnemingen, kunnen nesten en vaste verblijf- of rustplaatsen van huismus en gierwaluw 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 en het pand van de Harmonie is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Maatregelen ten behoeve van de huismus, gierwaluw en vleermuizen zijn niet verplicht.

Derhalve is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

- Om de haalbaarheid van het plan aan te tonen, dient onder meer onderzocht te worden of significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Dit is juridisch niet correct onderzocht. Er dient namelijk een passende beoordeling gemaakt te worden, en dat leidt automatisch tot een milieu-effectrapportage (=planMER) plicht. Dit planMER dient gereed te zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan; derhalve dient voorafgaand daaraan een plan m.e.r. procedure doorlopen te worden (zie bijlage 2).

Ecogroen heeft op 24 april 2017 een voortoets uitgevoerd voor het plan De 7 Dorpelingen. Natuurwetgeving en – beleid verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten conflicteren met beschermde natuurwaarden. In de rapportage van Ecogroen vindt, ten behoeve van de onderbouwing van de ruimtelijke planvorming, toetsing plaats aan de Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming (Natura 2000).

Uit de voortoets blijkt dat de verschilberekening (huidige situatie versus toekomstige situatie) een toename in de stikstofdepositie laat zien op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat (max. 0,22 mol N/ha/jr). Overige effecten op Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde. De maximale toename ligt boven de huidige grenswaarde van 0,05 mol NOx/ha/jr van het Natura 2000-gebied (pas.bij12.nl), maar onder de maximale grenswaarde uit het PAS (3 mol).

Nader onderzoek is uitgevoerd met als doel 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.
- 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. De provincie Noord-Holland heeft inmiddels het ontwerpbesluit genomen. Middels deze vergunningaanvraag wordt ontwikkelruimte geclaimd en gebruik gemaakt van de PAS, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

- Het streven om het bestemmingsplan zo snel mogelijk te laten vaststellen leidt er toe, dat beleid, wet en regelgeving met voeten wordt getreden en dat degenen die een inspraakreactie hebben ingediend geen of een onvolledig antwoord krijgen. Wat is de reden dat de planning boven een zorgvuldige besluitvorming wordt gesteld? Is dit om het bestemmingsplan nog vóór de verkiezingen te laten vaststellen? Het heeft er alle schijn van. Een planningsdoelstelling als deze mag echter nooit een zorgvuldige besluitvorming in de weg staan.

In de Nota van inspraak is zo zorgvuldig en volledig mogelijk ingegaan op de inspraakreacties. Daarnaast staat een eventuele planningsdoelstelling een zorgvuldige besluitvorming niet in de weg.

1. VERBEELDING (plankaart)

Parkeergarage

Onder praktisch het hele plangebied komt een parkeergarage. Deze is deels onbebouwd, wat zware eisen aan de constructie stelt. De vraag is of deze garage constructief en zonder risico aan de bestaande garage kan worden gekoppeld.

De bestaande parkeergarage is ook deels onbebouwd (bv. onder het terras van Loetje), constructief is dat mogelijk. Het koppelen van de beide garages is goed mogelijk. In Bergen is dat nog niet eerder gedaan, maar in diverse grote steden van het land zijn er voldoende geslaagde voorbeelden te vinden. Bij de uitwerking zal een gerenommeerd constructiebureau betrokken worden.

Bovendien ligt de parkeergarage ook onder openbare wegen die thans (deels) in eigendom zijn van de gemeente Bergen. Daarmee loopt de gemeente Bergen aanzienlijke financiële- en aansprakelijkheidsrisico's bij schade aan de parkeergarage. En schade is in de komende 60-80 jaar niet ondenkbaar; er rijden tenslotte voor de bevoorrading van Deen en Aldi straks minimaal 10 vrachtwagens van 18-40 ton per dag over het dak. Waarschijnlijk is dit risico onverzekeraar.

De parkeergarage is niet onder de openbare rijweg geprojecteerd. De parkeergarage ligt wel deels onder het trottoir. Dit levert geen aansprakelijkheidsrisico's op.

Het dak van de nieuwe parkeergarage met deklaag en bestrating komt aan de noordwestzijde van het plangebied tot zo'n 30-50 cm boven het huidige maaiveld te liggen.

Het gevolg hiervan is dat de rooilijnen van de Harmonielocatie op de Stedenbouwkundige Contourenkaart ruimschoots worden overschreden (Overschrijding hiervan in het ontwerp van St. Mooier Bergen was nog een belangrijke reden om dat plan af te wijzen).

Het ontwerp bestemmingsplan De 7 Dorpelingen is een directe vertaling van het v.o. (voorlopig ontwerp) van architectenbureau Attika B.V. Het door de gemeente Bergen ingestelde kwaliteitsteam (Q-team) voor het project Mooi Bergen heeft het v.o. getoetst aan het Beeldkwaliteitskader (raadsbesluit 29 januari 2015) en de stedenbouwkundige contourenkaart (raadsbesluit 1 oktober 2015) en komt tot de volgende conclusie:

Het bouwvlak van het actuele plan past binnen de contourlijnen van de structuurvisie. De overbouwing aan de zijde van de Verlengde Dreef, die op de parterre de gestalte krijgt van een arcade als droogloop, bevindt zich binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de vastgestelde contourenkaart. Dit gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, omdat doorzicht en ruimtelijkheid van het openbaar gebied is gewaarborgd.

De overbouwing biedt daarnaast comfort aan de toegankelijkheid van de winkels op de parterre en het slentergebied voor de betreffende gevellijn.

Op aansporing van het Q-team is het perceel "Chaperonne" door de contourlijn geschoven, zodat een fraaiere ruimtelijke sequentie wordt gerealiseerd in de openvolging van het hoekpand "De Twee Zusters" tot aan het pand "Villa in het bos", welke als vooruitgeschoven perceel in het structuurplan als een "poortaccent" fungeert naar het centrum op het Dorpsplein. De verschuiving ten opzichte van de contourlijn is slechts marginaal en beperkt zich tot ongeveer 2 meter.

Ter plaatse van de aansluiting van het pand "Chaperonne" op het pand "Villa in het bos" is sprake van een kleine overschrijding van het bouwvlak. Om een slecht sociaal controleerbare hoek onder de overbouwing te voorkomen, is deze hoek toegevoegd aan de bloemenwinkel, zodat een goede ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied kan worden gewaarborgd. De overschrijding betreft circa 9 m².

Het pand 'de schuur bij nacht' aan het straatje tussen Plein en Karel de Grotelaan, is door de contourlijn geschoven, om zo bezoekers van de garage ruimtelijk meer richting de Dreef te geleiden en sluijverkeer richting de Karel de Grotelaan te verminderen.

Tenslotte wordt de contourlijn bij de laad/losruimte ter plaatse van de overgang op de Rustende Jager overschreden. Het Q-team adviseert om deze overschrijding toe te staan en de bestaande gevellijn van de parterre van de Rustende Jager als rooilijn te hanteren, zoals staat weergegeven in de contourenkaart.

Derhalve is geen sprake van een ruimschootse overschrijding van de Stedenbouwkundige Contourenkaart.

Hoe dat hoogteverschil (afschot) met de noordelijk gelegen Dreef en het Shared Space-gebied op een goede manier moet worden opgevangen, is onduidelijk. In ieder geval moet worden gevreesd voor hoogteverschillen die onder andere een slechte rolstoeltoegankelijkheid veroorzaken. Deze problemen straks, vinden daarmee hun oorzaak in dit Bestemmingsplan.

De gemeente heeft de exacte peilmaten van alle bestrating in het gehele centrum in laten meten. Op basis daarvan is een inrichtingstekening gemaakt, waarin voldoende afschot is opgenomen voor een goede waterafvoer, maar geen dusdanige schuintes ontstaan dat deze voor rolstoelen slecht toegankelijk worden. In het bestaande gebied zit een verloop van ca. 80cm, door de nieuwe inrichting wordt dat beter opgelost dan het momenteel het geval is. Daarnaast willen we het huidige hoogteverschil wat aanwezig is tussen de gevel van de Rustende Jager en de inrit van de parkeergarage (ca. 40 cm) oplossen en het afschot van Rustende Jager naar rijweg verminderen. Door deze ingrepen wordt de openbare ruimte toegankelijker.

De onderbouw van de parkeergarage geeft bovendien grote kans op schade aan de panden Plein 36, Karel de Grotelaan 7 en de recreatiewoning van Karel de Grotelaan 9, omdat er tijdens de bouw vlak naast de bestaande woningen damwanden moeten worden geslagen en er moet worden onderbemalen.

Voordat er met de bouw gestart wordt, worden de belendende percelen geïnventariseerd door een gespecialiseerd bureau. Indien nodig, dan zal tijdens het maken van de bouwput gemonitord worden of er

zetting in de nabije omgeving plaatsvindt. Dit zijn reguliere procedures bij bouwprojecten die direct aansluiten op bestaande bebouwing. De verwachting is overigens dat er geen zettingsverschillen zullen optreden, aangezien dat bij de bouw van de Rustende Jager ook niet het geval was (waar ook vooraf geïnventariseerd en actief gemonitord is). De ondergrond bestaat uit een grote zandplaat, die zeer stabiel is en goed water doorlaatbaar.

Onduidelijk is welke effecten de aanleg van de parkeergarage heeft voor grondwaterstromen en het grondwaterpeil. Zeker in samenhang met de plannen voor andere parkeergarages in de nabije omgeving. 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. Het onderzoek werd uitgevoerd ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Aanpassen/opnemen in BP

Het is onwaarschijnlijk dat er voldoende parkeerplaatsen in de garage kunnen worden gerealiseerd. Doordat de ontwikkelaar geen eigenaar is van het perceel Plein 36, kan onder dat perceel geen parkeergarage worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het perceel Plein 36 uit het plan 'De 7 Dorpelingen' gehaald. De uitvoerbaarheid van het plan staat niet ter discussie, nu de onder Plein 36 gelegen grond niet wordt opgenomen in de te bouwen parkeergarage. Ook in deze situatie wordt voldaan aan de parkeernorm.

Verder wordt op blz. 29 van de Toelichting de parkeeropgave onjuist berekend. Het aantal vervallen parkeerplaatsen op het maaiveld is ten onrechte gesteld op 7. Het zijn er echter 24, namelijk 8 op de ventweg voor het huidige Harmoniegebouw; 10 ten westen van de voormalige Brandweerkazerne en 6 in het Alexanderlaantje. Bij elkaar levert alleen dit al een TEKORT (6) op ten opzichte van de ca. 88 parkeerplaatsen die kennelijk in het Bestemmingsplan worden voorzien. Daarbij is een uiterst lage parkeernorm gehanteerd (3,3 parkeerplaatsen per 100m.) voor de discount supermarkt. Blijkens hun website rekent Aldi zelf met 9 parkeerplaatsen per 100m. als eigen parkeernorm. Ook het aantal parkeerplaatsen (12) op het onlangs aangelegde parkeerterrein ten noorden van het pand Plein 36, is niet meegenomen. Artikel 1.14 van de Bestemmingsplanregels bepaalt immers dat het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, bepalend is. Daarmee komt het tekort op 18 parkeerplaatsen!

Uitgangspunt van de parkeerbalans is het parkeeronderzoek dat in juni 2015 is gehouden. De zogenaamde nulmeting. Conclusie van het onderzoek is dat er voldoende parkeercapaciteit is in het centrumgebied. Het advies is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen er voor te zorgen dat er naar rato aan parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Bij het plan is het de bedoeling dat er huidige parkeerplaatsen komen te vervallen, welke moeten worden gecompenseerd. Het gaat daarbij om 7 parkeerplaatsen die thans langs de ventweg zijn gelegen. De parkeerplaatsen bij de voormalige brandweerkazerne, de parkeerplaatsen op het tijdelijke parkeerterrein van Schrama aan het Plein en de parkeerplaatsen ter hoogte van het Alexanderlaantje bestonden ten tijde van de nulmeting niet. Deze zijn na die tijd gerealiseerd en waren niet ingegeven door ruimtelijke ontwikkelingen. Feitelijk zijn de parkeerders op één van deze parkeerplaatsen niet zo zeer nieuwe parkeerders, maar is er sprake van een verschuiving t.o.v. de situatie ten tijde van het genoemde parkeeronderzoek. Qua parkeerbalans hoeven deze parkeerplaatsen daarom niet te worden gecompenseerd.

Voor de bepaling van het aantal parkeerders dat de Aldi genereert, is inderdaad uitgegaan van een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Deze norm is gebaseerd op de parkeerkcijfers die CROW voor deze functie hanteert. De Aldi valt daarbij onder de categorie 'discountsupermarkt'. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde van de parkeerkcijfers en er mag dus worden verondersteld dat deze niet uiterst laag is.

Het bestemmingsplan maakt ook realisatie van een fullservice supermarkt in het middelhoog en hoog prijsniveau mogelijk. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm van 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij de planvorming moet aan deze eis worden voldaan. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen.

De ontsluiting van de garage komt uit op het straatje tussen de Bibliotheek en de voormalige Brandweerkazerne. Dat is een zeer verkeersonveilige oplossing, omdat dit straatje een van de

belangrijkste fietsroutes is (1.000-1.200 fietsers per etmaal). Zeker bij een verwachte verkeersintensiteit tot 2.400 mtv per etmaal in dit straatje neemt de onveiligheid toe.

Het profiel van dit straatje wordt 5m breder gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. Maar ook de rijbaan wordt verbreed naar een maat die past bij de verwachte verkeersintensiteit van fietsers en auto's. Voordat een uitrijdende auto de rijbaan opdraait kan deze halt houden in de stoep-zone. Vanaf deze positie heeft de bestuurder goed overzicht over de mede weggebruikers, zonder de fietsers te hinderen. (zie profieltekening waar oude en nieuwe situatie getoond worden).

Supermarkt

Praktisch het hele gebied krijgt de bestemming Gemengd-1. De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel, inclusief een supermarkt, mits een supermarkt niet groter is dan 850m. WVO. Gepland staat in ieder geval hier de discount supermarkt Aldi.

De komst van met name een discount supermarkt leidt tot meer autoverkeer. Mensen gaan daar namelijk heen om groot in te kopen. Dat maakt het tot een ongewenste functie in het centrum, dat juist verkeersluw(er) moet worden. Een discount supermarkt hoort niet in het centrum; je verwacht dit meer op een meer afgelegen plek in de periferie, waar voldoende parkeerplekken zijn en waar er geen negatieve effecten zijn op het verkeer.

Een discounter als Aldi is complementair aan de andere in het centrum gevestigde supermarkten en wordt meestal de tweede of derde supermarkt voor consumenten. Consumenten komen daar inderdaad vaak met de auto om groot in te kopen. Daarom stelt Aldi voor nieuwe vestigingen hoge eisen aan de bereikbaarheid. In het plan in Bergen worden voldoende parkeerplaatsen in de parkeergarage gerealiseerd en wordt het verkeer passend ontsloten.

Daarnaast blijkt uit het supermarktonderzoek van bureau RMC d.d. 13 oktober 2016 dat een discountsupermarkt in het centrum van Bergen passend is en voorziet in een behoefte. De nieuwe Aldi wordt van een betere kwaliteit dan de huidige winkel aan de Jan Oldenburglaan en vergroot de kans op het behouden en vergroten van de bestedingen in het centrum van Bergen. Wanneer consumenten vaker het centrum van Bergen bezoeken, neemt de bekendheid met het centrum toe en neemt de kans op combinatiebezoeken met andere winkels toe. Direct dan wel indirect. Dit wordt niet gerealiseerd op een perifere locatie. Deze lezing van bureau RMC strookt geheel met de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0, zoals opgesteld door bureau Droogh Trommelen en Partners. Ook de retail deskundige dhr. P. Moers heeft dit, in het kader van de besluitvorming van de raad op 15 december 2016 gemotiveerd bevestigd.

In het plan is nauwelijks grond beschikbaar voor de bestemming Verkeer in de openbare ruimte ten noorden van de Aldi. Er kan dus nu niet worden beoordeeld of er voldoende ruimte komt voor winkelend publiek, fietsparkeren, de eventuele buitenuitstalling van de bloemenwinkel, etc.

Bij het plan voor de openbare ruimte is rekening gehouden met de diverse functies binnen dit gebied. Zo is, ter hoogte van de ingang van de Aldi (en de huidige Deen), ruimte gereserveerd voor het stallen van een grote hoeveelheid fietsen (gebaseerd op fietsparkeernormen zoals opgenomen in de nota ruimtelijk parkeerbeleid en praktijkervaring), ruimte voor stalling en verkeersruimte (o.a. looproute) en worden de bloemen niet uitgesteld op de smalste delen, maar juist in de 'luwe' hoeken van het pand. Winkelwagens worden niet buiten uitgesteld. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van het openbaar gebied. De gemeente blijft eigenaar van de openbare ruimte, tot aan de gevels van de winkels.

Het is een misverstand dat een (discount) supermarkt nodig is om de levendigheid en het draagvlak voor winkels en horeca in het centrum te vergroten. Uit de regionale detailhandelsvisie blijkt dat het centrum van Bergen momenteel prima functioneert. Naast een supermarkt zijn extra winkels of dienstverlenende functies, waar het bestemmingsplan tevens in voorziet, dus ook niet nodig en ook deze leiden tot extra verkeer.

In de regionale detailhandelsvisie regio Alkmaar is te zien dat het centrum van Bergen een kansrijk winkelgebied is. Dit betekent niet dat de winkels en het winkelgebied al toekomstbestendig zijn en stil kunnen zitten. De detailhandel verandert in rap tempo. Kansen om het centrum van Bergen nog aantrekkelijker te maken binnen de regio moeten aangegrepen worden. Een uitbreiding van Aldi geeft het centrum een sterke positie op het gebied van dagelijks aanbod door de vergroting van de diversiteit van de supermarkten. Het biedt de consument een completer aanbod. Deze conclusie uit de regionale detailhandelsvisie regio Alkmaar en de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 wordt tevens bevestigd in het supermarktonderzoek van Bureau RMC.

Bergen draait met name op toeristen. Toeristen willen gezelligheid, leuke terrassen, interessante winkeltjes, ateliers en historisch aantrekkelijke gebouwen. Een discount supermarkt sluit hier niet op aan en is niet nodig om Bergen levendig te houden.

In de regionale detailhandelsvisie regio Alkmaar is aangetoond dat Bergen een toeristische gemeente is. Toch zijn voor winkelgebieden inwoners een belangrijkere doelgroep. Zij zijn het meest loyaal en winkelen het hele jaar door in het centrum. In het supermarktonderzoek van Bureau RMC wordt weergegeven hoe de Aldi past bij het type inwoners in Bergen en dat de supermarkt noodzakelijk is om het centrum toekomstbestendig te maken.

Er wordt gesteld dat de hard discounter Aldi ervoor zorgt dat ook Bergenaren met een kleinere portemonnee in Bergen boodschappen kunnen doen. Maar daar is nu reeds in voorzien, omdat Bergen al een Aldi heeft.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van deze Aldi. De huidige Aldi is te klein om optimaal te kunnen functioneren.

De gemeente suggereert dat op de huidige Aldi-locatie geen supermarkt terug komt. Dat is maar zeer de vraag; gegadigden hebben zich al gemeld. In ieder geval verbiedt het bestemmingsplan voor de huidige Aldi-locatie de komst van een nieuwe supermarkt niet en dat geldt overigens ook voor tal van andere detailhandel- en gemengde bestemmingen in en rond het centrum, alwaar gewoon rechtens een supermarkt kan komen. De aangenomen motie van het CDA dat er maximaal drie supermarkten in het centrum mogen zijn, kan de gemeente dus niet waar maken.

In het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' kan niet geborgd worden dat op andere locaties in het centrum een supermarkt zich kan vestigen. Het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' voorziet enkel in het planologisch juridisch vastleggen van het plan De 7 Dorpelingen. Wel wordt de aangenomen motie van het CDA in dit bestemmingsplan geborgd door één supermarkt met een WVO van 850 m² toe te staan. De vestiging van een tweede supermarkt in dit bestemmingsplan is dan ook niet mogelijk. Hierop is het bestemmingsplan aangepast.

Alexanderlaantje

In het Bestemmingsplan wordt op de grond van het huidige Alexanderlaantje de bouw mogelijk gemaakt van het nieuwe Harmoniegebouw en van een overkapping ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkten.

Het Alexanderlaantje maakt op dit moment deel uit van het Bestemmingsplan Centrum-Beschermde Dorpsgezicht. Dit Bestemmingsplan is relatief kort geleden vastgesteld (2011) en heeft als doel het "unieke dorps-DNA van Bergen te conserveren en er een beschermend karakter aan te geven zodat dit ook voor de toekomst gewaarborgd blijft". Één van de ruimtelijke uitgangspunten daarbij is het behoud van de aanwezige zichtlijnen naar het Plein en Ruïnekerk.

Die uitgangspunten worden met het huidige Bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" nu al weer verlaten. Het zicht vanaf het Plein op de Stolp aan de Karel de Grotelaan (vice versa) verdwijnt en bebouwing isoleert visueel en fysiek de zuidzijde van dorp. Dat is een slechte zaak.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' overschrijdt in zeer beperkte mate de grenzen van het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". De overschrijding vindt plaats op de gronden die zijn bestemd tot 'Verkeer' in het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". De gronden met de bestemming 'Verkeer' vallen niet onder het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht van de Minister van oktober 1990 en hebben derhalve geen beschermde status. Dit kan worden afgeleid uit de bij het aanwijzingsbesluit behorende kaart waarop de begrenzingen van de aanwijzing staan aangegeven. Om die reden hebben deze gronden ook niet de subbestemming 'waarde – cultuurhistorie' gekregen in het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". Uit de bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart kan worden afgeleid dat bij het vastleggen van deze subbestemming de contourenkaart van het aanwijzingsbesluit van de Minister één op één is overgenomen.

In de toelichting op het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht" (paragraaf 2.5) worden de zogenoemde cultuurhistorische kwaliteiten inzichtelijk gemaakt aan de hand van ordekaarten. Uit figuur 5 in deze toelichting kan worden afgeleid dat de aan het plangebied van De 7 Dorpelingen grenzende bebouwing niet/nauwelijks te beschermen waarden bezit. Dit is logisch verklaarbaar. Het betreft immers recent gerealiseerde nieuwbouw. De ter plaatse te verrichten welstandstoets beperkt zich om die reden tot nadere regels ter zake van bouwhoogte, positionering en ontsluiting. Het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan zal aan die criteria moeten voldoen.

Voor wat betreft de zichtlijnen kan gesteld worden dat deze niet verstoord worden. De aanwezige zichtlijnen naar het Plein en de Ruinekerk blijven behouden.

Volgens Artikel 4 van de Wegenwet is een weg openbaar, wanneer deze gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest. En dat is hier het geval. Het Alexanderlaantje maakte deel uit van een (vroeger met puin) verhard terrein, dat zeker vanaf begin zestiger jaren voor auto-, fiets-, wandelverkeer en openbaar parkeren werd gebruikt en de mogelijkheid bood om van de Karel de Grotelaan naar het Plein vice versa te rijden, te fietsen of te lopen. Ook vanaf de oplevering van het huidige complex "De Rustende Jager" in 2003, is het Alexanderlaantje voor een ieder per fiets of voet toegankelijk en wordt het veelvuldig gebruikt als doorsteek van Karel de Grotelaan naar het Plein vice versa. De conclusie is dan ook dat het "Alexanderlaantje" moet worden aangemerkt als openbare weg.

Het Alexanderlaantje moet dus eerst via een procedure aan de openbaarheid en het verkeer worden onttrokken. En dat is ongewenst, omdat de verbinding tussen Plein en Karel de Grotelaan daarmee vervalt. Onttrekking van het Alexanderlaantje is uitsluitend voorbehouden aan de Gemeenteraad. Tot op heden is dit niet gebeurd. Zolang dat niet is gebeurd, kan het Bestemmingsplan NIET worden vastgesteld. Door bebouwing van het Alexanderlaantje is het onmogelijk dat het perceel Plein 36 ontsloten wordt aan een openbare weg. Dat levert dus een onacceptabele situatie op. Het bebouwen van het Alexanderlaantje sluit ook de huidige zij-aansluiting af van het perceel Karel de Grotelaan 7.

De herontwikkeling van de Harmonielocatie met het bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" was op het moment van levering aan de huidige eigenaar van het perceel Plein 36 bekend. Reeds vanaf 2008 bestaan er onder de naam "Mooi Bergen" plannen om te komen tot een herontwikkeling van het centrum van Bergen NH. Al in deze eerste plannen werd in overleg met de toenmalige eigenaar van het perceel Plein 36 voorzien in een herinrichting van het perceel Plein 36 en de onbebouwde grond gelegen vóór Plein 36. Uit het Stedenbouwkundig Masterplan van project Mooi Bergen uit 2008, de Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern zoals vastgesteld door de Raad op 10 november 2011, het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 en de Structuurvisie, zoals beiden vastgesteld door de Raad in haar vergadering van 29 januari 2015 wist dan wel kon de huidige eigenaar weten dat ook het Alexanderlaantje in de herontwikkeling zou worden betrokken ten behoeve van het laden en lossen voor een nieuw te bouwen supermarkt.

De laad- en losactiviteiten en ook de verplaatsing van het Harmoniegebouwtje staan direct in de weg aan het handhaven van de openbare bestemming van het Alexanderlaantje. Door verjaring kent het Alexanderlaantje een openbare bestemming voor fietsers en voetgangers. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan het Alexanderlaantje niet meer met de bestemming Verkeer wordt belegd, zal tegelijkertijd aan de Raad worden voorgesteld om een besluit te nemen tot onttrekking van het laantje aan de openbaarheid. Inderdaad zal dientengevolge Plein 36 niet via het Alexanderlaantje toegankelijk zijn. Deze overwegingen zijn ook van toepassing op de zijkant van het perceel Karel de Grotelaan 7. Daarbij zij aanvullend overwogen dat dit perceel direct ontsluit op de Karel de Grotelaan.

Het nieuwe Harmoniegebouw krijgt een veel te ruime bestemming (GD-1 en M). Dit betekent dat in het Harmoniegebouw op de begane grond een bedrijfsmatige (detailhandel incl. supermarkt, dienstverlening) en/of een maatschappelijke activiteit mag worden uitgeoefend en waar op de verdieping mag worden gewoond. Volgens de gegeven definities in de Regels van dit Bestemmingsplan is er maar weinig wat hier niet mag worden gevestigd. Dit betekent bijvoorbeeld dat het pand ook beschikbaar kan worden gesteld voor recepties, (school)feesten, etc. Dat is zeer onwenselijk in verband met te verwachten (geluids)overlast.

Volgens de Milieuzonering valt het nieuwe Harmoniegebouw onder milieucategorie 2, waarbij binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt ten opzichte van de omliggende woningen. Hier wordt NIET aan voldaan.

Voor overige functies die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is de richtafstand zelfs nog groter.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voor de functieaanduiding, in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan, nu wel de term 'uitsluitend' gebruikt. Het is de bedoeling van de gemeente en wens van de Harmonie om de activiteiten die nu plaatsvinden in het huidige gebouw, ook terug te laten komen in het nieuwe gebouw. Hiervoor is nog een kritisch naar de begripsomschrijving 'maatschappelijk' gekeken en is besloten hier maatwerk voor op te nemen. De definitie van 'maatschappelijk' zal op een dusdanige wijze worden aangepast zodat het huidige gebruik van het Harmoniegebouw geborgd wordt. Onder maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning wordt verstaan: voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke en culturele activiteiten waaronder oefenruimtes voor muziek, dans en sport ten behoeve van het verenigingsleven en openbare dienstverlening, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met daarbij behorende ondersteunende horeca. Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

Op basis van het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is het aspect milieuzonering bekeken.

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 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
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor de diverse functies binnen een functiemengingsgebied zijn er 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 voorgenoemde 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.

De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Verder neemt dit gebouw met een hoogte van 7,5 meter, uitzicht en licht weg voor de omliggende woningen. Vooral voor Plein 6 en Plein 8 wordt het uitzicht praktisch geheel weggenomen.

Het hele plan is in 3D uitgewerkt. Daaruit blijkt dat de bewoners van de genoemde woningen nagenoeg geen hinder ondervinden van de kap van het nieuwe Harmoniegebouw.

Bevoorrading van de winkel naast de Aldi gaat via het magazijn volgens de tekst van de Toelichting. Echter, er is geen koppeling van de winkel naast de Aldi met het magazijn van de Aldi. Achter deze

"winkel op de hoek" bevindt zich de inrit van de parkeergarage. Dat betekent, dat deze winkel naast de Aldi bevoorradt moet worden vanaf de straat. Omdat hier ook een supermarkt kan komen (Estafette) is dit een ongewenste situatie. In de milieu-berekeningen is het geluid van die locatie (dus geen wegverkeerslawaai) niet meegenomen.

In een eerder plan was de bevoorrading van de Winkel op de Hoek gedacht achter de Aldi langs. Dat is in de laatste uitwerking losgelaten. De tekst in de Toelichting zal worden aangepast. De bevoorrading van de te realiseren winkel zal op dezelfde manier gebeuren als de overige winkels in het centrum en de directe omgeving van het plangebied. De bevoorrading van winkels in een centrumgebied is een gegeven. Het Activiteitenbesluit stelt grenzen aan geluidhinder bij laden en lossen. Worden deze grenzen overschreden dan is de ontvangende partij, bijvoorbeeld winkeleigenaar of café-eigenaar, hiervoor verantwoordelijk. Dit is zowel het geval bij laden en lossen op eigen terrein als op een openbare laad- en losplaats.

De Dorpelingen

In de verbeelding zijn bij het pandje Strijklicht, Villa In het Bos, Twee Zusters met Chaperon en De Expositie geen goothoogtes aangegeven. Een plat dak is dus mogelijk en dat is strijdig met het Beeldkwaliteitskader Bergen 2.0

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het beeldkwaliteitskader (BKK), dat daardoor onderdeel van het bestemmingsplan is. Om een vergunning te krijgen dient het plan te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan en aan de uitgangspunten van het BKK, welke onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan. Zo moeten er moeten kappen gemaakt worden, zoals omschreven in het BKK. Naast het BKK dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, ter ondersteuning van de beoogde ruimtelijke en functionele kwaliteit. Dit BKK wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad en zal na vaststelling onderdeel worden van de Welstandsnota.

Ook de begane grond van pandje Strijklicht zal ruim boven het huidige maaiveld komen;

1. om de nieuwe parkeergarage te kunnen koppelen aan de bestaande parkeergarage,
2. om een vlak bevoorradingsplatform voor Deen en Aldi te creëren in het overkapte Alexanderlaantje.

Ook hier is onduidelijk hoe dit hoogteverschil met de Shared Space wordt opgevangen.

En ook hier is de oorzaak gelegen in dit Bestemmingsplan, als dat straks problemen geeft.

De gemeente heeft de exacte peilmaten van alle bestrating in het gehele centrum in laten meten. Op basis daarvan is een inrichtingstekening gemaakt, waarin voldoende afschot is opgenomen voor een goede waterafvoer, maar geen dusdanige schuines ontstaan dat deze voor rolstoelen slecht toegankelijk worden. In het bestaande gebied zit een verloop van ca. 80cm, door de nieuwe inrichting wordt dat beter opgelost dan het momenteel het geval is. Daarnaast willen we het huidige hoogteverschil wat aanwezig is tussen de gevel van de Rustende Jager en de inrit van de parkeergarage (ca. 40 cm) oplossen en het afschot van Rustende Jager naar rijweg verminderen. Door deze ingrepen wordt de openbare ruimte toegankelijker.

In het Bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" is nauwelijks grond beschikbaar voor de bestemming Verkeer in de openbare ruimte voor de Aldi. Er kan dus nu niet worden beoordeeld of er voldoende ruimte komt voor winkelen publiek, fietsparkeren, de buitenuitstalling van de bloemenwinkel, etc.

Ook ontbreken fietsparkeernormen, zowel als parkeereis, als ook ruimtelijk op de plankaart. Dit zou wel moeten volgens het gemeentelijke parkeerbeleid. Een planontwikkelaar dient op eigen terrein zijn parkeeropgave voor auto's en fietsen te realiseren. Voor fietsparkeren geeft de plankaart geen locatie weer. Naast de entree van de supermarkt is een bloemenkiosk bedacht en mogelijk een plek voor het verzamelen van winkelwagens. Waar kunnen fietsers hun fiets neerzetten? Eventuele problemen straks, vinden dan weer hun oorzaak in dit Bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen".

Bij het plan voor de openbare ruimte is rekening gehouden met de diverse functies binnen dit gebied. Zo is, ter hoogte van de ingang van de Aldi (en de huidige Deen), ruimte gereserveerd voor het stallen van een grote hoeveelheid fietsen (gebaseerd op fietsparkeernormen zoals opgenomen in de nota ruimtelijk parkeerbeleid en praktijkervaring), ruimte voor stalling en verkeersruimte (o.a. looproute) en worden de bloemen niet uitgesteld op de smalste delen, maar juist in de 'luwe' hoeken van het pand. Winkelwagens worden niet buiten uitgesteld. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van het openbaar gebied. De gemeente blijft eigenaar van de openbare ruimte, tot aan de gevels van de winkels.

Pandje Strijklicht met ondergrondse parkeergarage is gesitueerd op een perceel, dat thans als

appartementenrecht staat beschreven in de Splitsingsakte van De Rustende Jager. Het lijkt erop dat door de voorgenomen ontwikkeling die splitsingsakte moet worden aangepast en onduidelijk is of hierover overeenstemming zal worden bereikt.

Het pandje Strijklicht is geprojecteerd naast de huidige laad/losstraat. Over de aanpassing van het appartementenrecht ten behoeve van het verleggen van de entree van het appartementengebouw bestaat al overeenstemming in de VvE. Voor zover er verdere aanpassing noodzakelijk is, zullen die aanpassingen worden voorgelegd aan de VvE en naar stellige verwachting worden goedgekeurd.

De -nagenoeg blinde- winkelplint van Aldi krijgt over de gehele lengte een bouwhoogte van 4,9m. Dat is ongekend hoog en veel hoger dan in de op 30 september 2016 gepresenteerde plannen. Daarboven komen dan nog de "Dorpelingen" Pandje Strijklicht, Villa In het Bos en Twee Zusters met Chaperon met een totale bouwhoogte van 12-15m. Dat is geen aanwinst voor het dorp.

Het bouwplan is een uitwerking van de vastgestelde structuurvisie, stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader. In dit bestemmingsplan worden de toegestane maten en massa's op basis van deze structuurvisie, contourenkaart en het beeldkwaliteitskader toegepast.

De zijgevel van de Aldi supermarkt wordt niet als nagenoeg blinde winkelplint uitgevoerd. Afgezien van de entree naar de winkel, is er aan de zijgevel van deze winkel een bloemenverkooppunt met ruimte voor buitenstalling geprojecteerd en worden er 4 vitrines op parterreniveau gerealiseerd. Uit de ruimtelijke analyse van het Q-team van 29 mei 2017 is op te maken dat de levendigheid van de parterregevel naar het openbaar gebied wordt gewaarborgd met autonome winkelruimten, de buitenstalling van de bloemenkiosk en expo-vitrines. Dat geldt zowel overdag als na sluitingstijd van de winkels.

Dit aanzien zal maar zeer gedeeltelijk kunnen worden gecompenseerd door de uitstalling van bloemen en planten voor de winkelplint. Dat kan maar over een beperkte lengte en alleen gedurende de openingstijden. Of er komt een bouwhek omheen, zoals dat eerder ook op het buitenterrein voor het huidige pand Plein 36 het geval was. Ook niet bepaald fraai.

De gemeente blijft eigenaar van de gronden waarop de bloemenwinkel de uitstalruimte buiten de winkel heeft, waardoor de gemeente kan optreden en handhaven als er buiten openingstijden een ongewenste situatie ontstaat.

Overigens is de komst van een bloemenwinkel, laat staan de uitstalling van planten, niet geborgd in het Bestemmingsplan. Er kan ook een fietswinkel of een schoenenzaak komen.

Dit is correct. In alle gevallen dient voldaan te worden aan de vastgestelde structuurvisie, stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader.

Achter het pandje Strijklicht met een bouwhoogte van 14m, is nog een bestemmingsvlak met een toegestane bouwhoogte van 11,5m. Dat blokkeert goeddeels het vrije uitzicht naar het noordoosten van de eigenaren van de appartementen Plein 6, Plein 26 en Plein 34.

Dit bouwvlak betreft een trappenhuis dat de appartementen in Pandje Strijklicht ontsluit. Dit trappenhuis zal een transparante verschijning krijgen.

Achter Villa In het Bos en Twee Zusters met Chaperon zijn ook nog drie bestemmingsvlakken gesitueerd met een toegestane bouwhoogte van 7,6m. Deze bestemmingsvlakken liggen dicht tegen de zuidelijke grens van het plangebied en daarmee vlak achter de erfgronden van de woningen aan de Karel de Grotelaan. Een dergelijke bouwhoogte is daar totaal niet passend en neemt het uitzicht en licht weg voor eerder genoemde woningen.

Deze vlakken zijn bedoeld voor bergingen van de appartementen. Aan de zuidzijde zijn deze bergingen geheel gesloten en worden voorzien van begroeiing. Deze bergingsblokken zijn juist zo neergezet dat ze het zicht van de nieuwe appartementen in de bestaande tuinen afschermen.

Uit de gemaakte bezonningsdiagrammen blijkt dat deze bergingen geen licht wegnemen uit de bestaande tuinen.

Achter de woningen aan de Karel de Grotelaan is aan de erfgronden een bouwhoogte toegestaan van 4,3m over de hele breedte van het zuidelijk plangebied. Dit betekent dat deze woningen gaan grenzen aan een blinde muur van 4,3m hoog. Ook dit is ca. 80 cm. hoger dan de op 30 september 2016 de aan de gemeenteraad -en vóór het raadsbesluit- gepresenteerde plannen. Dit is dus onacceptabel.

Het bouwplan is een uitwerking van de vastgestelde structuurvisie, contourenkaart en het beeldkwaliteitskader. In dit bestemmingsplan worden de toegestane maten en massa's op basis van deze structuurvisie, contourenkaart en het beeldkwaliteitskader toegepast. Op basis van de ontwerpen worden nu de exacte maten in het bestemmingsplan opgenomen. Dit in het kader van de rechtszekerheid.

Initiatiefnemer is voornemens om in overleg met de eigenaren van de betreffende panden een uitwerking van deze muur te maken. Denkbaar is dat er een muur in de vorm van een verticale tuin wordt gerealiseerd. Overigens wordt met de nieuwbouw het peil van het toekomstige aangrenzende afgewerkte maaiveld aangehouden. De woningen aan de Karel de Grotelaan liggen circa 60 cm hoger ten opzichte van dat peil. Vanuit de woning wordt derhalve een bouwhoogte van circa 3,70 meter ervaren.

In Paragraaf 6.1 van de Toelichting wordt gesteld dat de gronden in het plangebied op dit moment nog in eigendom zijn van enerzijds de aanvrager en anderzijds de gemeente Bergen. Dit is onjuist. Het eigendom van Plein 36 ligt bij derden. Dit perceel maakt deel uit van het plangebied. Realisatie van de parkeergarage onder dit gedeelte van het plangebied is dus onmogelijk, omdat hiervoor de medewerking van de eigenaar nodig is. En die medewerking is er niet. Er is dus sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering; het bestemmingsplan mag zo NIET worden vastgesteld.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het perceel Plein 36 uit het plan 'De 7 Dorpelingen' gehaald. De uitvoerbaarheid van het plan staat niet ter discussie, nu de onder Plein 36 gelegen grond niet wordt opgenomen in de te bouwen parkeergarage. Ook in deze situatie wordt voldaan aan de parkeernorm.

Indien de bestemmingsmogelijkheden allemaal worden benut, wordt het huidige pand Plein 36 volledig ingesloten. Er is dus geen mogelijkheid meer om het pand te betreden. Tevens ontbreekt de aansluiting op de openbare weg. Hiermee wordt de waarde van dat pand nihil. Dat is volledig onacceptabel en in flagrante strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indien de gemeenteraad dit Bestemmingsplan in meerderheid ongewijzigd vaststelt, levert dat naar onze mening een **onrechtmatige daad** op, waarvoor de raadsleden zelfs persoonlijk aansprakelijk kunnen worden gesteld.

De eigenaar van Plein 36 heeft de ontoegankelijkheid van het perceel Plein 36 geheel aan eigen handelen of verzuim te wijten. Zij wist dan wel kon weten dat de huur van het voorgelegen terrein was of zou worden opgezegd en heeft de bekendheid daarmee alsmede de ontruiming bevestigd. Zij heeft bij haar verkoper niet bedongen dat er een toegang van en naar de Karel de Grotelaan gehandhaafd blijft en wist dan wel kon weten dat het Alexanderlaantje in de planontwikkeling zou worden betrokken en dat aan het Alexanderlaantje de openbaarheid zou moeten worden onttrokken om het zo te kunnen beleggen met de voorgenomen bestemmingen GD-1 en de subbestemming (m).

2. REGELS

De regels zijn te ruim geformuleerd. Er zijn voor de "Dorpelingen" aan de Dreefzijde geen goothoogtes opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het beeldkwaliteitskader (BKK), dat daardoor onderdeel van het bestemmingsplan is. Om een vergunning te krijgen dient het plan te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan en aan de uitgangspunten van het BKK. Er moeten dus kappen gemaakt worden, zoals omschreven in het BKK. Hier komt nog bij dat tevens voldaan dient te worden aan het (nog vast te stellen) Beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel wordt van de Welstandsnota.

Maar ook de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en de algemene wijzigingsregels bieden nog zoveel extra mogelijkheden -bovenop een bestemmingsplan dat al te veel toestaat- dat dit als ongewenst moet worden gezien.

Er kan enkel gebruik worden gemaakt van de in artikel 11.1.1 genoemde afwijkingsregels, indien voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.1.2. Hierbij gaat het om een discretionaire bevoegdheid van het college, een zogenaamde 'kan'-bepaling: het college kan besluiten medewerking te verlenen, maar hoeft dit niet. Met name de technische motivatie is hierbij leidend. De gemeente hanteert deze 10% regeling in al haar bestemmingsplannen en ziet geen reden in dit geval een uitzondering te maken.

Daarnaast wordt de genoemde afwijkingsmogelijkheid in artikel 11.1.1 onder b naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen gewijzigd. Aangezien er een redelijk concreet bouwplan ligt in de vorm van een voorlopig ontwerp, is deze bevoegdheid van het college ingeperkt en wordt de mogelijkheid om de bouwgrenzen te overschrijden met een gebruikelijke maat van 2,5 meter teruggebracht naar 0,5 meter.

In de Regels wordt ook een aantal zaken gemist. Het bestemmingsplan sluit niet aan op het recent

vastgestelde beleid van de gemeente Bergen, waaronder het beleid op het gebied van Duurzaamheid en de Woonvisie

Zo ontbreekt:

- de borging in dit bestemmingsplan van de op 29 september 2016 door de gemeenteraad unaniem aangenomen motie, waarin het college wordt opgedragen om bij een ontwikkeling op gemeentegrond uit te gaan van Nul-op-de-Meter woningen/gebouwen.

Het moment waarop de intentieovereenkomst tussen de gemeente Bergen en Schrama BV is aangegaan is bepalend. Dit was voordat bovenstaande motie is aangenomen. Borging hiervan is derhalve niet noodzakelijk. Dit laat onverlet dat initiatiefnemer de inspanningsverplichting is aangegaan om de nieuwbouw zo duurzaam mogelijk uit te voeren

- de borging van de op 15 december 2016 aangenomen moties, die specifiek betrekking hebben op de ontwikkeling in dit Bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen".

Dit is uitgewerkt in het bestemmingsplan of in de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Bergen en Schrama BV. Als bijlage bij het raadsvoorstel is een notitie bijgevoegd waarin is aangegeven hoe is omgegaan met de diverse moties.

- de borging van het in de Lokale Woonvisie opgenomen beleid. In de bestemmingsomschrijving Gemengd-1 in artikel 3.1 is geen voorschrift opgenomen welk percentage van de te realiseren woningen in de sociale huur-of koopsector dient te vallen, laat staan hoe de verdeling van de woningen in de verschillende categorieën is. Bij Wonen-1 in artikel 6.1 is er voor de sociale huurwoningen geen onderverdeling gemaakt naar categorie 1 en 2. Evenmin is geborgd hoelang de woningen tot de sociale sector moeten blijven behoren.

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. Dit is aangepast in de regels en begripsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan. De onderverdeling naar categorie 1 en 2 en de duur daarvan is uitgewerkt in de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Bergen en Schrama BV.

In *Artikel 1 Begrippen* worden de definities gemist van Peil, Overkraging, Luifel, Duurzaamheid, 'Groen', Sociale huurwoning en Vrije sector (huur)woningen.

De definitie van peil is opgenomen in artikel 2.13 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De definities van overkraging, luifel, sociale huurwoning zullen naar aanleiding van deze zienswijze worden opgenomen in het bestemmingsplan. De overige begrippen (duurzaamheid, groen en vrije sector (huur)woning) behoeven niet gedefinieerd te worden in het bestemmingsplan.

In *Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving (Gemengd-1)* wordt bij b. aangegeven dat het winkelvloeroppervlak van een te realiseren supermarkt maximaal 850m.groot mag zijn.

Het bestemmingsvlak GD-1 is echter veel groter; er zijn kunnen dus meerdere supermarkten van < 850m. worden gevestigd en het maakt bedrijfsmatige activiteiten (detailhandel en dienstverlening) mogelijk op de verdiepingen.

In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat maximaal één supermarkt mogelijk is met een maximaal winkelvloeroppervlak van 850 m². Het is niet de bedoeling dat bedrijfsmatige activiteiten op de verdiepingen plaats vinden. Om dit te waarborgen wordt een toevoeging opgenomen dat de bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend in de eerste bouwlaag plaats mogen vinden. Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

In *Artikel 3.1 onder e.* zijn de bestemmingsmogelijkheden voor de nieuwe Harmonie veel te ruim en dat is ongewenst.

Het Harmoniegebouw krijgt de bestemming GD-1 en M. Aan dit gebouw is dus niet uitsluitend, maar tevens, de functieaanduiding M gegeven. Dit betekent dat in het Harmoniegebouw op de begane grond een bedrijfsmatige en/of een maatschappelijke activiteit mag worden uitgeoefend en waar op de verdieping mag worden gewoond. Volgens de gegeven definities onder Artikel 1.26; 1.27; 1.36 en 1.36, is er maar weinig dat hier niet mag worden gevestigd.

Dit betekent bijvoorbeeld dat het pand ook beschikbaar kan worden gesteld voor recepties, (school)feesten, kinderdagverblijven, brandweerkazernes, e.d. en zelfs sport- en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk, die toch nauwelijks als 'maatschappelijke voorziening' gezien kunnen worden.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voor de functieaanduiding, in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan, nu wel de term 'uitsluitend' gebruikt. Het is de bedoeling van de gemeente en wens van de Harmonie om de activiteiten die nu plaatsvinden in het huidige gebouw, ook terug te laten komen in het nieuwe gebouw. Hiervoor is nog een kritisch naar de begripsomschrijving 'maatschappelijk' gekeken en is besloten hier maatwerk voor op te nemen. De definitie van 'maatschappelijk' zal op een dusdanige wijze worden aangepast zodat het huidige gebruik van het Harmoniegebouw geborgd wordt. Onder maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning wordt verstaan: voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke en culturele activiteiten waaronder oefenruimtes voor muziek, dans en sport ten behoeve van het verenigingsleven en openbare dienstverlening, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met daarbij behorende ondersteunende horeca. Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

In Artikel 3.4 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit staat dat in aanvulling op het gestelde in artikel 3.2 de op te richten bouwwerken dienen te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgesteld in het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 zoals in bijlage 1 van deze regels is opgenomen. In dat Beeldkwaliteitskader komt het hele begrip ruimtelijke kwaliteitseis niet voor, zodat dit een loze regel is. Mogelijk worden hier de 'uitgangspunten' bedoeld. Deze zijn evenwel niet objectief begrensd en kunnen daardoor volgens vaste jurisprudentie niet als voorwaardelijke verplichting c.q. regel worden opgenomen. Daarbij dienen de 'uitgangspunten' in het beeldkwaliteitskader een zelfde mate van objectieve begrenzing dienen te hebben als de planregels van het bestemmingsplan zelf. Dit blijkt uit diverse jurisprudentie en het is ook logisch, daar alleen op die manier de rechtszekerheid geborgd wordt en plantoetsers in staat zijn om zorgvuldig een omgevingsvergunning voor de bouw kunnen beoordelen.

Bij nadere bestudering is de voorwaardelijke verplichting niet het juiste instrument om de uitgangspunten en criteria uit het beeldkwaliteitskader te waarborgen. Om die reden is de voorwaardelijke verplichting verwijderd en in de bouwregels behorende bij de artikelen 'Gemengd' en 'Wonen' is direct verwezen naar de uitgangspunten en criteria in het beeldkwaliteitskader, voor wat betreft de architectonische vormgeving.

In Artikel 5.2.2 Overkragingen staat dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' in afwijking van artikel 5.2.1 een overkraging is toegestaan, behorende bij de aangrenzende bestemming Gemengd-1, vanaf een hoogte van 3 meter met uitzondering van plaatselijke verlagingen door constructieve elementen.

Het begrip overkraging is niet opgenomen in *Artikel 1 Begrippen*, zodat onduidelijk is wat hiermee bedoeld wordt. In elk geval zijn de bouw mogelijkheden die er aan gekoppeld zijn, vergelijkbaar met wat er op het aangrenzend bouwvlak/bestemming mogelijk is. Daarmee behoort het feitelijk gewoon tot het bouwvlak gerekend te worden. Er is hier sprake van misleiding. Bovendien behoort de bestemming niet Verkeer te zijn, maar net als in het voorontwerp Gemengd-1. Het overwegende gebruik van de overkraging is immers -naar wij aannemen- detailhandel/wonen.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de definitie van een overkraging opgenomen. Er is juist voor gekozen om de hoofdfunctie van de begane grond/maaiveld op te nemen. Dit betreft namelijk openbaar gebied, waar voetgangers lopen en bijvoorbeeld fietsen geplaatst kunnen worden. Door hier de bestemming Gemengd-1 op te nemen (zoals in het voorontwerp) is het juist mogelijk om de gebouwen ook verder door te trekken op het deel wat juist openbaar dient te zijn. De gebouwen zijn dusdanig ontworpen dat zij over deze openbare ruimte hangen en daarmee dus als overkraging zijn aan te merken.

In Artikel 6.1 Wonen staat dat de voor 'Wonen-1 aangewezen gronden bestemd zijn voor: wonen, met dien verstande dat minimaal 40% van de te realiseren woningen in de sociale huursector...

De zin is niet af en regelt daarom niets; het is ook niet duidelijk om hoeveel woningen het gaat. Bovendien is het begrip sociale huurwoning niet opgenomen in *Artikel 1 Begrippen*, zodat hier niet op gehandhaafd kan worden; er is immers geen objectief begrensd kader. Een verwijzing naar de woonvisie ontbreekt ook in de regels, zodat ook hier geen juridische houvast is. Hier komt bij, dat weliswaar in de bestemming Wonen-1 een (nietszeggende) regel over de plicht tot het realiseren van sociale huurwoningen is opgenomen, maar niet in de bestemming Gemengd-1. Dit terwijl het leeuwendeel van de woningen in Gemengd-1 wordt gerealiseerd! Binnen deze bestemming kunnen dus vrijelijk woningen worden gerealiseerd in alle categorieën en naar wij aannemen zal dit in de dure sector zijn. Anders dan dat de gemeente beweert, bijvoorbeeld in haar brief van 3 juli 2017 (kenmerk 520160685), wordt in het bestemmingsplan dus helemaal niet geregeld dat er 40% sociale woningbouw moet komen. De gemeente vertelt hier niet de waarheid en daarom is sprake van strijdigheid met het vertrouwensbeginsel (en het zorgvuldigheidbeginsel).

De gemeente zou sommige benoemde onderdelen eventueel nog kunnen herstellen vóór vaststelling van het bestemmingsplan, maar het geeft aan hoe slordig en onzorgvuldig dit bestemmingsplan -alsook het hele planproces- is gemaakt. Je kunt je daarom afvragen of het bestemmingsplan wel voldoet aan de landelijk verplichte standaarden.

Artikel 6.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast. 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. Dit is aangepast in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De onderverdeling naar categorie 1 en 2 en de duur daarvan is uitgewerkt in de Anterieuere Overeenkomst tussen de gemeente Bergen en Schrama BV.

In Artikel 11.1.1 Afwijken van de regels wordt aan Burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om tot 10% af te wijken van de hoogten, maten, percentages en afstandseisen. Dit is onacceptabel. Dit (postzegel)bestemmingsplan is het maatpak voor de beoogde ontwikkeling "De 7 Dorpelingen". In een klein Plan met een nog te realiseren ontwikkeling past geen afwijkingsmogelijkheid van 10%. Hierdoor zou o.a. de maximale bouwhoogte aan de noordzijde van het plangebied met 1,5m opgerekt kunnen worden tot 16,5m. Er is een beeldkwaliteitskader, er is een Structuurvisie er is een Stedenbouwkundige Contourenkaart en er is een raadsbesluit op basis van het op 30 september 2016 gepresenteerde bidbook. Genoemde afwijkingsmogelijkheid is hiermee in flagrante strijd. Evenzeer onacceptabel is de in Artikel 11.1.1 onder b en Artikel 12.1 geboden mogelijkheid om met max. 2,5m af te kunnen wijken van bestemmings- en/of bouwgrenzen. Dit wordt een geringe afwijking genoemd en dat is het geenszins.

Er kan enkel gebruik worden gemaakt van de in artikel 11.1.1 genoemde afwijkingsregels, indien voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.1.2. Hierbij gaat het om een discretionaire bevoegdheid van het college, een zogenaamde 'kan'-bepaling: het college kan besluiten medewerking te verlenen, maar hoeft dit niet. Met name de technische motivatie is hierbij leidend. De gemeente hanteert deze 10% regeling in al haar bestemmingsplannen en ziet geen reden in dit geval een uitzondering te maken.

Daarnaast wordt de genoemde afwijkingsmogelijkheid in artikel 11.1.1 onder b naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen gewijzigd. Aangezien er een redelijk concreet bouwplan ligt in de vorm van een voorlopig ontwerp, is deze bevoegdheid van het college ingeperkt en wordt de mogelijkheid om de bouwgrenzen te overschrijden met een gebruikelijke maat van 2,5 meter teruggebracht naar 0,5 meter.

3. TOELICHTING

Projectplan

Een groot aantal passages in het bestemmingsplan zijn niet correct of onnavolgbaar, waarvan er hierna slechts enkele volgen (steeds in cursief). De gehele onderbouwing van het plan is daardoor rommelig, wankel en onvoldoende.

Op blz. 10 van de Toelichting valt bijvoorbeeld het volgende te lezen:

...De rooilijn zorgt voor een maximale en veilige openbare ruimte ...

Dit is baarljke nonsens. Rooilijnen zorgen niet voor een maximale en veilige openbare ruimte. De krappe ruimte maakt juist dat de verschillende verkeersfuncties alleen met veel moeite via een zgn. "Shared Space" kunnen worden ingepast.

Hiermee wordt bedoeld op het profiel van het straatje zonder naam. Het profiel van dit straatje wordt 5m breder gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. Maar ook de rijbaan wordt verbreed naar een maat die past bij de verwachte verkeersintensiteit van fietsers en auto's. Voordat een uitrijdende auto de rijbaan opdraait kan deze halt houden in de stoep-zone. Vanaf deze positie heeft de bestuurder goed overzicht over de mede weggebruikers, zonder de fietsers te hinderen. (zie profieltekening waar oude en nieuwe situatie getoond worden).

... biedt dorpse en gevarieerde bouw met brede doorzichten...

Er is geen dorpse bouw; er is alleen massale bouw, zowel in hoogte (15m), breedte (70m) als diepte (35 - 65m) en er zijn geen doorzichten. De zichtlijnen op het zuidelijk deel van het dorp verdwijnen juist.

De morfologie van het dorp Bergen is opgebouwd in verschillende schaalniveaus. De maatvoering van de percelen, zoals is vastgesteld in de structuurvisie is gebaseerd op de directe omgeving van het centrum en vormt daarmee een samenhang. In het plan is op zorgvuldige wijze een overgang gemaakt naar de kleinere schaal van de Karel de Grotelaan. Kenmerkend voor Bergen is het overwegend geparcelleerde dorpsweefsel van autonome panden en percelen. Dit krijgt met name uitdrukking in de diversiteit van de architectuur. Panden staan vaak vrij in de ruimte. In het centrum staan panden tegen elkaar aan, maar zijn overwegend autonoom qua verschijningsvorm. Door de dakafwerking in de vorm van (expressieve) kappen ontstaat

doorzicht boven de goothoogte. Doorzicht naar de achterliggende bebouwing, bomen en lucht. Deze kenmerkende kwaliteiten zijn geborgd in het planvoorstel van de 7 Dorpelingen en worden voorgeschreven in de regels.

... Hier komt nog bij dat het plan meer parkeergelegenheid realiseert en tevens de verkeersdruk verlaagt in het centrum van Bergen ...

Het plan voorziet niet eens in de eigen parkeeropgave en de verkeersdruk wordt juist verhoogd (zie blz.30 Toelichting). Verder is niet geborgd dat er op de huidige locatie van de Aldi geen supermarkt terugkomt, dan wel een functie met een vergelijkbare verkeer aantrekkende werking.

Uitgangspunt van de parkeerbalans is het parkeeronderzoek dat in juni 2015 is gehouden. De zogenaamde nulmeting. Conclusie van het onderzoek is dat er voldoende parkeercapaciteit is in het centrumgebied. Het advies is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen er voor te zorgen dat er naar rato aan parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Bij het plan "de 7 Dorpelingen" is het de bedoeling dat er huidige parkeerplaatsen komen te vervallen, welke moeten worden gecompenseerd. Het gaat daarbij om 7 parkeerplaatsen die thans langs de ventweg zijn gelegen. De parkeerplaatsen bij de voormalige brandweerkazerne, de parkeerplaatsen op het tijdelijke parkeerterrein van Schrama aan het Plein en de parkeerplaatsen ter hoogte van het Alexanderlaantje bestonden ten tijde van de nulmeting niet. Deze zijn na die tijd gerealiseerd en waren niet ingegeven door ruimtelijke ontwikkelingen. Feitelijk zijn de parkeerders op één van deze parkeerplaatsen niet zozeer nieuwe parkeerders, maar is er sprake van een verschuiving t.o.v. de situatie ten tijde van het genoemde parkeeronderzoek. Qua parkeerbalans hoeven deze parkeerplaatsen daarom niet te worden gecompenseerd.

Voor de bepaling van het aantal parkeerders dat de Aldi genereert, is inderdaad uitgegaan van een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m. Deze norm is gebaseerd op de parkeerkcijfers die CROW voor deze functie hanteert. De Aldi valt daarbij onder de categorie 'discountsupermarkt'. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde van de parkeerkcijfers en er mag dus worden verondersteld dat deze niet uiterst laag is.

Het pand waarin de Aldi op dit moment zit, behoudt zijn huidige bestemming (detailhandel). Omdat bij de planvorming voor de nieuwe Aldi de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd en er geen parkeerplaatsen op de oude locatie komen te vervallen, heeft dit geen negatieve gevolgen op gebied van parkeren op het moment dat er in de oude pand weer detailhandel terugkomt.

Het bestemmingsplan maakt ook realisatie van een fullservice supermarkt in het middelhoog en hoog prijsniveau mogelijk. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm van 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij de planvorming moet aan deze eis worden voldaan. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen.

... Het plan past binnen de Contouren kaart van de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 ...

Nee, daar past het niet in: zie hiervoor Bijlage 9 - Nota inspraakreacties D7D - Contourenkaart, waar de contouren van het plan "De 7 Dorpelingen" worden vergeleken met de contouren uit de Contourenkaart van de Structuurvisie.

Daarbij komt dat men met het begrip "overkraging" de footprint binnen de perken probeert te houden, terwijl dit aan de massaliteit van het gebouw niets afdoet en waarvan de constructiedelen ruim buiten de footprint vallen.

Het ontwerp bestemmingsplan is een directe vertaling van het v.o. (voorlopig ontwerp) van architectenbureau Attika B.V. Het door de gemeente Bergen ingestelde kwaliteitsteam (Q-team) voor het project Mooi Bergen heeft het v.o. getoetst aan het Beeldkwaliteitskader (raadsbesluit 29 januari 2015) en de stedenbouwkundige contourenkaart (raadsbesluit 1 oktober 2015) en komt tot de volgende conclusie:

Het bouwvlak van het actuele plan past binnen de contourlijnen van de structuurvisie. De overbouwning aan de zijde van de Verlengde Dreef, die op de parterre de gestalte krijgt van een arcade als droogloop, bevindt zich binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de vastgestelde contourenkaart. Dit gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, omdat doorzicht en ruimtelijkheid van het openbaar gebied is gewaarborgd.

De overbouwning biedt daarnaast comfort aan de toegankelijkheid van de winkels op de parterre en het slentergebied voor de betreffende gevellijn.

Op aansporing van het Q-team is het perceel "Chaperonne" door de contourlijn geschoven, zodat een fraaiere ruimtelijke sequentie wordt gerealiseerd in de openvolging van het hoekpand "De Twee Gezusters" tot aan het pand "Villa in het bos", welke als vooruitgeschoven perceel in het structuurplan als een "poortaccent"

fungeert naar het centrum op het Dorpsplein. De verschuiving ten opzichte van de contourlijn is slechts marginaal en beperkt zich tot ongeveer 2 meter.

Ter plaatse van de aansluiting van het pand “Chaperonne” op het pand “Villa in het bos” is sprake van een kleine overschrijding van het bouwvlak. Om een slecht sociaal controleerbare hoek onder de overbouwing te voorkomen, is deze hoek toegevoegd aan de bloemenwinkel, zodat een goede ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied kan worden gewaarborgd. De overschrijding betreft circa 9 m².

Het pand ‘de schuur bij nacht’ aan het straatje tussen Plein en Karel de Grotelaan, is door de contourlijn geschoven, om zo bezoekers van de garage ruimtelijk meer richting de Dreef te geleiden en sluijverkeer richting de Karel de Grotelaan te verminderen.

Tenslotte wordt de contourlijn bij de laad/losruimte ter plaatse van de overgang op de Rustende Jager overschreden. Het Q-team adviseert om deze overschrijding toe te staan en de bestaande gevellijn van de parterre van de Rustende Jager als rooilijn te hanteren, zoals staat weergegeven in de contourenkaart.

Derhalve is geen sprake van een ruimschootse overschrijding van de Stedenbouwkundige Contourenkaart.

... 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...

Een discount supermarkt met een grotere afstand tot overige winkels creëert nauwelijks loopstroom van winkelend publiek. De parkeergarage onder de supermarkt beperkt de loopstromen op straat nog meer. In de ontwikkelingsvisie wordt aangegeven dat er teveel ruimte is tussen centrumfuncties en dat door gebrek aan samenhang de passantenstromen dun zijn. Dit zou aangepakt moeten worden. Dit plan is juist in tegenspraak daarmee, omdat de relocatie van de supermarkt (Aldi) uit het echte winkelgebied wordt geplukt (huidige locatie) en op een meer perifere plek terugkomt. De afstanden tussen voorzieningen worden dus groter, niet kleiner!

De huidige vestiging van de Aldi in Bergen is de kleinste Aldi in Nederland met een omvang van 395 m² WVO. In het supermarktonderzoek van Bureau RMC is toegelicht dat de kans groot is dat Aldi gaat verdwijnen uit Bergen als een uitbreiding niet mogelijk is. De huidige diversiteit aan supermarkten, inclusief Aldi, geeft het centrum qua dagelijks aanbod een sterke positie en biedt de consument een compleet aanbod. Een centrum zonder Aldi maakt het dan ook minder toekomstbestendig en maakt de afvloeiing naar andere winkelgebieden groter.

Aldi is op de nieuwe locatie naast supermarkt Deen geprojecteerd, waarbij de combinatie van een full service supermarkt met een discounter ontstaat. Een combinatie die in veel winkelgebieden goed functioneert. Deze combinatie kan tevens de basis vormen voor een sterk ‘dagelijks’ deel in het centrum van Bergen, waarbij mensen beide supermarkten combineren en er een loopstroom en bewegingen op het Plein ontstaan. Supermarkten zorgen de hele week voor passantenstromen en dragen zo bij aan het behoud van een gevarieerd dagelijks én niet-dagelijks winkelaanbod.

Er ontbreekt bovendien een alternatievenonderzoek. Blijkens jurisprudentie is dit verplicht indien dit leidt tot aantoonbaar minder maatschappelijke weerstand.

De rechtspraak verplicht niet tot een alternatieven onderzoek. Ingevolge de vaste lijn van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State geldt: indien een project op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Hier is zeker niet op voorhand duidelijk dat er een alternatief is dat leidt tot een gelijkwaardig resultaat. Daarnaast wordt in de door de raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 uitgebreid gemotiveerd dat een supermarkt op deze locatie kansen biedt voor het versterken van het winkelaanbod.

Als al is aangetoond dat een grotere discount supermarkt nodig is voor het functioneren van het centrum (wat niet zo is), waarom kan dat dan niet op een andere plek. Er zijn andere -meer perifere- locaties denkbaar dan de entree van het centrum waar deze functie gerealiseerd kan worden. Er is dan meer ruimte voor parkeergelegenheid en de bereikbaarheid per auto is doorgaans beter. Bovendien wordt dan het centrum autoluwer.

Dit is ten onrechte niet onderzocht.

Een discounter als Aldi is meestal de tweede of derde supermarkt voor consumenten. In praktijk betekent dit dat het verzorgingsgebied groter is dan een full-service supermarkt, waardoor de klanten van verder weg komen en daarom vaker de auto gebruiken. Daarbij komen de bezoekers minder frequent naar een discounter, waardoor ze grotere inkopen doen en daarom ook vaker de auto kiezen. Daarom stelt Aldi voor nieuwe vestigingen hoge eisen aan de bereikbaarheid. In het plan in Bergen worden voldoende parkeerplaatsen in de parkeergarage gerealiseerd en wordt het verkeer passend ontsloten.

Daarnaast blijkt uit het supermarktonderzoek van bureau RMC d.d. 13 oktober 2016 dat de vestiging van een discountsupermarkt in het centrum van Bergen passend is en voorziet in een behoefte. De nieuwe Aldi wordt van een betere kwaliteit en vergroot de kans op het behouden en vergroten van de bestedingen in het centrum van Bergen. Wanneer consumenten vaker het centrum van Bergen bezoeken, neemt de bekendheid met het centrum toe en neemt de kans op combinatiebezoeken met andere winkels toe. Direct dan wel indirect. Dit wordt niet gerealiseerd op een perifere locatie.

... 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 ...

Men kijkt dus nu al af van het Beeldkwaliteitskader dat als bijlage 1 deel uitmaakt van de Regels van dit Bestemmingsplan. Die royale kap staat ten dienste aan een groter volume van de bovenste bouwlaag en is voor Bergen juist niet kenmerkend.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het beeldkwaliteitskader (BKK), dat daardoor onderdeel van het bestemmingsplan is. Om een vergunning te krijgen dient het plan te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan en aan de uitgangspunten van het BKK, welke onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan. Zo moeten er moeten kappen gemaakt worden, zoals omschreven in het BKK. Naast het BKK dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, ter ondersteuning van de beoogde ruimtelijke en functionele kwaliteit. Dit BKK wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad en zal na vaststelling onderdeel worden van de Welstandsnota.

Te massaal en stedenbouwkundig ongepast

Het ontwerpbestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" biedt een zeer ongewenst kader voor de ontwikkeling van de gronden van de Harmonielocatie, omdat het de ontwikkeling mogelijk maakt van een veel te massaal gebouw, dat niet past in het dorps karakter van Bergen. De panden bestaan uit 3 of 4 bouwlagen. Omdat het Bestemmingsplan aan de gehele noordzijde geen goothoogte eist, maar alleen de maximale nokhoogte, is er geen sprake van een kap. Dit terwijl het uitgangspunt in het Beeldkwaliteitskader is dat de hoofdvorm uit hoofdzakelijk twee bouwlagen met kap zal bestaan. Ook staat in de Structuurvisie dat de gebouwen naar de dorps maat moeten verwijzen en een duidelijke kap moeten krijgen. Het plan "De 7 Dorpelingen" is wat kappen betreft een 'bijeengeraapt diffuus geheel'. De - nagenoeg blinde- winkelplint van Aldi krijgt over de gehele lengte een bouwhoogte van 4,9m. Dat is ongekend hoog en in combinatie met die blinde plint ontstaat een niet representatief beeld, uitgerekend daar waar men Bergen binnenrijdt. Het dorp zou hier een representatieve, herkenbare en markante entree moeten krijgen en geen discount supermarkt!

Het plan "de 7 Dorpelingen" wordt in de toelichting dorps en Bergens genoemd. Verder: *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 dorps karakter, en maakt het bovendien typisch Bergens.*

Het plan is NIET dorps NOCH Bergens. Er komt een 4,9m hoge doorlopende winkelplint van Bibliotheek tot aan Restaurant Loetje. De appartementenblokken daarboven geven geen typisch dorps beeld en zijn evenmin kleinschalig; laat staan typisch Bergens. Je kunt iets honderd keer dorps noemen, maar daarmee wordt het niet vanzelf dorps.

Het bouwplan is een uitwerking van de vastgestelde structuurvisie, stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader. In dit bestemmingsplan worden de toegestane maten en massa's op basis van deze structuurvisie, contourenkaart en het beeldkwaliteitskader toegepast.

De zijgevel van de Aldi supermarkt wordt niet als nagenoeg blinde winkelplint uitgevoerd. Afgezien van de entree naar de winkel, is er aan de zijgevel van deze winkel een bloemenverkooppunt met ruimte voor buitenstalling geprojecteerd en worden er 4 vitrines op parterreniveau gerealiseerd. Uit de ruimtelijke analyse van het Q-team van 29 mei 2017 is op te maken dat de levendigheid van de parterregevel naar het openbaar gebied wordt gewaarborgd met autonome winkelruimten, de buitenstalling van de bloemenkiosk en expo-vitrines. Dat geldt zowel overdag als na sluitingstijd van de winkels.

De kenmerken “dorps” en Bergens” zijn afgeleid uit een architectonische en ruimtelijke analyse van het dorp. Het dorp kenmerkt zich door een bandbreedte van schaalniveau's, die met elkaar het dorpsweefsel vormen. Dit geldt ook voor de morfologische en architectonische kenmerken van het dorp Bergen. Vanuit deze analyse is een structuurvisie gemaakt met bijhorend Beeldkwaliteitskader, waarin wordt gesteld aan welke voorwaarden een planvoorstel moet voldoen, om als passend in het dorpsweefsel van het centrum van Bergen te worden herkend. Deze kaders zijn door de raad vastgesteld. Het plan “de 7 Dorpelingen” voldoet hier aan.

Met het bestemmingsplan "Bergen Beschermd Dorpsgezicht" uit 2011 heeft de gemeente tot doel het "unieke dorps-DNA van Bergen te conserveren en er een beschermend karakter aan te geven, zodat dit ook voor de toekomst gewaarborgd blijft". Eén van de ruimtelijke uitgangspunten daarbij is het behoud van de aanwezige zichtlijnen naar het Plein en Ruinekerk. Die uitgangspunten worden met het plan "De 7 Dorpelingen" nu al weer verlaten en dat is zeer ongewenst. Het zicht vanaf het Plein op de Stolp aan de Karel de Grotelaan (vice versa) verdwijnt en de bebouwing isoleert visueel en fysiek de zuidzijde van dorp. Ook het zicht vanaf het Plein op bijvoorbeeld het monument aan de Karei de Grotelaan 11 t/m 17, delen van de Ruinekerk en de Petrus en Pauluskerk verdwijnt. Het zicht op markante gebouwen is van groot belang voor de belevingswaarde van het dorp; het draagt bij aan de identiteit en de mate van en mogelijkheden voor oriëntatie. Dit is een bekend verschijnsel en onder meer door Kevin Lynch uitvoerig onderbouwd. Bovendien zijn zichtlijnen naar het Plein ook van belang volgens de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht (dit staat letterlijk benoemd in het aanwijzingsbesluit van het beschermd dorpsgezicht alsook en het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht) en die worden met het plan "de 7 Dorpelingen" gewild aangedaan, want ze worden deels doorbroken.

Uit de Erfgoedwet volgt voorts dat de gemeenteraad ten aanzien van een dorpsgezicht een op bescherming gericht bestemmingsplan dient vast te stellen. Dit heeft de gemeente gedaan met het Bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht, onder meer door een op bescherming gerichte dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht op te nemen en door bepaalde zaken, die normaal vergunningsvrij zijn, vergunning plichtig te maken. Voor het plandeel dat daar nu uitgehaald wordt en in dit bestemmingsplan "de 7 Dorpelingen" wordt ingevoegd, geldt dat dus niet meer. Daarmee handelt de gemeente in strijd met de Erfgoedwet.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' overschrijdt in zeer beperkte mate de grenzen van het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". De overschrijding vindt plaats op de gronden die zijn bestemd tot 'Verkeer' in het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". De gronden met de bestemming 'Verkeer' vallen niet onder het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht van de Minister van oktober 1990 en hebben derhalve geen beschermde status. Dit kan worden afgeleid uit de bij het aanwijzingsbesluit behorende kaart waarop de begrenzingen van de aanwijzing staan aangegeven. Om die reden hebben deze gronden ook niet de subbestemming 'waarde – cultuurhistorie' gekregen in het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". Uit de bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart kan worden afgeleid dat bij het vastleggen van deze subbestemming de contourenkaart van het aanwijzingsbesluit van de Minister één op één is overgenomen.

In de toelichting op het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht" (paragraaf 2.5) worden de zogenoemde cultuurhistorische kwaliteiten inzichtelijk gemaakt aan de hand van ordekaarten. Uit figuur 5 in deze toelichting kan worden afgeleid dat de aan het plangebied van De 7 Dorpelingen grenzende bebouwing niet/nauwelijks te beschermen waarden bezit. Dit is logisch verklaarbaar. Het betreft immers recent gerealiseerde nieuwbouw. De ter plaatse te verrichten welstandstoets beperkt zich om die reden tot nadere regels ter zake van bouwhoogte, positionering en ontsluiting. Het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan zal aan die criteria moeten voldoen.

Voor wat betreft de zichtlijnen kan gesteld worden dat deze niet verstoord worden. De aanwezige zichtlijnen naar het Plein en de Ruinekerk blijven behouden.

Keuze voor het Plan "De 7 Dorpelingen" of "In Harmonie"

Op blz. 11 en 12 van de Toelichting valt het volgende te lezen:

"... 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

Het valt nog te bezien of de assortimenten complementair zijn. Door de 'upgrade' van de Aldi formule, met name de vergroting margerijk assortiment versproducten, kan dit in de toekomst zeer bedreigend zijn voor Deen, omdat de assortimenten van Deen en Aldi niet langer complementair, maar in toenemende mate overlappend, zijn.

... 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... . en

...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 supermarkten)"....

Daar waar de Aldi op de huidige plek een bepaalde spinoff heeft richting de omliggende winkels bezoek valt hier te combineren met bezoek aan winkels daaromheen, zal dat in de nieuwe situatie niet meer zo zijn. Hier wordt immers een volwaardige discount supermarkt gerealiseerd. Het essentiële kenmerk van zo een supermarkt is bezoek met de auto, grootschalig inkopen voor langere termijn en met een winkeldoel *dat daar uitsluitend op is gericht*. Bezoekers van een discount supermarkt zullen niet of nauwelijks ook recreatief gaan winkelen. Zeker niet als de winkels daar op relatief grote afstand van verwijderd zijn, zoals in het centrum van Bergen het geval is. Dit is een bekend gegeven en simpelweg de manier waarop mensen boodschappen doen bij discounters. Het gehanteerde argument van het creëren van een loopstroom van winkelend publiek, kan daarmee de prullenbak in.

Verplaatsing is daarmee slecht voor het functioneren van het winkelcentrum van Bergen de in de nabijheid van de Aldi gelegen winkels profiteren minder van bezoekers van de Aldi met een lagere omzet tot gevolg.

Bureau RMC weet dat veel bezoekers van Aldi nog een andere supermarkt of speciaalzaken bezoeken omdat een discounter meestal de tweede of derde supermarkt is. Uit onderzoek blijkt daarnaast dat Aldi met zijn beperkte assortiment, nauwelijks concurrerend is voor onderscheidende specialistisch aanbod: slechts 15% van de supermarktklanten bezoekt hiervoor een harddiscounter. Voor dagelijkse aankopen kunnen consumenten die inkopen bij Aldi doen ook een bezoek brengen aan de naastgelegen Deen. Deze combinatie van een discounter met een full-service supermarkt spreekt een grote doelgroep aan. Maar ook een van de andere supermarkten in het centrum en de speciaalzaken met dagelijks aanbod zullen nog steeds worden bezocht door Aldi klanten. Een bezoek aan Aldi kan ook gemakkelijk worden gecombineerd met aankopen van frequent benodigde non-food producten bij bijvoorbeeld bloemenzaken, textielsupers, stomerij, apotheek en winkels als Marskramer en Hema.

Maar combinatiebezoeken kunnen ook indirect plaatsvinden. Wanneer bezoekers door het sterkere supermarktaanbod vaker naar het centrum van Bergen komen, raken ze tevens bekender met het (recreatieve) aanbod. Ze weten welke winkels er te vinden zijn en kunnen dit in de toekomst combineren met een bezoek aan Aldi. Hier ligt ook een kans voor het centrum van Bergen om hier optimaal op in te spelen. Zeker gezien de regionale trekkracht van een nieuwe Aldi is het belangrijk om deze bezoekers langer aan je te binden en vaker te laten terugkomen.

... "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"....

Grote onzin, zo is gebleken. Schrama B.V. voldoet NIET aan alle randvoorwaarden en uitgangspunten uit de structuurvisie, contourennota en het Beeldkwaliteitskader. Of het plan financieel haalbaar is, is nog helemaal niet aangetoond en daarmee onzeker en het plan, zoals dat nu voor ligt is privaatrechtelijk NIET uitvoerbaar (geen eigendom van Plein 36).

Er wordt een Anterieure Overeenkomst gesloten tussen de gemeente Bergen en Schrama BV, waarmee is geborgd dat dat het plan financieel haalbaar is. Daarnaast wordt het perceel behorende bij Plein 36 uit het bestemmingsplan gehaald waardoor van privaatrechtelijke onuitvoerbaarheid geen sprake is.

Verder is een alternatief plan ontwikkeld door de Stichting Mooier Bergen dat op meer steun kan rekenen en dat door de gemeente op onjuiste gronden is afgewezen, waarbij de gemeente tevens de Stichting en haar inwoners onheus heeft bejegend. Dit is ook al aangegeven in de inspraakreactie, waar de gemeente overigens niet of onvolledig op in gaat.

De gemeente heeft de toezegging gedaan dat de stichting Mooier Bergen de mogelijkheid geboden wordt een alternatief plan te ontwikkelen. Vlak daarna heeft het college echter een Intentieovereenkomst gesloten met Schrama b.v. Een intentieovereenkomst is verre van vrijblijvend en indien Schrama b.v. zich aan zijn verplichtingen zou houden, kon het college en Raad niet anders dan het plan van Schrama positief behandelen. De gemeente zou anders immers schadeplichtig zijn geweest. Het plan van Mooier Bergen is dus nooit objectief behandeld terwijl dit wel is toegezegd. Alle zogenaamde "deskundigenadviezen", waar het raadvorstellen besluit op leunt (o.a. Moers, Qteam plus, A. Trompert, M.Vos, E.Mattie) en die een groot deel van de aanleiding vormen om te "kiezen" voor het plan Schrama b.v. moeten noodzakelijkerwijs in dat licht worden gezien. Het zijn subjectieve adviezen. Daarnaast: wie betaalt, bepaalt. De gemeente heeft haar inwoners echter voorgelogen. Zo heeft wethouder Rasch onder meer geuit dat er tijdens de periode van planuitwerking 'geen voorkeur was voor één der partijen' (Gemeentekrant 21 september 2016), en dit is in strijd met het vertrouwensbeginsel, omdat er wel degelijk een voorkeur was. Dat blijkt uit de Intentieovereenkomst, maar ook uit het feit dat wethouder Rasch tijdens de raadscommissie, waarin toegezegd werd het initiatief Mooier Bergen te 'faciliteren', tegelijk ook aangaf: *Schrama is de enige partij met wie de ultieme uitwerking van de structuurvisie kunnen maken, die voorziet in laden en lossen en aansluiting op de bestaande parkeergarage, alleen maar mogelijk de ultieme manier om de structuurvisie recht te doen, alle andere plannen zullen toch concessies doen aan de structuurvisie.* Een conclusie die getuigt van voorkeur, zeker nu er op dat moment nog geen alternatief lag. De enkele omstandigheid dat Schrama eigenaar is van gronden die nodig zijn om een ondergrondse parkeergarage te realiseren c.q. een verbinding met een bestaande garage te maken, gaat er aan voorbij dat ook een programma zou kunnen worden gerealiseerd waar géén verbinding wordt gemaakt.

Voor wat betreft het proces om te komen tot het Raadsbesluit van 15 december 2016 wordt verwezen naar het daaraan ten grondslag liggende Raadsvoorstel en besluit.

Openbare Aanbesteding

Het plan had zeer waarschijnlijk aanbesteed moeten worden, omdat:

1e. het een openbare parkeergarage betreft. In de richtlijnen van het Rijk ("Reiswijzer Gebiedsontwikkeling" Neprom, 2011 paragraaf 7.9 op pagina 78) staat letterlijk dat een openbare parkeergarage, ook als die door private partijen worden ontwikkeld, aanbesteed moet worden.

2e. Nu de parkeergarage aanbestedingsplichtig is en onderdeel uitmaakt van een groter bouwplan, is het geheel aanbestedingsplichtig. Zie hiervoor opnieuw de richtlijnen van het rijk ("Reiswijzer Gebiedsontwikkeling" Neprom, 2011 paragraaf 7.10 op pagina 79). Voorts nemen wij aan dat een bouwplicht opgelegd wordt, omdat dit volgt uit de structuurvisie: *"ter plaatse is een supermarkt op een parkeergarage mogelijk"*. Bovendien moeten ingevolge de gemeentelijke parkeernorm -welke opgenomen is in het bestemmingsplan- alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, hetgeen alleen kan met een ondergrondse parkeergarage. Opnieuw is dan volgens het Rijk een aanbesteding noodzakelijk.

3e. Er mogelijk via de nog te sluiten anterieure overeenkomst privaatrechtelijke bedingen worden opgenomen waaruit volgt dat er een aanbestedingsplicht ontstaat. Hierbij valt te denken aan het hanteren van een te lage grondprijs. (Ter voorkoming van een rechtstreeks economisch belang van de overheid is van wezenlijk belang dat door de marktpartij een marktconforme grondprijs wordt betaald en dat de ontwikkeling van het vastgoed werkelijk voor rekening en risico van de marktpartij plaatsvindt). Maar er kan ook gedacht worden aan voorschriften ten aanzien van parkeertarieven, en of de op 15 december 2016 aangenomen moties in de gemeenteraad worden doorvertaald en opgenomen in de anterieure overeenkomst. Als zo is, dan zijn ook dat privaatrechtelijke voorwaarden.

Het gaat bijvoorbeeld om de volgende moties:

- *Bij het uitwerken van het bestemmingsplan de winkelruimte(n) zich bevindend in het pand 'Twee Zusters' de bestemming 'detailhandel met representatie functie' te geven. Dit te bestendigen middels de met Schrama BV te sluiten; privaatrechtelijke overeenkomst met ketting- en boetebeding.*
- *In dezelfde overeenkomst te borgen dat de supermarktfunctie niet uit kan breiden richting het*

pand 'Twee Zusters';

- Voor de behandeling van het bestemmingsplan de raad te informeren over op welke wijze hier invulling aan gegeven kan worden.

In het bestemmingsplan is er in ieder geval niets over terug te vinden.

Er geldt geen aanbestedingsplicht. De herontwikkeling van de Harmonielocatie is niet aan te merken als een overheidsopdracht voor werken. Er is geen sprake van een aanbestedingsplicht omdat:

- de afspraken tussen de gemeente en Schrama in hoofdzaak zien op grondtransacties die nodig zijn om het plan van Schrama te realiseren en het kostenverhaal in het kader van de Wro te verzekeren;
- Schrama het project volledig voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert en de gemeente niet op enigerlei wijze een op geld waardeerbare tegenprestatie verricht voor de ontwikkeling en realisatie van het vastgoed;
- Schrama niet gehouden is het project binnen een vaste termijn te realiseren. Er geldt geen bouwplicht en er geldt geen vaste planning.

Er is verder uitsluitend sprake van door de gemeente gestelde voorwaarden die alle zijn te zien als publiekrechtelijke regulerende bevoegdheden van de gemeente, terwijl er verder geen sprake is van een afdwingbare bouwplicht.

Stedenbouwkundige onderbouwing plan

De gemeente lijkt te beargumenteren dat om de enkele reden dat het bouwplan binnen de contourlijnen van de structuurvisie past, het stedenbouwkundig gewenst is. Vervolgens wordt de overschrijding van de contourlijnen onderbouwd. Maar dat is hier het punt niet. Het plan is in zijn geheel, dus inclusief overschrijding contourlijn -maar daar niet toe beperkt- te massaal. Deze constatering kan niet adequaat beantwoord worden door te verwijzen naar contourlijnen. Contourlijnen zijn niet exclusief bepalend voor de massa. Het gaat hier om meer: het gaat om de footprint van het gebouw, overkragingen, het volume en de hoogtes, in relatie tot de omgeving. Dit zijn onderdelen die tezamen de stedenbouwkundig massa bepalen. De gemeente behoort dit te onderbouwen en doet dit niet en gaat NIET in op alle voornoemde en reeds in de inspraakreactie genoemde punten. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Een verwijzing naar het raadsvoorstel/besluit is evenmin afdoende. Ook hierin wordt namelijk niet onderbouwd waarom het plan stedenbouwkundig inpasbaar is. Evenmin komt dit terug in de Toelichting van het bestemmingsplan, noch in de Ontwikkelingsvisie of de Structuurvisie Mooier Bergen 2.0. Hierin staat slechts: "De Harmonielocatie wordt ontwikkeld op een parkeergarage. Hier wordt de begane vloer benut voor centrumvoorzieningen (met name winkels en ook een supermarkt) en bestaat de mogelijkheid voor het inpassen van een gebouw voor muziekvereniging Harmonie".

Alsof dat een feit is. Opnieuw ontbreekt de onderbouwing. Waarom deze functies? Over massa wordt überhaupt niet gerept; er kan dus niet worden verwezen naar de Structuurvisie, alsof daarmee het plan stedenbouwkundig onderbouwd is. In de beantwoording van de Inspraakreacties (Bijlage 9 Toelichting) geeft de gemeente aan dat in de Ontwikkelingsvisie staat dat op de Harmonielocatie 'een supermarkt kan worden gevestigd'. Er is wel meer denkbaar, maar wordt dit dan ook meteen de ruimtelijk gewenste functie? Dat wordt nergens onderbouwd. Een supermarkt is niet nodig voor de loopstromen of het functioneren van het centrum. Het centrum van Bergen functioneert al goed. Het kenmerk van het centrum van Bergen is het recreatief-toeristisch winkelen, hetgeen een compleet andere doelgroep trekt. Bezoekers met dit motief komen voor kleine, specialistische winkels in een historische setting en met de mogelijkheid een terrasje te pakken na afloop, of tussendoor. In de regionale detailhandel visie wordt gesteld, dat centra zoals die van Bergen, zich nog meer moeten richten op het vergroten van de diversiteit van het aanbod en niet op het vergroten van het aanbod.

Dus het vergroten van een discount supermarkt is voor het functioneren van Bergen totaal niet van belang. Om de doelstellingen van de Structuurvisie te verwezenlijken, is een supermarkt NIET nodig, deze draagt er niet aan bij en doet er zelfs afbreuk aan. Het bestemmingsplan is op dit punt dus in strijd met de structuurvisie.

De doelstellingen luiden immers:

- het creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum;

het centrum wordt niet levendiger; bezoekers van de supermarkt parkeren de auto ondergronds, laden hun auto vol en vertrekken weer. De gebouwen vertonen geen enkele stedenbouwkundige of

architectonische samenhang met de rest van het centrum. Ook draagt het niet bij aan meer functionele samenhang, gezien het winkelgedrag van bezoekers van een discount supermarkt.

- *verbetering van de entree naar het centrum;*

de entree wordt niet verbeterd, maar verslechtert door de aanwezigheid van een discount supermarkt, waardoor een dichte plint ontstaat; alsmede door een te massaal en diffuus complex, bestaande uit meerdere hoofdgebouwen zonder kappen die geen onderlinge samenhang hebben en ook geen overeenkomsten vertonen met de omgeving en het dorps beeld van Bergen. Het plan leidt bovendien tot meer autoverkeer, waardoor de vraag naar extra parkeerplaatsen, groter is dan het netto toegevoegde aantal parkeerplaatsen.

- *verbetering van het winkelcircuit;*

deze verslechtert juist; zoals elders aangegeven in deze zienswijze. Op de huidige locatie profiteren de omliggende winkels nog enigszins van de nabije aanwezigheid van Aldi; daar zal in de nieuwe situatie geen sprake meer van zijn;

- *combineren van centrumvoorzieningen met wonen;*

deze doelstelling op zich leidt niet oorzakelijk tot de idee dat er daarom een plan met een discount supermarkt of een massaal complex als De 7 Dorpelingen zou moeten komen.

- *verbetering verkeerssituatie/parkeren;*

als aangegeven, de verkeerssituatie en de parkeersituatie verslechteren. In elk geval verbetert deze niet als gevolg van het plan. Het is bekend dat automobilisten altijd eerst zullen proberen bovengronds -op het maaiveld- een parkeerplek te vinden. Nu er meer autoverkeer komt, komen er dus ook meer zoekbewegingen en rondrijdend verkeer van bezoekers van de supermarkt om bovengronds een plek te vinden.

- *verbetering kwaliteit openbaar gebied.*

Hier draagt het plan sowieso niet aan bij.

Concluderend kan niet worden beweerd dat het plan een gevolg is van de doelstellingen van de Structuurvisie. Anders geformuleerd leiden de doelstellingen van de Structuurvisie niet tot het plan zoals dat nu voorligt.

De structuurvisie Mooi Bergen 2.0 is een planologische vertaling van de op 1 oktober 2015 door de raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0. In de Ontwikkelingsvisie is uitgebreid gemotiveerd dat de voorgestane invulling strookt met de genoemde doelstellingen. Het bestemmingsplan is daar weer een vertaling van.

Ook het Beeldkwaliteitskader is geen stedenbouwkundige onderbouwing. Voor een stedenbouwkundige onderbouwing zijn inpassingstudies, schaduwstudies, e.d. nodig. In het beeldkwaliteitskader gaat het met name over detaillering, kleurgebruik en materiaalgebruik. Dit zijn helemaal geen stedenbouwkundige aspecten, maar *welstandelijke*. Dat er wordt verwezen naar het beeldkwaliteitskader als stedenbouwkundige onderbouwing van het plan, is dus kolder.

Voorname gebreken in de onderbouwing van het bestemmingsplan gaan ook op voor de functie supermarkt/detailhandel. Waarom zijn dit gewenste functies en waarom op deze plek? Als eerder aangegeven en ook verder in deze zienswijze is onderbouwd, is dit juist NIET de gewenste plek voor een discount supermarkt. Er komt dus een lange plint van ca. 70 m met nagenoeg dichtgeplakte gevelruiten op de begane grond. Er wordt aangegeven dat er een bloemenwinkel voor komt, maar dit is niet afdwingbaar en allerm minst zeker. Het kan dus ook niet gebruikt worden als argument om het negatieve effect van de dichte plint te verzachten.

Als eerder aangegeven; het plan is te massaal. Een hoofdvorm bestaande uit 3 bouwlagen plus een kap die op onderdelen uit 2 verdiepingen bestaat, kan in de praktijk een gebouw inhouden bestaande uit - visueel gezien- 4 tot 5 bouwlagen en dat is exact waar het plan "De 7 Dorpelingen" op neerkomt. Dit is niet dorps te noemen. Dorps bebouwing bestaat uit 1 á 2 bouwlagen plus een kap met dakvlakken die samenkomen in een nok en bestaande uit één verdieping, waarbij het *dus* essentieel is dat zowel de maximale goothoogte als dakhelling worden vastgelegd. Dit is in het bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" niet gedaan, met als gevolg dat de 'kap' inderdaad grotendeels uit twee verdiepingen bestaat, maar eigenlijk de naam kap niet kan dragen. Het kent namelijk een zeer steile hellingsgraad en wordt vervolgens plat afgedekt, zodat het optisch als 2 bouwlagen ervaren wordt. Het is in feite een 'schijnkap'. Het niet vastleggen van de maximale goothoogte in het bestemmingsplan kan er overigens toe leiden dat zelfs een gebouw van 5 bouwlagen zonder kap (plat afgedekt) kan worden gerealiseerd.

Het niet vastleggen van goothoogtes en dakhelling leidt er dus toe dat in strijd wordt gehandeld met het beleidsuitgangspunt dat dorps moet worden gebouwd, alsook dat er een 'kap' moet komen en daarmee is het plan onzorgvuldig voorbereid.

Het niet regelen van de goothoogte en de dakhelling staat ook in schril contrast met andere bestemmingsplannen in Bergen. Vergelijk het bijvoorbeeld eens met het Bestemmingsplan Bergen Beschermd Dorpsgezicht, waar een verplichte maximale goothoogte is opgenomen, alsook de verplichting een kap te realiseren met een hellinggraad tussen de 30 en 65 graden. De bestemmingsplannen voor Bergen-Zuid en Bergen-Noord kennen soortgelijke, op een zorgvuldige inpassing gebaseerde, regelingen. Dat dit nu niet gedaan wordt, heeft te maken met het feit dat de gemeente de ontwikkelaar maximale mogelijkheden wil geven. Hierdoor ligt er nu een kader op basis waarvan een stedenbouwkundig ongewenst en te massaal complex gebouwd kan worden, niet passend bij het dorp Bergen en zeker niet bij de entree.

De structuurvisie is opgesteld om de functies, schaalniveaus en samenhang van een bebouwing op de locatie met haar omgeving in te kaderen. De structuurvisie is opgesteld voor een samenhangende ontwikkeling van het centrum van Bergen, waar de betreffende locatie een onderdeel van uit maakt. De structuurvisie is niet bedoeld, om dit te definiëren in absolute ruimtelijke grenzen, maar dient in dit geval als een kader, om bij planvorming te toetsen aan de doelstellingen, alvorens deze vast te stellen in een bestemmingsplan. In het bijhorende Beeldkwaliteitskader is de gewenste ruimtelijke kwaliteit als een richtlijn vastgesteld. Deze richtlijn beschrijft niet uitputtend, welke architectuur op welke plek gestalte dient te krijgen, maar biedt een (toetsings)kader, waarmee de gemeente Bergen een planinitiatief kan toetsen aan ruimtelijke kwaliteit, die als goed ingepast in de omgeving en Bergen in het algemeen kan worden beschouwd.

In Nederland is met dit instrumentarium de kwaliteit van de ruimtelijke ordening geregeld. Dit instrumentarium wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens gedelegeerd aan een geïnstalleerde adviseurs op het gebied van stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit (welstand). Op basis van de adviezen van deze adviseurs maakt het College van B&W een afweging om tot vergunning te komen. Op deze wijze kan goede inpassing en bijhorende ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd worden binnen een democratisch vastgesteld kader. Dit biedt ook de initiatiefnemer een duidelijk kader en procedure, waarin een planvoorstel gestalte redelijkerwijs kan krijgen.

Het planvoorstel "de 7 Dorpelingen" heeft gestalte gekregen binnen de vastgestelde kaders van de structuurvisie, contourenkaart en het Beeldkwaliteitskader. In het Beeldkwaliteitskader worden de uitgangspunten en criteria gegeven voor de uitwerking van het bouwplan. Deze zien onder andere toe op de vormgeving, aantal bouwlagen en het realiseren van kappen en gaat verder dan kleur- en materiaalgebruik. Het plan voldoet aan de gestelde kaders en doelstellingen.

Beeldkwaliteitsplan

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van het plan te waarborgen, wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is een uitwerking van het vastgestelde Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0. Hiermee wordt nog meer ingezoomd op de belangrijke gewenste ruimtelijke kwaliteit (blz. 12 van de Toelichting)

Dat is de reden niet. De reden is dat het plan niet voldoet aan het beeldkwaliteitskader.

Het Beeldkwaliteitskader maakt onderdeel uit van de Regels van het bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" dat nog moet worden vastgesteld, maar dat kennelijk nu al niet meer toereikend is. En dus wordt de komst van een Beeldkwaliteitsplan aangekondigd, wat later alsnog wordt gekoppeld aan dit bestemmingsplan. Hoe is dit in vredesnaam mogelijk bij een postzegelbestemmingsplan dat van meet af aan beoogt het bouwplan "De 7 Dorpelingen" te faciliteren.

Dat heeft met een zorgvuldig voorbereid bestemmingsplan niets van doen.

Als aangegeven in de inspraakreactie krijgt het Q-team een rol toebedeeld die ongewenst is in ons democratisch systeem. Het Q-team zou een adviserende rol hebben, maar zo staat het niet in het Beeldkwaliteitskader. Daar staat namelijk dat het Q-team kan afwijken van de criteria uit het Beeldkwaliteitskader. Dit kunnen ook nog eens alle criteria betreffen, waarmee een zorgvuldige inpassing dus geenszins geborgd is. Dit blijkt overigens alleen al uit het feit dat het Q-team heeft gevraagd om een

doorkruising van de contouren, hetgeen vervolgens ook in de plannen is verwerkt. De wet voorziet - anders dan een welstandscommissie- niet in het bestaan van een adviesorgaan als het Q-team. Dit orgaan dient derhalve te worden ontbonden. De gemeente dient er in elk geval geen rol aan toe te bedelen.

Het beeldkwaliteitskader is opgesteld als richtlijn voor ruimtelijke kwaliteit voor de planvorming binnen de structuurvisie Mooi Bergen 2.0.. In het beeldkwaliteitsplan "de 7 Dorpelingen" zijn voor deze projectlocatie specifieke ruimtelijke voorwaarden beschreven naast de reeds geldende bepalingen in het beeldkwaliteitskader en de vigerende welstandsnota. De specifieke ruimtelijke kwaliteit voor deze locatie wordt hiermee gewaarborgd en dus aangescherpt.

Hierbij is met name aandacht besteed aan aspecten van ruimtelijke kwaliteit van de plint met winkelbestemming versus de openbare ruimte vanuit de reacties op het planvoorstel in de gemeenteraad.

De formele toetsing is gedelegeerd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Ook dit is een advies als onderdeel van de toetsing van de omgevingsvergunning, waarvoor hetzelfde geldt als voor het Q-team, maar wat wel een juridische status heeft. Het college en of de gemeenteraad kan gemotiveerd afwijken van het advies van het Q-team.

Ruimtelijk beleid

Provinciaal beleid

De provincie Noord Holland heeft in haar beleidsdoelen geformuleerd prioriteit te willen geven aan hoofdwinkelgebieden. Zoals uit de Toelichting blijkt, is het centrum van Bergen door de provincie NIET aangemerkt als hoofdwinkelgebied.

De provincie geeft verder hoge prioriteit aan het voorkomen van leegstand en het geven van ruimte aan kwaliteit en detailhandel dat bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden. De beoogde relocatie en vergroting van de harddiscounter Aldi in het centrum van Bergen draagt hier geenszins aan bij; in tegendeel:

- De Aldi heeft een sterk verkeer aanzuigende werking (we verwijzen naar het rapport van Strabo november 2016 *Over combinatiebezoek en verkeersgeneratie van de relocatie van de Aldi Centrum Bergen*)

Een discounter als Aldi is meestal de tweede of derde supermarkt voor Aldi. Consumenten komen daar inderdaad vaak met de auto om groot in te kopen en Aldi is hier uiteraard bekend mee. Daarom stelt Aldi voor nieuwe vestigingen hoge eisen aan de bereikbaarheid. In het plan in Bergen worden voldoende parkeerplaatsen in de parkeergarage gerealiseerd en wordt het verkeer passend ontsloten.

- De omliggende winkels profiteren 30% minder dan het rapport van DtnP als basis voor de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 wil doen geloven, (zie Strabo rapport november 2016 "Over combinatiebezoek en verkeersgeneratie van de relocatie van de Aldi Centrum Bergen")

In hoeverre de omliggende winkels precies gaan profiteren van de komst van een Aldi blijft een inschatting. Bureau RMC weet dat veel bezoekers van Aldi nog een andere supermarkt of speciaalzaken bezoeken omdat een discounter meestal de tweede of derde supermarkt is. Uit onderzoek blijkt daarnaast dat Aldi met zijn beperkte assortiment, nauwelijks concurrerend is voor onderscheidende specialisten: slechts 15% van de supermarktklanten bezoekt hiervoor een harddiscounter. Voor dagelijkse aankopen kunnen consumenten die inkopen bij Aldi doen ook een bezoek brengen aan de naastgelegen Deen, een van de andere supermarkten in het centrum en speciaalzaken met dagelijks aanbod. Maar een bezoek aan Aldi kan ook worden gecombineerd met aankopen van frequent benodigde non-food producten bij bijvoorbeeld bloemenzaken, textielsupers, stomerij, apotheek en winkels als Marskramer en Hema.

Maar combinatiebezoeken kunnen ook indirect plaatsvinden. Wanneer bezoekers door het sterkere supermarktaanbod vaker naar het centrum van Bergen komen, raken ze tevens bekender met het (recreatieve) aanbod. Ze weten welke winkels er te vinden zijn en kunnen dit in de toekomst combineren met een bezoek aan Aldi. Hier ligt ook een kans voor het centrum van Bergen om hier optimaal op in te spelen. Zeker gezien de regionale trekkracht van een nieuwe Aldi is het belangrijk om deze bezoekers langer aan je te binden en vaker te laten terugkomen.

- Door de vergroting van de Aldi en Albert Hein, worden er meer m.dagelijkse benodigdheden toegevoegd dan de grootte van alle huidige winkels voor dagelijkse benodigdheden in Bergen bij elkaar. Dit gaat absoluut ten koste van de speciaalzaken die het winkelgebied van centrum Bergen kenmerken en juist aantrekkelijk maken. Nut en noodzaak voor meer m.dagelijkse boodschappen is trouwens niet aangetoond.

In het supermarktonderzoek van Bureau RMC is ingegaan op het aantal vierkante meters WVO dat het dagelijks aanbod in de vorm van supermarkten bedraagt in het centrum van Bergen. In de huidige situatie is dit een oppervlakte van 2.669 m². In dit bestemmingsplan wordt enkel voorzien in de relocatie van de Aldi. Het WVO van de Aldi is gemaximaliseerd tot 850 m². In vergelijking met het huidige WVO van de Aldi, circa 395 m² wordt er met de uitbreiding van de Aldi maximaal 455 m² dagelijks aanbod toegevoegd.

Bureau RMC komt in het supermarktonderzoek tevens tot de conclusie dat de vestiging van de Aldi op de Harmonielocatie het centrum van Bergen zal versterken en toekomstbestendiger maakt. Tot slot is in de Ladder voor duurzame verstedelijking de actuele regionale behoefte aangetoond van de Aldi.

- Het plan is ten onrechte niet voorgelegd aan de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord. In de detailhandelsvisie Regio Alkmaar is immers bepaald dat er voor alle winkelontwikkelingen groter dan 1.500 m² WVO regionaal afgestemd moeten worden. Het bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" voorziet, anders dan dat de gemeente stelt, ruimschoots in die mogelijkheid. Er is immers ook detailhandel mogelijk op de verdiepingen van het plan "De 7 Dorpelingen" en er is uitbreiding voorzien met 431 m² WVO van Albert Heijn (blz. 3 Supermarktonderzoek RMC)

In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat één supermarkt mogelijk is met een maximaal winkelvloeroppervlak van 850 m². Het is niet de bedoeling dat bedrijfsmatige activiteiten op de verdiepingen plaats vinden. Om dit te waarborgen wordt een toevoeging opgenomen dat de bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend in de eerste bouwlaag plaats mogen vinden. Er vindt een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan plaats.

Het WVO aan winkelontwikkeling blijft daardoor onder de grens van 1.500 m². De voorgenomen uitbreiding van de Albert Heijn zit niet in dit plan, waardoor deze vierkante meters niet hoeven worden meegenomen. Het plan behoeft dus ook niet regionaal te worden afgestemd.

- De toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening is onvolledig. Zo is er niet getoetst aan artikel 5a, waarin staat dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming moet zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het bestemmingsplan noemt dit artikel wel, maar geeft vervolgens niet aan of er een schriftelijke afspraak is (hetgeen overigens iets anders dan een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

Er is getoetst aan artikel 5a van de PRV. 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 2a en 2b 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 3.4 van de toelichting heeft de toets aan de Ladder plaatsgevonden.

- Er is ook niet getoetst aan de artikelen 8a en 33 van de Verordening. artikel 8a: meerlaagse veiligheid, artikel 33: energie en duurzaam bouwen

Artikel 8a PRV gaat over meerlaagse veiligheid. De projectlocatie 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. Derhalve bestaat geen risico op overstroming. De beantwoording hiervan zal tevens opgenomen worden in de toelichting.

Wat duurzaamheid betreft (artikel 33) dient het bouwplan te voldoen aan het Bouwbesluit. De planvorming dateert van vóór de vaststelling van het Duurzaamheidsbeleid door de Gemeenteraad. Schrama BV streeft er

desalniettemin 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 de toelichting is reeds een paragraaf opgenomen over duurzaamheid. Desalniettemin zal de toets aan artikel 33 PRV specifiek in de toelichting opgenomen. Derhalve vindt een aanpassing in de toelichting plaats.

- Normaal gesproken voert Aldi een eigen locatieonderzoek uit. Of dat in dit geval ook is gebeurd is onbekend; in ieder geval is een dergelijk rapport niet openbaar gemaakt. De relocatie en uitbreiding van de Aldiformule op deze plek lijkt enkel ingegeven door de belangen van Aldi en het financieel vlottrekken van een 'vastgelopen' ontwikkeling binnen het project Mooi Bergen in 2014.
- Door Aldi zelf is in 2009 aangegeven zich het liefst aan de rand van het dorp te willen vestigen (zie het gespreksverslag van de informatiebijeenkomst uitgangspunten Structuurvisie Bergen Centrum van 15 april 2009)
- Het centrum van Bergen is een recreatief winkelgebied; gericht op ontspanning en vermaak. Het winkelaanbod richt zich op niet-dagelijkse artikelen (zie hiervoor de Regionale detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025 RMC en de Quickscan op de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 uit 2014/2015 door Nel de Jager)

Het centrum van Bergen is in de regionale detailhandelsvisie als recreatief winkelgebied opgenomen in de detailhandelsstructuur. De plaats Bergen heeft buiten het centrum echter geen winkelgebied voor dagelijkse boodschappen of een solitaire supermarkt. Dit zorgt ervoor dat het centrum naast een recreatieve functie ook een sterke boodschappen functie moet hebben.

- Uit onderzoek, uitgevoerd door het RMC t.b.v. de Regionale Detailhandelsvisie regio Alkmaar in 2016 naar het functioneren van de verschillende winkelgebieden in de regio, blijkt dat het centrum van Bergen reeds 100% functioneert en daarmee het beste scoort binnen de regio (zie de afbeelding op blz 37 van de Regionale Detailhandelsvisie regio Alkmaar 2025).

In de regionale detailhandelsvisie is te zien dat het centrum van Bergen alle indicatoren heeft om kansrijk te zijn. Dit betekent niet dat de winkels en het winkelgebied al toekomstbestendig zijn en stil kunnen zitten. Zeker omdat Bergen een relatief lage koopkrachtbinding heeft in vergelijking met andere gemeenten met een even groot dagelijks aanbod. Minder bestedingen in het centrum van Bergen vergroot de kans op leegstand. Dit komt de aantrekkelijkheid van het centrum niet ten goede.

Kansen om het centrum van Bergen nog aantrekkelijker te maken binnen de regio moeten aangegrepen worden omdat de detailhandel in rap tempo verandert. Een uitbreiding van Aldi geeft het centrum een sterke positie qua dagelijks aanbod door versterking van de diversiteit van de supermarkten. Het biedt de consument een completer aanbod.

- Het alternatieve plan 'In Harmonie' van Stichting Mooier Bergen sluit wel aan bij de beleidsdoelen van de provincie, de regionale detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025 en gemeentelijk beleid (zie bidbook In Harmonie hoofdstuk 2).

Voor wat betreft het proces om te komen tot het Raadsbesluit van 15 december 2016 wordt verwezen naar het daaraan ten grondslag liggende Raadsvoorstel en alle door het College opgestelde memo's.

Kortom, nut en noodzaak van de grotere discount supermarkt is niet aangetoond. De marktruimte wordt weliswaar berekend in een supermarktonderzoek, maar hier wordt niet ingegaan op de regionale context. Een volwaardig DPO (Distributie Planologisch Onderzoek), wat zeer gebruikelijk en noodzakelijk is bij de vestiging van supermarkten of de uitbreiding ervan, ontbreekt. Blijkens jurisprudentie moet worden aangetoond dat de komst van de supermarkt niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau en daarnaast dient de behoefte dus te worden aangetoond. Dit kan door de behoefte af te wegen tegen het bestaande aanbod. Bij detailhandel betekent dit dat wordt gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het bestemmingsplan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden. Er moet dus rekening gehouden worden met het regionale aanbod en er moet een koopstromenonderzoek gedaan worden.

Er wordt volstaan met het supermarktonderzoek van Bureau RMC d.d. 13 oktober 2016, hierin is tevens ingegaan op de regionale context. In de marktruimteberekening wordt de behoefte afgewogen tegen het bestaande (en uitgebreide) aanbod. Tevens is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Een DPO en een koopstromenonderzoek zijn niet noodzakelijk.

Wonen

Het ontwerp bestemmingsplan biedt geen enkele juridische zekerheid over de duurzame realisatie van de sociale huurwoningen. Niet op korte termijn, en zeker niet op lange termijn.

Evenmin sluit de woningbouwontwikkeling voldoende aan op de verschillende doelstellingen uit Woonvisie 2015-2020, immers:

- a) er is nog geen anterieure overeenkomst gesloten, noch is zeker of en wanneer deze door de ontwikkelaar wordt getekend. Ook een concept is niet toegevoegd.
- b) het ontwerp exploitatieplan, dat daarom tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage had moeten worden gelegd, ontbreekt. Hieruit volgt dat er in dat geval een ondertekende anterieure overeenkomst had moeten zijn, met daarin opgenomen diverse dwingende afspraken en voorwaarden met betrekking tot de realisatie en afname (door Kennemer Wonen) en de langdurige verhuur (via SVNK) van de sociale huurwoningen. Evenals afspraken over levensloopbestendigheid, en duurzaamheidsaspecten zoals Nul-op-de-meter (NOM)/ Beng-indicatoren bij nieuwbouw, etc.

Voordat het bestemmingsplan in de raad wordt behandeld is de Anterieure Overeenkomst tussen Schrama BV en de gemeente Bergen ondertekend. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten is een (ontwerp)exploitatieplan niet nodig.

Voorts ontbreekt in de Bestemmingsregels bij Artikel 1 "Begrippen" wat moet worden verstaan onder: sociale huurwoning;

- vrije sector (huur)woningen;
- verwijzing naar de Woonvisie;
- woningbouwcategorieën gemeente Bergen;
- levensloopbestendig;
- duurzaamheid;
- Nul-op-de-meter (NOM);
- BENG-eisen.

Bovenstaande begrippen hoeven niet gedefinieerd te worden in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Het begrip sociale huurwoning is wel opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is aangepast.

In de Bestemmingsregels bij Artikel 3 Gemengd-1 *-in deze bestemming wordt het overgrote deel van de woningen gerealiseerd-* ontbreekt de verplichting tot het realiseren van sociale huurwoningen volledig.

In de Bestemmingsregels bij Artikel 6 Wonen-1 wordt hier slechts marginaal op ingegaan door de volgende zinsnede: "wonen, met dien verstande dat minimaal 40% van de te realiseren woningen in de sociale huursector". Dit kan niet als Regel worden aangemerkt, mede door het ontbreken van het begrip: "*sociale huurwoning*" in Artikel 1 "Begrippen".

Dit is een enorme slordigheidsfout die kenmerkend is voor het proces in zijn geheel. Kwaliteit is ondergeschikt aan de onverantwoordelijke haast om het Bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Artikel 6.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast. 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. Dit is aangepast in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De onderverdeling naar categorie 1 en 2 en de duur daarvan is uitgewerkt in de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Bergen en Schrama BV.

Paragraaf 3.3.4. Lokale Woonvisie 2015-2020 van de Toelichting geeft een uitleg over afspraken in de recent vastgestelde Woonvisie.

Hierbij wordt NIET ingegaan op

- het aantal huurwoningen dat in categorie 1 gerealiseerd gaat worden;
- het aantal huurwoningen dat in categorie 2 gerealiseerd gaat worden;
- het aantal huurwoningen dat in categorie 3 gerealiseerd gaat op gemeenteground.
- In de woonvisie 2015-2020 is het volgende vastgesteld:

"Wij stellen voor de verdeling in woningbouwcategorieën aan te passen naar minimaal 20% in categorie 1, minimaal 20% in categorie 2 en maximaal 6096 in categorie 3 en 4 bij koopwoningen. Hierbij willen we een onderbouwing zien van de verdeling over de woningbouwcategorieën. Bij

huurwoningen stellen wij een verdeling van 40% categorie 1 en 2 en 60% categorie 3 en 4 voor, waarbij per situatie bekeken wordt hoeveel woningen in categorie 1 en 2 gerealiseerd worden".

"Sociale huurwoningen blijven langdurig beschikbaar voor de doelgroep van beleid".

"Bij grond in handen van projectontwikkelaars is het uitgangspunt sociale huur, tenzij de betreffende projectontwikkelaar kan aantonen dat het economisch niet uitvoerbaar is. In het geval van gemeentelijk grondbezit wordt sowieso bij categorie 1 en 2, maar ook categorie 3 ingezet op huurwoningen".

"Sociale koopwoningen zijn moeilijk sociaal te houden. Uit onderzoek en signalen uit de samenleving blijkt dat vrije sectorhuurwoningen wellicht een optie zijn in plaats van een (sociale) koopwoning. Het aanbod is beperkt en de vraag is groot, zeker naar vrije sectorhuurwoningen in de prijsklasse van circa €700,- tot circa €1000,- (categorie 3 huurwoningen)".

"Vrije sector huurwoningen zijn interessant voor

- *tweeverdieners die net boven de inkomensgrens voor een categorie 2 sociale huurwoning uitkomen;*
- *senioren, die door hun koopwoning af te stoten en te gaan huren, de opbrengst vrij kunnen besteden;*
- *senioren, die in een grote sociale huurwoning wonen en vanwege een te hoog inkomen niet naar een andere, kleinere sociale huurwoning kunnen verhuizen. Deze senioren willen vaak wel een hogere, vrije sectorhuur betalen, maar er is vrijwel geen aanbod in de gemeente Bergen.*

De verwachting is dat het vergroten van het aanbod vrije sectorhuurwoningen zorgt voor het achterlaten van koopwoningen en sociale huurwoningen, die op hun beurt beschikbaar komen voor andere (jongere) inwoners van de gemeente Bergen.

De gemeente Bergen is op zoek naar partijen die vrije sectorhuurwoningen, met name in prijsklasse van circa €700,- tot circa €1000,- (categorie 3 huurwoningen) willen realiseren in de gemeente Bergen. Grote beleggers hebben geen interesse in kleinschalige projecten boven het Noordzeekanaal. De gemeente Bergen zoekt en voert gesprekken met mogelijk geïnteresseerde partijen".

Uit niets blijkt dat de gemeente deze gesprekken met de ontwikkelaar heeft gevoerd, noch dat de ontwikkelaar zelf heeft getracht zijn ontwikkeling aan te laten sluiten op bovengenoemde doelstellingen uit de Woonvisie 2015-2020.

NB: De Stichting Mooier Bergen (zonder winstoogmerk) is ten behoeve van haar alternatieve plan voor de Harmonielocatie ('In Harmonie') erin geslaagd projectontwikkeling 'Gedachtegoed' aan zich binden, die vrije sector huurwoningen in categorie 3 wilde realiseren op gemeentegrond; conform de afspraken uit de Woonvisie Bergen NH 2015-2020.

Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het realiseren van sociale woningbouw in de regels van het bestemmingsplan, wordt geborgd dat de doelstellingen zoals verwoord in de Woonvisie worden nageleefd. Schrama B.V. zal aan deze voorwaardelijke verplichting moeten voldoen. Ongeacht de categorie waarin de woningen zullen worden gerealiseerd, wordt voldaan aan de Woonvisie. In de Woonvisie is immers duidelijk gemaakt dat aan elke categorie (1, 2, 3 en 4) behoefte is. Artikel 6.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast. 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. Dit is aangepast in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De onderverdeling naar categorie 1 en 2 en de duur daarvan is uitgewerkt in de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Bergen en Schrama BV. In de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Bergen en Schrama BV zijn bepalingen opgenomen waarmee geborgd is dat de sociale (huur)woningen de komende 20 jaar in de sociale sector blijven.

Duurzaamheid

Door het ontbreken van de anterieure overeenkomst of een (concept) exploitatieplan waarin dwingende afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd en het ontbreken van regels met betrekking tot duurzaam bouwen, kan de ambitie voor een duurzame ontwikkeling slechts als 'streven' worden aangemerkt.

Om in het ontwerpbestemmingsplan te spreken van een duurzaam & groen plan, is in dat licht ronduit lachwekkend. Te meer daar de huidige, overwegend onverharde en groene Harmonielocatie, volledig wordt bebouwd en al het groen verdwijnt. Grote delen van het woondek zouden worden afgewerkt als groendak. Een groendak is evenwel wat anders dan 'groen'. 'Groen' zijn struiken, bomen, planten, flora, etc. Bovendien is er in het bestemmingsplan, noch in het Beeldkwaliteitskader, een regel voor opgenomen. Het is dus niet afdwingbaar en kan dus ook niet gebruikt worden als argument dat hierdoor bijgedragen wordt aan duurzaamheid. Het is slechts een niet geborgde bewering. Bovendien ontbreekt een toetsing aan het gemeentelijk groenstructuurplan.

Ook de stelling dat straks in het gehele centrum meer groen zal komen is een loze kreet, die nergens geborgd is.

Conclusie: in de Toelichting wordt niet ingegaan op

1. het Duurzaamheidsambitie van de gemeente Bergen NH
2. de duurzaamheidsafspraken uit de Woonvisie
3. Nul-op-de-meter (NOM) energieneutraal bouwen bij bouwplannen op gronden in het bezit van de gemeente

De raad heeft op 29 september 2016 in de motie 'Nul-op-de-meter- woningen', het college de volgende opdracht gegeven:

"Op toekomstige ontwikkelingen op gemeentegrond daar waar het geplande nieuwbouw betreft, van louter Nul-op-de-meter-woningen/gebouwen uit te gaan en dit mee te nemen bij de uitgifte, c.q. ontwikkeling van de locatie."

De gemeente heeft dit later bekrachtigd in de nota van beantwoording Duurzaamheidsbeleid 2017-2020

"...Bij de uitwerking van het gekozen plan zal duurzaamheid een belangrijke rol spelen, net als bij andere ontwikkelingen het geval is. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van landelijke en gemeentelijke subsidies om "nul op de meter" te stimuleren, ruimte in de grondexploitatie en realisatie zal moeten voldoen aan de duurzaamheidsambitie zoals in de beleidsnota is opgenomen. Alle plannen worden getoetst aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Bergen..."

De door de raad vastgestelde duurzaamheidnormen bij nieuwbouw zijn NIET in de regels opgenomen. Ook hier geldt dat er geen enkele zekerheid geboden wordt dat de boogde ontwikkeling volgens de BENG norm gerealiseerd wordt. Niet zolang de anterieure overeenkomst of het ontwerp-exploitatieplan niet is bekendgemaakt, dan wel door de ontwikkelaar ondertekend is.

Wat duurzaamheid betreft dienen het bouwplan te voldoen aan het Bouwbesluit. De planvorming dateert van vóór de vaststelling van het Duurzaamheidsbeleid door de Gemeenteraad. Schrama BV streeft er desalniettemin 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningen

Voor de woningen is wel getoetst aan beleid, maar aan verouderd beleid. Het regionale actie programma (RAP) waarnaar verwezen wordt, is verouderd. Daar komt bij, dat er voldoende plannen in de regio zijn om aan de behoefte te kunnen voldoen. Ook op dit punt is het bestemmingsplan derhalve onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

Het regionale actie programma (RAP) is inderdaad geactualiseerd. De toelichting zal hierop aangepast worden. De conclusies blijven echter onverminderd van toepassing op dit project.

Supermarkt

Bij de supermarkt gaat het om een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Zo'n nieuwe ontwikkeling moet worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals vermeld in art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Volgens dit artikel moet de Toelichting bij een bestemmingsplan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De toetsing van het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' aan de Ladder voor duurzame verstedelijking staat vermeld in paragraaf 3.4 van de Toelichting. Bij deze toetsing kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

ad. a (trede 1). De vraag of het plan voorziet in een (regionale) behoefte wordt in de Toelichting niet beantwoord. De tekst bevat uitsluitend een beschrijving van het vestigingsbeleid van Aldi en aan welke voorwaarden de locatie van een supermarkt van Aldi moet voldoen. Of er op deze plaats behoefte is aan een supermarkt wordt niet duidelijk. Hooguit blijkt uit een onderzoek van het bureau RMC dat er voor de gewenste uitbereiding van Aldi in 2025 voldoende marktruimte bestaat. Dit is wellicht interessant als investeringsinformatie, maar volstrekt onvoldoende voor een planologische beslissing. In de Toelichting gaat het niet over de behoefte van de regio aan een supermarkt, maar over de behoefte van een supermarkt (Aldi) aan een regio (afzetmarkt). Of de regio behoefte heeft aan een relocatie van een supermarkt blijkt nergens uit. De conclusie in de Toelichting, dat er op deze plaats sprake zou zijn van 'een actuele behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling', is dan ook nergens op gebaseerd.

In het supermarktonderzoek van Bureau RMC d.d. 13 oktober 2016 wordt in de marktruimteberekening de behoefte afgewogen tegen het bestaande (en uitgebreide) aanbod. Gezien het vestigingsbeleid van Aldi is het vrijwel zeker dat de Aldi in haar huidige vorm niet in Bergen blijft, waardoor leegstand ontstaat op de huidige locatie en de relatief lage koopkrachtbinding met het centrum verder achteruit gaat.

ad. b (trede 2). Met bovenstaande constatering stopt eigenlijk de toetsing. Maar zoals gezegd, trekt men in de Toelichting de omgekeerde conclusie. En dus wordt in de Toelichting ook de tweede vraag van de ladder (trede 2) aan de orde gesteld; te weten de vraag in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de veronderstelde behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Als antwoord op deze vraag wordt in de Toelichting volstaan met de constatering dat hier sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied van Bergen. En samen met het antwoord op de eerste vraag over de veronderstelde behoefte zou daarmee de voorgenomen ontwikkeling, in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, voldoende zijn gemotiveerd. Dit is een volstrekt onvoldoende onderbouwing.

Net als bij de eerste trede geeft ook hier de Toelichting geen antwoord op de gestelde vraag.

In het supermarktonderzoek van Bureau RMC d.d. 13 oktober 2016 wordt eerder onderzoek naar de uitbreiding van de Aldi op de huidige locatie in Bergen toegelicht. Dit is niet mogelijk gebleken.

Wat bij een positief antwoord op trede 1 had moeten gebeuren was een onderzoek naar de mogelijkheid of op de betreffende locatie tegemoet kan worden gekomen aan de door Aldi genoemde vestigingsvoorwaarden, te weten :

- een winkel van 1.345 m² BVO
- een prima bereikbaarheid per auto en een ruime parkeergelegenheid

Uit een toetsing van deze vestigingsvoorwaarden aan de locatie zou dan duidelijk zijn geworden:

- dat de schaal van de gevraagde voorziening zich niet verhoudt met de uitgangspunten die voor de invulling van deze omgeving in de Visie zijn gehanteerd;
- dat de voorziening autoverkeer naar een plek wordt geleid die primair is bedoeld als verblijfsgebied voor de voetganger.

ad. c (trede 3). Met de conclusie dat op de Harmonielocatie niet 'in de veronderstelde behoefte kan worden voorzien', zou er vervolgens alle aanleiding zijn geweest voor een nader onderzoek naar alternatieve locaties als bedoeld is trede 3. Echter dit alles is achterwege gelaten. De conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking voldoende is gemotiveerd, is op NIETS gebaseerd.

Het is een absoluut niet onderbouwde en bovendien volkomen onjuiste conclusie.

De conclusie moet zijn dat -bij een juiste toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking- het plan voor de supermarkt op deze locatie, planologisch niet te verantwoorden is.

Van de overige detailhandel, die het bestemmingsplan ook mogelijk maakt, alsmede andere functies, waaronder dienstverlening, ontbreekt zelfs iedere poging om de behoefte aan te tonen. Dit terwijl dit ook een 'stedelijke ontwikkeling' is en dus eveneens getoetst dient te worden aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor zowel de functie wonen als voor de functie supermarkt op de correcte wijze doorlopen. Daarnaast zal de toelichting geactualiseerd worden naar aanleiding van de wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking d.d. 1 juli 2017.

Omgevings- en milieuaspecten

Verkeer- en parkeeraspecten

De komst van een volwaardige discounter leidt tot extra autobewegingen, hetgeen in strijd is met de beleidsdoelstellingen voor het centrum. Dit is overigens ook al aangegeven in de inspraakreactie, doch de gemeente reageert hierop door te stellen dat uit verkeersonderzoek blijkt dat de toename niet tot bereikbaarheidsproblemen leidt. Dat is niet het punt. Het punt is dat het plan leidt tot een *verkeerstoename*, hetgeen zich niet verhoudt tot de beleidswens. De *'dominante aanwezigheid van de auto. Deze hangt samen met de bovenlokale functie en het doorgaande verkeer'* wordt in de Omgevingsvisie immers als knelpunt gezien (letterlijk citaat).

Het is inherent aan de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen dat er een toename van (auto)verkeer zal ontstaan. Op basis van de functie van met name de Dreef en het Plein, als onderdeel van de doorgaande route richting Bergen Binnen en Bergen aan Zee, is dit ook niet tegen te gaan. Het is daarbij van belang dat deze toename het functioneren van het centrum en haar omgeving niet onevenredig schaadt. Dit betekent dat een juiste inrichting van de omgeving en locatie van de diverse (verkeers)functies aan de orde is. Bij de inrichting is een belangrijke doelstelling dat de huidige dominante aanwezigheid van het autoverkeer vermindert en het langzame verkeer (o.a. winkelbezoekers) een prominente plaats krijgt binnen de openbare ruimte. Daarom wordt het zogenaamde 'gedeelde ruimte' als uitgangspunt genomen bij de inrichting. Hierbij is het ontwerp van de openbare ruimte benaderd vanuit het langzaam verkeer, de auto is te gast in het gebied. hiermee wordt de automobilist 'gestuurd' op aangepast gedrag (lagere snelheid, attentieverhogend). Wij zijn daarom van mening dat het plan niet strijdig is met onze beleidswens op gebied van verkeer.

De aannames voor wat betreft de verkeerstoename, als ook de geluidrapporten (wegverkeer en industrielaawaai), gaan uit van een bepaald programma, namelijk het bouwplan "De 7 Dorpelingen". In het bestemmingsplan wordt echter veel meer mogelijk gemaakt. Het plan kan daarom veel meer verkeer genereren bij een maximale invulling van het bestemmingsplan. De onderzoeken en het bestemmingsplan zijn niet of niet voldoende op elkaar afgestemd en zodoende is het plan ook op dit punt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Voor wat betreft de verkeerstoename wordt niet onderbouwd hoe men aan de getallen komt. De VNGpublicatie waarnaar verwezen wordt, kent geen normen maar richtlijnen met een bepaalde bandbreedte. Er is zowel een minimum als een maximum opgenomen en dit verschilt al naar gelang de mate van verstedelijking in de gemeente. Niet is onderbouwd van welke criteria is uitgegaan en of het minimum, het gemiddelde, of het maximum is genomen en waarom.

Bij het inschatten van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen is inderdaad niet van alle mogelijke ontwikkelingen volgens dit bestemmingsplan uitgegaan. De berekeningen volgens het verkeers- en

parkeeronderzoek Bergen-centrum dat Rho in 2015 heeft gehouden is als uitgangspunt genomen. Daarbij is de komst van een supermarkt van 1.500 m² bvo als basis genomen voor de berekening (max. verkeersgeneratie afgerond 1.200 mvt./etmaal). De conclusie uit het onderzoek is dat op het Plein een forse verkeersintensiteit voor gemengd verkeer zal ontstaan (ca. 7.300 mvt./etmaal) en dat bij het ontwerp van het Plein hier rekening mee dient te worden gehouden.

Op basis van het programma van het plan is m.b.v. de maximale kencijfers van de verkeersgeneratie volgens de CROW een berekening gemaakt en volgens deze berekening is de verkeersgeneratie vergelijkbaar aan (zelfs iets lager dan) die volgens de berekening van Rho. Daarom is de berekening van Rho als uitgangspunt genomen voor de stelling dat het nieuwe verkeer kan worden verwerkt.

Het is onwaarschijnlijk dat er voldoende parkeerplaatsen in de garage kunnen worden gerealiseerd. Doordat de ontwikkelaar geen eigenaar is van het perceel Plein 36, kan onder dat perceel geen parkeergarage worden gerealiseerd.

Het klopt dat er onder het pand Plein 36 geen bebouwing of parkeergarage kan worden gerealiseerd. De aansluiting wordt nu aan de voorzijde gemaakt, onder de hellingbaan door, in plaats van aan de zijde van Plein 36.

Verder wordt op blz. 29 van de Toelichting de parkeeropgave onjuist berekend. Het aantal vervallen parkeerplaatsen op het maaiveld is ten onrechte gesteld op 7. Het zijn er echter 24, namelijk 8 op de ventweg voor het huidige Harmoniegebouw; 10 ten westen van de voormalige Brandweerkazerne en 6 in het Alexanderlaantje. Bij elkaar levert alleen dit al een TEKORT (6) op ten opzichte van de ca. 88 parkeerplaatsen die kennelijk in het Bestemmingsplan worden voorzien. Daarbij is een uiterst lage parkeernorm gehanteerd (3,3 parkeerplaatsen per 100m.) voor de discount supermarkt. Blijkens hun website rekent Aldi zelf met een eigen parkeernorm van 9 parkeerplaatsen per 100m.. Ook het aantal parkeerplaatsen (12) op het onlangs aangelegde parkeerterrein ten noorden van het pand Plein 36, is niet meegenomen. Artikel 1.14 van de Bestemmingsplanregels bepaalt immers dat het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, bepalend is. Daarmee komt het tekort op 18 parkeerplaatsen!

Uitgangspunt van de parkeerbalans is het parkeeronderzoek dat in juni 2015 is gehouden. De zogenaamde nulmeting. Conclusie van het onderzoek is dat er voldoende parkeercapaciteit is in het centrumgebied. Het advies is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen er voor te zorgen dat er naar rato aan parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Bij het plan "De 7 Dorpelingen" is het de bedoeling dat er huidige parkeerplaatsen komen te vervallen, welke moeten worden gecompenseerd. Het gaat daarbij om 7 parkeerplaatsen die thans langs de ventweg zijn gelegen. De parkeerplaatsen bij de voormalige brandweer, de parkeerplaatsen op het tijdelijke parkeerterrein van Schrama aan het Plein en de parkeerplaatsen ter hoogte van het Alexanderlaantje bestonden ten tijde van de nulmeting niet. Deze zijn na die tijd gerealiseerd en waren niet ingegeven door ruimtelijke ontwikkelingen. Feitelijk zijn de parkeerders op één van deze parkeerplaatsen niet zo zeer nieuwe parkeerders, maar is er sprake van een verschuiving t.o.v. de situatie ten tijde van het genoemde parkeeronderzoek. Qua parkeerbalans hoeven deze parkeerplaatsen daarom niet te worden gecompenseerd.

Voor de bepaling van het aantal parkeerders dat de Aldi genereert, is inderdaad uitgegaan van een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m. Deze norm is gebaseerd op de parkeerkencijfers die CROW voor deze functie hanteert. De Aldi valt daarbij onder de categorie 'discountsupermarkt'. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde van de parkeerkencijfers en er mag dus worden verondersteld dat deze niet uiterst laag is. Het bestemmingsplan maakt echter ook realisatie van een fullservice supermarkt in het middelhoog en hoog prijsniveau. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm van 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij de planvorming moet aan deze eis worden voldaan. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen.

In het plangebied is geen ruimte ingeruimd voor fietsparkeren, waardoor de ontwikkelaar niet voldoet aan de parkeeropgave voor fietsparkeerplaatsen.

Het fietsparkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Binnen een straal van ongeveer 30 meter zijn er voor de Aldi ruim 68 plekken beschikbaar (dit is exclusief dubbelgebruik van fietsen voor bezoekers van de Deen), terwijl op de huidige locatie van de Aldi nauwelijks voorzieningen zijn voor fietsers.

De ontsluiting van de parkeergarage in het "straatje zonder naam" ter hoogte van de Bibliotheek levert gevaar op voor de vele fietsverkeer in dat straatje.

Het profiel van dit straatje wordt 5m breder gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. Maar ook de rijbaan wordt verbreed naar een maat die past bij de verwachte verkeersintensiteit van fietsers en auto's. Voordat een uitrijdende auto de rijbaan opdraait kan deze halt houden in de stoep-zone. Vanaf deze positie heeft de bestuurder goed overzicht over de mede weggebruikers, zonder de fietsers te hinderen. (zie profieltekening waar oude en nieuwe situatie getoond worden).

De getrokken conclusie op blz 32 van de Toelichting is dan ook onjuist: Er wordt NIET ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte, er is namelijk tekort; de locatie is NIET passend ontsloten en de bestaande wegenstructuur kan de toename in verkeer NIET gemakkelijk opvangen. Het aspect verkeer en parkeren vormt dus wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uitgangspunt van de parkeerbalans is het parkeeronderzoek dat in juni 2015 is gehouden. De zogenaamde nulmeting. Conclusie van het onderzoek is dat er voldoende parkeercapaciteit is in het centrumgebied. Het advies is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen er voor te zorgen dat er naar rato aan parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Bij het plan "De 7 Dorpelingen" is het de bedoeling dat er huidige parkeerplaatsen komen te vervallen, welke moeten worden gecompenseerd. Het gaat daarbij om 7 parkeerplaatsen die thans langs de ventweg zijn gelegen. De parkeerplaatsen bij de voormalige brandweer, de parkeerplaatsen op het tijdelijke parkeerterrein van Schrama aan het Plein en de parkeerplaatsen ter hoogte van het Alexanderlaantje bestonden ten tijde van de nulmeting niet. Deze zijn na die tijd gerealiseerd en waren niet ingegeven door ruimtelijke ontwikkelingen. Feitelijk zijn de parkeerders op één van deze parkeerplaatsen niet zozeer nieuwe parkeerders, maar is er sprake van een verschuiving t.o.v. de situatie ten tijde van het genoemde parkeeronderzoek. Qua parkeerbalans hoeven deze parkeerplaatsen daarom niet te worden gecompenseerd.

Voor de bepaling van het aantal parkeerders dat de Aldi genereert, is inderdaad uitgegaan van een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m. Deze norm is gebaseerd op de parkeerkcijfers die CROW voor deze functie hanteert. De Aldi valt daarbij onder de categorie 'discountsupermarkt'. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde van de parkeerkcijfers en er mag dus worden verondersteld dat deze niet uiterst laag is. Het bestemmingsplan maakt echter ook realisatie van een fullservice supermarkt in het middelhoog en hoog prijsniveau. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm van 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij de planvorming moet aan deze eis worden voldaan. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen.

Water

In principe is de gemeente grondwaterbeheerder voor het ondiepe grondwater binnen de bebouwde kom en het hoogheemraadschap is dat voor het ondiepe grondwater buiten de bebouwde kom. De provincie is grondwaterbeheerder voor het diepe grondwater.

Volgens het hoogheemraadschap HHNK zijn er nog aandachtspunten. Het HHNK heeft er bij de gemeente op aangedrongen een integraal geohydrologisch onderzoek te laten doen in het hele centrum van Bergen, waarbij de invloed van de beoogde kelders inzichtelijk gemaakt worden, ook met het oog op de omgeving.

Er ontbreekt in ieder geval een geohydrologisch onderzoek voor het plangebied, zodat niet duidelijk is wat de gevolgen zijn van de parkeerkelder op de grondwaterstromen.

De haalbaarheid van het bestemmingsplan is hierdoor niet aangetoond en het ontwerp bestemmingsplan had nooit zonder dit onderzoek ter inzage gelegd mogen worden. Er wordt anders een bouwplan mogelijk gemaakt waarbij het zicht op haalbaarheid, zowel in bouwkundige als in financiële zin, ontbreekt.

Dit klemt des te meer daar door het aanvankelijk ontbreken van een dergelijk onderzoek voor de locatie Parkhotel, er allerlei problemen zijn gerezen bij de realisatie van dat bouwproject ná vaststelling van dat bestemmingsplan.

Overigens heeft het hoogheemraadschap HHNK ook nog de nodige opmerkingen gemaakt over duurzaamheid, gevolgen van klimaatverandering op de (versteende) omgeving en het gebrek aan groen (zie bijlage 3).

In Paragraaf 4.2 van de Toelichting wordt gesteld dat er in zeer beperkte mate sprake is van een

toename van de verharding. Dit is onjuist. Er is zeker WEL sprake van een flinke verhardingstoename in het plangebied.

In het plangebied is het terrein ten zuiden en oosten van het huidige Harmoniegebouwtje onverhard. Het parkeerterrein ten westen van de voormalige brandweerkazerne bestaat uit waterdoorlatende bestrating en voor het overige is het -nu onbebouwde- plangebied bestraat met klinkers. De waterdoorlaatbaarheid van deze oppervlaktes is redelijk tot goed. Straks bestaat het hele gebied uit beton, zowel ondergronds als bovengronds. Daarvan is de doorlaatbaarheid nul.

Bovendien bestaat de hele zuidgrens van het plangebied uit een doorlopende muur. Door het afschot van de Karel de Grotelaan naar de zuidgrens van het plangebied, zal regenwater zich bij hevige regenval tegen deze muur ophopen en raakt het zonder maatregelen opgesloten. Dat is onacceptabel.

Ook zou het Hoogheemraadschap om een bemalingsadvies moeten worden gevraagd. In het hele plangebied wordt een parkeergarage gerealiseerd. Zo'n ondergrondse constructie kan invloed hebben op de grondwaterstanden en grondwaterstroming. Gedurende de bouw van de parkeergarage zal er bronbemaling moeten worden toegepast ten behoeve van de bouwput. De onttrekking van grondwater zal waarschijnlijk meer dan 6 maanden gaan duren. Daarvoor is een bemalingsadvies en een onttrekkingsvergunning van het Hoogheemraadschap nodig.

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. Het onderzoek werd uitgevoerd ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Hetgeen gesteld is in paragraaf 4.2 van de toelichting, namelijk dat er in zeer beperkte mate sprake is van een toename in verharding wordt nog steeds onderschreven.

Hetgeen in deze zienswijze gesteld is ten aanzien van bronbemaling en een noodzakelijk bemalingsadvies van het Hoogheemraadschap is in een bestemmingsplanprocedure nog niet van toepassing. Dit komt pas aan de orde bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de bouw van de parkeergarage waarschijnlijk niet over een periode van 6 maanden wordt uitgestreken, waardoor zowel een bemalingsadvies als een onttrekkingsvergunning van het Hoogheemraadschap derhalve niet noodzakelijk zijn.

Al het aanwezige groen in het plangebied verdwijnt. Het plan draagt dus alles behalve bij aan 'een groener centrum'.

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.

Archeologie

Het proefsleuvenonderzoek archeologie is ten tijde van de terinzagelegging kennelijk niet gereed en daarom niet toegevoegd aan het bestemmingsplan. Opnieuw lijkt de planning hier leidend te zijn, want een dergelijk onderzoek behoort toegevoegd te zijn aan het ontwerp bestemmingsplan. Een proefsleuvenonderzoek is een omvangrijk onderzoek met fysieke consequenties voor het plangebied. Het is niet duidelijk of het proefsleuvenonderzoek kan plaatsvinden zonder sloop van gebouwen of kap van bomen. Zoals bij 'Ecologie' aangegeven, is sloop van de gebouwen evenwel nu niet mogelijk omdat er zich daar mogelijk beschermde soorten kunnen bevinden. De gemeente zou bij sloop dan een economisch delict begaan. En gezien het bureau- en inventariserend onderzoek is de kans op archeologische vondsten groot. Er kunnen dus ook financiële consequenties zijn. Nu het onderzoek niet is afgerond, kan er geen conclusie worden getrokken over de financiële uitvoerbaarheid en is ook de haalbaarheid voor wat betreft archeologie niet aangetoond, terwijl dit reeds bij de ontwerpfase het geval dient te zijn.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het gehele projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Zodra in strijd wordt gehandeld met deze bestemming – bijvoorbeeld bij grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de bouw van De 7 Dorpelingen – is een

omgevingsvergunning van het bevoegd gezag vereist. Deze omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Het proefsleuvenonderzoek zal dan ook worden uitgevoerd voorafgaand aan de bouw van De 7 Dorpelingen. Dit proefsleuvenonderzoek moet worden overhandigd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Milieu

Een *verkennend* bodemonderzoek is onvoldoende op een plaats waar enkele jaren geleden nog een garage was. Hiervoor is historisch onderzoek is nodig om te bepalen welk type bodemonderzoek nodig is.

Het onderzoek dat is uitgevoerd bestaat uit een bodemonderzoek en asbest-in-grond onderzoek. Het bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek conform de NEN5725 (historisch onderzoek), verkennend onderzoek conform de NEN5740 en een nader onderzoek naar PAK. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

De waarden van de zware metalen, PCB en de PAK zijn nogal hoog en dit zijn gevaarlijke stoffen. Dat geldt voor de bovenste halve meter en voor de laag tussen 30 en 100 cm.

De gemeten waarden geven, ingevolge de Wet bodembescherming, geen humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's. Derhalve kunnen ze als 'niet hoog' worden beschouwd. Er is ook geen enkele aanleiding om te vermoeden dat stoffen in dusdanige concentraties aanwezig zijn, dat deze in potentie een risico zouden kunnen vormen.

Er wordt verder gesproken over een gemiddelde interventiewaarde. Dat is een vreemde benadering. Bij dit soort stoffen behoort je niet uit te gaan van gemiddelde berekeningen. Als een punt te vies is, moet dat worden afgegraven, of moet er wat anders mee gedaan worden.

Ook zonder overschrijding van de interventiewaarde, kan een sanering van de bodem noodzakelijk worden geacht. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. Voor deze locatie is dit echter niet aan de orde. De mate van de verontreinigingen liggen ver beneden elk criterium van de Wet bodembescherming. Daarnaast is het 'middelen' voor het verkrijgen van een uitspraak omtrent de aan/afwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging, eveneens opgenomen in de Wet bodembescherming. De Wet spreekt tevens over het 'stand-still' principe wat inhoudt dat de bodem nimmer ernstiger verontreinigd mag raken. Omtrent de keerzijde, zijnde grondverbetering, staat ieder hierin vrij het initiatief te nemen.

Verder wordt bij het indicatief bouwstoffenonderzoek gesteld, dat het onderzoeksprotocol niet voldoet. Dit is dus per definitie onvoldoende -want niet juist- onderzocht.

De Wet bodembescherming is enkel voor 'bodem'. Bouwstoffen vallen onder het Besluit bodemkwaliteit. Om de bouwstoffen in de huidige situatie te onderzoeken, zal met een mobiele kraan de locatie moeten worden opengeboren. Een methode die veelal niet wenselijk is in dit stadium. Het indicatief onderzoek geeft een verwachting waarmee een bestemming of afzetlocatie kan worden gezocht. Dit gezien voor deze handeling een formeel onderzoek niet perse noodzakelijk is. Bij een formeel onderzoek adviseren wij dit onderzoek uit te voeren vanuit depot.

Bij het verkennend asbest-in-de-grond onderzoek, is het onderzoek niet volgens de vereiste methode uitgevoerd. Dit is dus per definitie ook onvoldoende -want eveneens niet juist- onderzocht.

Het verkennend asbest-in-grondonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm "Bodem, Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond" (NEN 5707:2015, van augustus 2016).

Al met al is een verkennend onderzoek gedaan met beperkte onderzoeksmethodes. Als er dan wat gevonden wordt, zou men mogen verwachten dat er nader onderzoek wordt gedaan volgens de vereiste methodes en juiste protocollen.

Het uitgevoerde onderzoek is volgens de NEN normering uitgevoerd.

De conclusie, dat "...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...", kan dan ook NIET worden getrokken op basis van deze onderzoeken.

In tegenstelling tot bovenstaande zin, kan gezien de juistheid van de gehanteerde protocollen en normering deze conclusie derhalve wel getrokken worden.

Lucht

Voor wat betreft luchtkwaliteit is de conclusie dat het plan "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de tabel met de worst case berekening op blz 38 van de Toelichting staat echter, dat 1,2 voor PM10 en NO2 de bovengrens is. De gemeten waarde is 1,24. Dit is een overschrijding. Daarbij gaat het onderzoek uit van maar 1% zwaar vrachtverkeer. Dit is, gezien het feit dat er een supermarkt komt alsook andere detailhandel, veel te laag. Een getal van 3% is reëler, alhoewel nog steeds laag.

Er wordt dus tamelijk creatief gerekend, evenals in § 4.1 van de Toelichting, als het om de verkeersbewegingen gaat. Er wordt gerekend met een toename in het verkeer dat het dorp inkomt rijden van 700 mvt/etmaal, als je kijkt naar de toename op de Dreef. Dat verkeer verdeelt zich enigszins in het dorp over Plein en de inrit van de parkeergarage aan de verlengde Dreef. Niet meegenomen wordt de autonome toename van het verkeer in de komende vijfjaar. In het CROW rapport van december 2015 wordt deze voorspeld. Deze groei wordt voor 2020 op 9% gesteld, dat wil zeggen een autonome toename van ook nog eens ruim 630 mvt/etmaal. Als die meegenomen wordt, dan wordt de norm van 'niet in betekende mate' wel overschreden. Bovendien wordt geen rekening gehouden met het verkeer van bromfietsen, die ook een behoorlijke bijdrage aan de vervuiling leveren. Ook in het straatje zonder naam, naast de Bibliotheek, wordt met een toename van 1900 mvt/etmaal, de norm van 'niet in betekende mate' overschreden.

Alsdan draagt de ontwikkeling wel degelijk "in betekende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is ongewenst, daar Bergen bekend is om de schone lucht. Het is niet gewenst dat deze verslechtert; fijnstof en stikstof zijn bovendien schadelijk voor de gezondheid.

In de Toelichting wordt niet ingegaan op de wijze waarop de lucht in de parkeergarage wordt verversd. Ook wordt niet duidelijk waar de stroom van afgevoerde uitlaatgassen wordt geloosd. Worden die gassen nog gezuiverd door bijvoorbeeld een koolstoffilter, om fijnstof en organische reststoffen te verwijderen? Gezien de ligging in het centrum ligt dat wel voor de hand. Fijnstof en de organische reststoffen uit de uitlaat van mvt's zijn tenslotte gevaarlijke stoffen, zeker ook van vrachtwagens.

Voor de NIBM-tool geldt dat de grens voor PM10 is 1.2 en de grens voor NO2 is 12; de waarden uit de tabel kunnen niet opgeteld worden, aangezien het om andere stoffen gaat. De tabel laat zien dat de grenswaarde voor PM10 niet overschreden wordt, en datzelfde geldt voor NO2. Er is gerekend met 1%, wat neerkomt op 11 a 12 vrachtwagens per dag. Voor enkel één supermarkt en wat flankerende detailhandel is dit aantal meer dan acceptabel, zeker gezien het feit dat voor de Aldi uitgegaan is van 5 vrachtwagens per dag. Aldi heeft aangegeven dat de bevoorrading en afvoer met 1 vrachtwagen per dag uitgevoerd gaat worden, zoals dat ook gebruikelijk is bij alle andere vestigingen van Aldi. Daarnaast liggen de huidige achtergrondwaarden van zowel PM10 (18,02) als NO2 (13,12) ver onder de grenswaarde van 40. Inclusief de bijdrage door toedoen van dit plan, blijft er nog steeds sprake van een waarde die ver onder de grenswaarde van 40 ligt en is er nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Geluid

Voor geluid is de berekende waarde hoog, erg hoog. Dit wordt vervolgens weggewuifd door te stellen dat op het Plein een regime van 30knVh geldt en dat er daarom geen Hogere Waarde hoeft te worden vastgesteld- en er geen isolerende maatregelen nodig zijn. De gemeente heeft echter ook vanuit een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, hetgeen niet is gebeurd. De gemeente noemt de cumulatieve waarde van 63 dB in het kader van goede ruimtelijke ordening 'toelaatbaar', doch

wanneer de gebruikelijke en algemeen geaccepteerde 'methode Miedema' gevolgd wordt, blijkt dat een geluidniveau tussen de 60-64 dB als 'tamelijk slecht' wordt beoordeeld. Zeker nu dit niet is gezien in combinatie met de geluidproductie-effecten van de supermarkt, wordt dit onderwerp te makkelijk terzijde geschoven.

Bovendien ligt het op de weg van de gemeente om -net als voor woningen waarvoor een Hogere Waarde is vastgesteld- er op toe te zien dat de binnenwaarde niet meer bedraagt dan 33 dB; de waarde die is opgenomen in het Bouwbesluit. Er zijn hiertoe isolerende maatregelen nodig, waar de gemeente niet op ingaat en niet heeft laten onderzoeken. Bovendien beschikt de gemeente over beleid, waarin bepaalde gevelwaarden als maximaal gewenst worden gezien, ook bij woningen aan 30kmZh wegen, hetgeen ook logisch is, aangezien het snelheidsregime op zich nog niets zegt over het geluidklimaat.

Deze ligt met een voorkeursgrenswaarde van 53 dB lager dan de maximale grenswaarde uit de Wet Geluidhinder van 63 dB en deze worden in dit plan dus overschreden. De gemeente handelt dus op dit punt in strijd met haar eigen beleid. Tot slot klopt ook de conclusie niet dat de planlocatie niet is gelegen binnen een geluidzone van een weg. Weliswaar geldt op het Plein een snelheidsregime van 30km7h, maar op de Dreef voor het grootste deel niet; daar mag 50 per uur worden gereden. Er geldt dan een onderzoekszone van 200 meter en daar valt het plangebied in. Er dient dus wel degelijk een Hogere Waarde te worden verleend; het ontwerp besluit Hogere Waarde had tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd, hetgeen niet is gebeurd.

Voor 30km wegen kan op basis van de Wet geluidhinder geen hogere waarde worden vastgesteld. Wel is de geluidsbelasting bepaald. Ondanks dat de waarden hoog zijn, is het gezien de ligging in een centrumgebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening acceptabel dat hier woningen boven winkels worden gerealiseerd. Bovendien dient altijd het gewenste binnen niveau in het kader van het Bouwbesluit gehaald te worden. Dit wordt getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouw. Het waarborgen van een goed binnenniveau door de omgevingsvergunning, tezamen met het feit dat het hier een binnenstedelijke centrumontwikkeling betreft, maakt het in het kader van een goede ruimtelijke ordening acceptabel dat op deze plek woningen worden gerealiseerd. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

In het Akoestisch onderzoek "Commerciële ruimten 7 Dorpelingen te Bergen" wordt gesteld dat "*Indien aan de normen wordt voldaan, kan worden gesteld dat geen hinder op zal treden en daarmee sprake is van goede ruimtelijke ordening*".

Dit is dan onjuist en in strijd met de jurisprudentie op dit punt. In de normen van het Activiteitenbesluit zijn namelijk bepaalde activiteiten uitgezonderd, zoals menselijk stemgeluid maar ook de piekniveaus tijdens het laden en lossen overdag, *die in het kader van een goede ruimtelijke ordening nochtans wel degelijk beschouwd dienen te worden*.

Vervolgens luidt de conclusie in het onderzoek dat de normen overschreden worden. Er kan dus volgens de regels der logica niet niet zonder meer gesteld worden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan is vervolgens niet onderbouwd waarom evengoed sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarbij behoort trouwens het cumulatieve geluidniveau beschouwd te worden –dus inclusief wegverkeerlawaaï- dat zoals aangegeven op zich ook al hoog is. Ook dit is niet gedaan.

Voorts wordt niet aangegeven of er inderdaad geluidsisolerende maatregelen worden getroffen aan de woningen, zoals geadviseerd wordt. Ook niet welke dat zijn en evenmin of er maatwerkvoorschriften worden vastgesteld. Hierbij is overigens advies van de RUD nodig, dat ook ontbreekt. Bovendien is het nog maar de vraag of RUD positief zal adviseren, mede gelet op het beleid in Bergen en de regio met betrekking tot geluid. Ook op dit punt is het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid.

In het geluidsonderzoek is aanvullend gekeken naar de huidige geluidsbelasting op de bestaande woningen door toedoen van het laden en lossen en parkeren van huidige vrachtverkeer en personenauto's. 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 akoestische 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. Gezien deze feiten kan gesteld worden dat de overschrijding in het kader van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is voor deze centrumontwikkeling. Dit zal aangepast worden in het bestemmingsplan.

Milieuozonering

De plek van het nieuwe Harmoniegebouw krijgt de bestemming GD-1 en M. Aan dit gebouw is dus niet uitsluitend, maar tevens, de functieaanduiding M gegeven. Dit betekent dat in het Harmoniegebouw op de begane grond een bedrijfsmatige en/of een maatschappelijke activiteit mag worden uitgeoefend en waar op de verdieping mag worden gewoond. Volgens de gegeven definities onder 1.26; 1.27; 1.36 en 1.36 is er maar weinig dat hier niet mag worden gevestigd (zie ook blz. 40 van de Toelichting). Dit betekent bijvoorbeeld dat het pand ook beschikbaar kan worden gesteld voor recepties, (school)feesten, kinderdagverblijven, brandweerkazernes, e.d. en zelfs sport- en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk, die toch nauwelijks als 'maatschappelijke voorziening' gezien zouden moeten worden.

Het gaat hier om functies die geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Voor meerdere mogelijke functies zou, volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuozonering', een richtafstand van 10m of zelfs 30m moeten worden aangehouden voor wat betreft geluid (en voor enkele functies zelfs 50m). Binnen de afstanden bevinden zich meerdere woningen. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan naar de aanvaardbaarheid van de nieuwe functies in relatie tot de geluidsbelasting van bestaande (en nieuwe) woningen. De vraag die hier beantwoord moet worden of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid.

Overigens geldt dit voor het gehele plangebied: naast detailhandel wordt ook dienstverlening toegestaan en het brede begrip dat hier voor is opgenomen, maakt dat er functies kunnen komen die geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Ook dit is niet onderzocht.

Op blz. 34 van de Toelichting in de paragraaf Milieuozonering staat het volgende:

"het clubhuis van de muziekvereniging valt onder milieucategorie 2, waarbij binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Deze wordt op voldoende afstand gerealiseerd van de omliggende woningen".

Dit is onjuist. De woningen Plein 6; Plein 8; Karel de Grotelaan 7 en de eventueel op de verdieping te realiseren woning(en), vallen allemaal binnen de richtafstand van 10 meter. Daarmee voldoet de situering niet aan de milieuozonering, en daar had in het Akoestisch onderzoek "Commerciële ruimten 7 Dorpelingen te Bergen", of in een separaat akoestisch onderzoek 'Industrielaawaai' op ingegaan moeten worden. De vraag is of er voor de woningen wel sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft geluid.

In het kader van de milieuozonering, moet ook onderzocht worden wat de geluidbelasting is van ladende en lossende vrachtwagens. Deze geluidbelasting is vermoedelijk veel te hoog. In het Bestemmingsplan zijn geen maatregelen opgenomen om hier wat aan te doen, omdat dat niet haalbaar zou zijn. Wat dan resteert is het isoleren van nabij gelegen nieuwe woningen. En de bestaande woningen dan?

De bestemming van het nieuwe Harmoniegebouw wordt aangepast. In plaats van de bestemming 'Gemengd – 1' met de functieaanduiding 'Maatschappelijk', wordt het nieuwe Harmoniegebouw enkel bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming kan het huidige gebruik van het Harmoniegebouw voortgezet worden. Hierbij te denken aan sport-, muziek- en schilderactiviteiten, exposities en verenigingen. Al deze activiteiten vallen onder milieucategorie 2, zoals verwoord in de toelichting bij dit bestemmingsplan. Op basis van het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is het aspect milieuozonering nogmaals bekeken.

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 heur zelf een centrumgebied dat verschillende functies herbergt. Functiemenging, en toepassing van lijst 4 uit de handreiking 'Bedrijven en milieuozonering 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

- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor de diverse functies binnen een functiemengingsgebied zijn er 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 voornoemde 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.

Ecologie

Het bestemmingsplan is op meerdere punten onvolledig of onjuist gemotiveerd en voorbereid.

Voor wat betreft het onderdeel natuur wordt verwezen naar twee notities van adviesbureau SAB, waarin zowel de soortenbescherming (zie bijlage 1), als de gebiedsbescherming (zie bijlage 2) aan bod komt. De gemeente heeft verzuimd onderzoek te doen naar huismussen en gierzwaluwen en heeft ook verzuimd een planMER uit te voeren om de effecten op nabij gelegen en qua stikstof overbelaste natuurgebieden inzichtelijk te krijgen en eventueel maatregelen te treffen om de effecten te verzachten.

Ecogroen heeft op 24 april 2017 een voortoets uitgevoerd voor het plan De 7 Dorpelingen. Natuurwetgeving en – beleid verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten conflicteren met beschermde natuurwaarden. In de rapportage van Ecogroen vindt, ten behoeve van de onderbouwing van de ruimtelijke planvorming, toetsing plaats aan de Wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming (Natura 2000).

Uit de voortoets blijkt dat de verschilberekening (huidige situatie versus toekomstige situatie) een toename in de stikstofdepositie laat zien op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat (max. 0,22 mol N/ha/jr). Overige effecten op Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde. De maximale toename ligt boven de huidige grenswaarde van 0,05 mol NO_x/ha/jr van het Natura 2000-gebied (pas.bij12.nl), 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.
- 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. De provincie Noord-Holland heeft inmiddels het ontwerpbesluit genomen. Middels deze vergunningaanvraag wordt ontwikkelruimte geclaimd en gebruik gemaakt van de PAS, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

Er is hier evenwel meer aan de hand. Eerder werd al aangegeven dat een snelle ter inzage legging van het Bestemmingsplan kennelijk leidend is. In het gemeentelijk natuuronderzoek, uitgevoerd door Dresmé en van der Valk, en als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan, wordt niet gerept over huismussen en gierzwaluwen. Er wordt nergens onderbouwd waarom uitgesloten kan worden dat deze soorten er zitten. Dit terwijl het plangebied er uitermate geschikt voor is en deze soorten daar ook worden waargenomen. Hoe is het mogelijk dat een ter zake kundig bureau hier geen aandacht aan besteed. Indien men nader onderzoek naar huismussen en gierzwaluwen had ingelast, zou zich dit uitstrekken tot voorjaar 2018. Dat zou er toe leiden dat de planning om het bestemmingsplan vóór de verkiezingen vast te stellen niet gehaald zou worden. Is dit de reden dat er dan maar geen onderzoek naar deze soorten is gedaan?

Dresmé & van der Valk heeft nadere onderzoeken uitgevoerd naar broedvogels en vleermuizen. Op 20 september 2017 is verslag gegeven van de afgeronde nadere onderzoeken. Het nadere onderzoek bestaat uit twee onderzoeksrondes naar huismus, drie onderzoeksrondes naar de gierzwaluw en 5 onderzoeksrondes naar vleermuizen en is uitgevoerd conform de soortenstandaard huismus, soortenstandaard gierzwaluw en het meest recente vleermuisprotocol (2017). 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 en het pand van de Harmonie is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Maatregelen ten behoeve van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen zijn niet verplicht.

Derhalve is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Juridische aspecten

Zie bij 2. REGELS

Economische en Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In de Toelichting wordt op blz. 47 gesteld dat de gronden in het plangebied op dit moment nog in eigendom zijn van enerzijds de aanvrager en anderzijds de gemeente Bergen. Dit is onjuist. Het eigendom van Plein 36 ligt bij derden. Het perceel maakt evenwel deel uit van het plangebied. Dit pand wordt volledig ingebouwd. Dat is volledig onacceptabel en in flagrante strijd met een goede ruimtelijke ordening. Realisatie van de parkeergarage onder dit gedeelte van het plangebied is onmogelijk, omdat hiervoor de medewerking van de eigenaar nodig is. En die medewerking is er niet. Er is dus sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering; het bestemmingsplan mag zo NIET worden vastgesteld.

Naar aanleiding van diverse zienswijzen wordt het perceel behorende bij Plein 36 uit het bestemmingsplan gehaald. Een evidente privaatrechtelijke belemmering is dan ook niet aan de orde. De tekst in de toelichting zal hierop worden aangepast.

Er ontbreekt een anterieure overeenkomst. Deze had er eigenlijk moeten zijn ten tijde van het ter inzage leggen van het Ontwerp bestemmingsplan. Immers; als er geen overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden van de Anterieure overeenkomst vóór vaststelling van het Bestemmingsplan, moet er een exploitatieplan komen. Is deze Anterieure overeenkomst er niet, dan is de financiële haalbaarheid immers niet aangetoond. Het ontwerp-exploitatieplan had dan gelijktijdig met het Ontwerp bestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd.

Hieruit volgt dat de anterieure overeenkomst moet zijn gesloten vóór de ter inzage legging van het Ontwerp bestemmingsplan.

En volgens het antwoord van 3 juli 2017 op een WOB-verzoek, is deze nog niet gesloten:

"... In dit verband delen wij u mede dat er voor het plan De 7 Dorpelingen geen exploitatieplan is en wordt vastgesteld. Kostenverhaal is verzekerd in de vorm van het sluiten van een anterieure overeenkomst. Over de inhoud van de anterieure overeenkomst vindt momenteel overleg plaats

met Schrama B. V. en hierover is derhalve nog geen besluit genomen..."

"Kostenverhaal is verzekerd, maar er is nog geen overeenstemming".... Dit is niet met elkaar in overeenstemming te brengen. Bovendien plaatst dit Schrama B.V. in een gunstige onderhandelingspositie. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, moet het Ontwerp bestemmingsplan worden teruggenomen en kan Schrama B.V. wellicht schadevergoeding eisen van de gemeente, omdat het Plan onzorgvuldig en te vroeg ter inzage is gelegd.

Op dit moment is mede daarom nog steeds niet duidelijk of het plan financieel haalbaar is. Hoeveel planschade is er? Voor welke grondprijs verkoopt de gemeente de grond? Het argument dat deze aspecten geheim blijven gaat hier niet op. De gemeente zal dit argument gebruiken, maar het openbare belang prevaleert hier. Dit vanwege de grote weerstand tegen het plan, als ook de overduidelijke voorkeursbehandeling richting Schrama B.V. boven Stichting Mooier Bergen. Daar komt bij dat het plan van de Stichting wel eens financieel gunstiger zou kunnen zijn indien aan Schrama geen financiële voordelen worden geboden, zoals een te lage grondprijs. Dit dient dus bekend te worden.

Voordat het bestemmingsplan in de raad wordt behandeld is de Anterieure Overeenkomst tussen Schrama BV en de gemeente Bergen ondertekend. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten is een (ontwerp)exploitatieplan niet nodig.

Daarnaast is de met Schrama b.v. overeengekomen koopprijs van het gemeentelijk eigendom tot stand gekomen na toepassing van de residuele grondwaardemethodiek. Op deze wijze is bepaald dat de grondwaarde marktconform is. Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt zal door een onafhankelijk deskundige deze overeengekomen grondwaarde getaxeerd worden zodat duidelijk is dat er geen sprake is van staatsteun. De op te stellen taxatie is, gelijk de grondexploitatie van Mooi Bergen, vertrouwelijk van aard en wordt te zijner tijd vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de griffier. De conclusie van de onafhankelijk deskundige zal uiteraard wel openbaar zijn.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept bestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners. Alleen het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft gereageerd. Resteert de vraag aan welke andere bestuurlijke partners is het concept bestemmingsplan toegezonden en waarom hebben deze instanties niet gereageerd? Of -indien zij wel hebben gereageerd- waarom wordt dit niet vermeld in dit Ontwerp bestemmingsplan?

De overige bestuurlijke partners hebben niet gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. Bij het uitblijven van een reactie mag er vanuit gegaan worden dat zij geen bezwaren hebben tegen het plan.

Verder wordt vermeld dat er 110 inspraakreacties zijn binnengekomen. NIET vermeld wordt dat uit het merendeel van deze reacties blijkt dat het plan "De 7 Dorpelingen" ongewenst is. Het enige antwoord daarop bestaat uit een aantal cosmetische aanpassingen in het Bestemmingsplan, dat overigens verder aan het ontwerp van het gebouw niets verandert.

De inspraakreacties zijn beantwoord in de Nota van Inspraak. Het gegeven dat hieruit zou moeten blijken dat er veel weerstand is tegen het plan behoeft niet vermeld te worden onder het kopje maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4. BIJLAGEN

Supermarktonderzoek RMC

Er wordt volstaan met het supermarktonderzoek van bureau RMC d.d. 13 oktober 2016. Dit onderzoek is tevens behandeld door de Raad en de Raad heeft deze vastgesteld op 15 december 2016.

Nota inspraakreacties

Op deze nota zal in dit bestek niet meer worden ingegaan, behalve de algemene opmerking, dat er bij de beantwoording op vele opmerkingen in inspraakreacties niet of onvoldoende is ingegaan. Bovendien zijn een aantal antwoorden aantoonbaar onjuist.

De inspraakreacties zijn in de Nota van Inspraak op een zorgvuldige wijze beantwoord.

Conclusie

De conclusie moet zijn dat de ontwikkeling van het plan "De 7 Dorpelingen" een voor Bergen ongewenste ontwikkeling is. Het plan is te massaal, bevat ongewenste functies (o.a. supermarkt) en bevat te veel onduidelijkheden en gebreken. De gemeente zou veel meer rekening moeten houden met de historie en kenmerken van de plek, maar ook met de huidige tijd, waar men zich steeds meer richt op ontmoeting, food beleving, (het uiten van) creativiteit, laagdrempeligheid.

Voor het plan "De 7 Dorpelingen" bestaat onvoldoende maatschappelijk draagvlak. De onderbouwing van het plan schiet zwaar tekort. In de toelichting wordt welgeteld één vogelvlucht impressie gegeven. Er ontbreken gevelbeelden, situatieschets, vergelijking oud-nieuw, inpassingsstudies, exacte goot- en bouwhoogtes, hoe e.e.a. zich verhoudt tot de omgeving en schaduwstudies, eet.

De onderbouwing waar op wordt gedoeld is reeds geborgd in de structuurvisie, het beeldkwaliteitskader en de stedenbouwkundige contourenkaart die allen ten grondslag liggen aan dit ontwerpbestemmingsplan. Deze voorgeschiedenis heeft in de inleiding van het voorontwerpbestemmingsplan een prominente plek gekregen.

Het fraaie Bergen verdient een mooi, goed uitgewerkt en goed onderbouwd plan! Daar is nu geen sprake van. Het Plein dreigt zo verder af te glijden en dat is niet de bedoeling; het Plein moet juist verbeterd worden. Het bestemmingsplan behoort niet verder in procedure gebracht te worden; op zijn minst dienen college en raad zich te herbezinnen en ons de ontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, te besparen.

Het bestemmingsplan dient in ieder geval NIET te worden vastgesteld, omdat het op meerdere punten onvolledig en onjuist is gemotiveerd, slecht is voorbereid en op een aantal punten in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb), het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb), het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

Ik verzoek u mij een ontvangstbevestiging van deze zienswijze te sturen.

Een afschrift van deze zienswijze wordt naar de raad gestuurd.

Bijlage 1 – Memo SAB flora en fauna

Bijlage 2 – Memo SAB planMER plicht

Bijlage 3 – E-mail HHNK (Femke Veerman)

3. Reclamant 2

Geacht college,

Via dit schrijven treft u mijn zienswijze aan betreffende het bestemmingsplan Dorpelingen (Harmonielocatie). Aangezien enkele punten van mijn eerder ingediende reactie op het voorontwerp niet zijn beantwoord, integreer ik deze nogmaals in deze zienswijze, met verwijzing naar genoemd onderdeel.

VERBEELDING

Openbare ruimte/voorzieningen.

- Afvalvoorziening

Er ontbreekt een duidelijke voorziening voor de afvalstromen - t.w. papier, glas, kleding, plastics en overig afval - die zowel bewoners van appartementen als bezoekers van de detailhandel kwijt willen. Een dergelijke voorziening vergt minimaal 100m² ruimte. Gelet op de reeds ingetekende verkeersaspecten (fietsparkeren, gebruik voetpaden e.d. is er m.i. geen ruimte vóór en/of achter het bebouwde deel. Om toch een voorziening te creëren dient het bebouwde deel met 100 m² te worden verminderd.

De voorzieningen voor afvalstromen is niet een zaak dat planologisch dient te worden vastgelegd. Dit neemt niet weg dat hier in de praktijk wel in wordt voorzien. De definitieve plaats daarvoor is (nog) niet bekend.

- Ingang parkeergarage

De ontsluiting van de garage komt uit op het straatje tussen de Bibliotheek en de voormalige Brandweerkazerne. Dat is een zeer verkeersonveilige oplossing, omdat dit straatje een van de belangrijkste fietsroutes is (1.000-1.200 fietsers per etmaal). Zeker bij een verwachte verkeersintensiteit tot 2.400 mtv per etmaal in dit straatje neemt de onveiligheid toe.

Het profiel van dit straatje wordt 5m breder gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. Maar ook de rijbaan wordt verbreed naar een maat die past bij de verwachte verkeersintensiteit van fietsers en auto's. Voordat een uitrijdende auto de rijbaan opdraait kan deze halt houden in de stoep-zone. Vanaf deze positie heeft de bestuurder goed overzicht over de mede weggebruikers, zonder de fietsers te hinderen.

Daarnaast valt te verwachten dat de uitlaatgassen (meest schadelijk het ultrafijnstof) juist tussen het bibliotheekgebouw en de voorziene nieuwbouw eclatant zal toenemen tot bovennormale waarden. Daarmee is de in/uitrit aan de bibliotheekzijde zeer onverstandig en ongewenst.

Zoals in paragraaf 4.4.2 van de toelichting is vermeld is er met de toename aan verkeersbewegingen geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit te verwachten. De toename draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en bovendien liggen de huidige waarden ver onder de grenswaarden.

Ter voorkoming van gevaarlijke situaties bij de in/uitgang van de parkeergarage met de intensieve fietsstromen aldaar is het veel logischer om een geïntegreerde in/uitrit met de parkeergarage van Deen te creëren. Dit geldt evenzo voor de bevoorrading, niet alleen voor Aldi, maar ook voor de aansluitende detailhandelwinkel(s)

Het profiel van dit straatje wordt 5m breder gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. Maar ook de rijbaan wordt verbreed naar een maat die past bij de verwachte verkeersintensiteit van fietsers en auto's. Voordat een uitrijdende auto de rijbaan opdraait kan deze halt houden in de stoep-zone. Vanaf deze positie heeft de bestuurder goed overzicht over de mede weggebruikers, zonder de fietsers te hinderen. (zie profieltekening waar oude en nieuwe situatie getoond worden).

Op de locatie waar de huidige in/uitrit van de Rustende Jager ligt, komt in de toekomst alleen een inrit te liggen, dit om de verkeersdruk op deze locatie te verlagen en de leefbaarheid van het centrum te vergroten.

TOELICHTING

Omgevings- en milieuaspecten verkeer, lucht, geluid

Hoofdstuk 4.1 Verkeer- en parkeeraspecten; 4.4 Milieu

Omgevings- en milieu-aspecten.

- Geluidsoverlast

De kort op elkaar staande bebouwing van het Harmonieplan en het bibliotheekgebouw leidt tot extra **geluidsoverlast**. Voor bewoners van de bibliotheekappartementen met de balkons aan de westzijde zal het woongenot zeer worden beperkt. Realisatie van de in/uitrit zal planschadeclaims van bewoners met zich mee brengen.

In de nieuwe situatie zal de bebouwing ter plaatse van het bibliotheekgebouw en de bebouwing ter plaatse van de Harmonielocatie verder van elkaar af staan dan in de huidige situatie. Extra geluidsoverlast is dan ook niet te verwachten.

(Ultra)fijnstoftoename

Door de gesloten bebouwing bij de in/uitrit parkeergarage en door invoering van shared space zal door het voorziene oponthoud in het centrum de fijnstofuitstoot in belangrijke mate toenemen en naar verwachting de toegestane norm doen overschrijden. Ook hier is nader onderzoek gewenst. Daarbij dient rekening te worden gehouden een voorziene toename van ca.20% van de nu gehanteerde 7330 MVT per etmaal. Omwonenden dienen vooraf geïnformeerd te worden over de toegestane norm en de voorziene effecten n.a.v. de verkeerstoename. Ultrafijnstof kan leiden tot zeer ernstige gezondheidsproblemen. Milieudefensie waarschuwt daar herhaaldelijk voor. Juist roet is het meest schadelijke onderdeel van ultrafijnstof. Het is niet voor niets dat de meest vervuilende (diesel)auto's uit binnensteden worden geweerd.

In paragraaf 4.4.2 wordt ingegaan op de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Figuur 4.4 laat zien dat de grenswaarde voor PM10 niet overschreden wordt, en datzelfde geldt voor NO2.

Daarnaast liggen de huidige achtergrondwaarden van zowel PM10 (18,02) als NO2 (13,12) ver onder de grenswaarde van 40. Inclusief de bijdrage door toedoen van dit plan, blijft er nog steeds sprake van een waarde die ver onder de grenswaarde van 40 ligt en is er nog steeds sprake van een goed woon en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

REGELS

Planbeschrijving: Bestemming supermarkt.

Zeer onjuist en uiterst discutabel is de beschrijving 'er is meer openbare ruimte en groen'. Een nadere beschouwing geeft het tegenovergestelde weer.

Om in het ontwerpbestemmingsplan te spreken van een duurzaam & groen plan, is in dat licht ronduit verwerpelijk. In het huidige bestemmingsplan van 1977 staat de ruimte tussen het harmoniegebouw en de brandweergarage weergegeven als **Tuin** en behoort daarmee tot groen!. Het is juist onacceptabel dat dit groen verdwijnt en niet wordt gecompenseerd.

In het ontwerp is groen een belangrijk thema, grote delen van het woondek zijn daarin afgewerkt als groen dak. 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.

Daarnaast voorziet het plan wel degelijk in meer openbare ruimte, gezien het feit dat het straatje langs de bibliotheek en de oude brandweerkazerne 5 meter breder wordt gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. Maar ook de rijbaan wordt verbreed naar een maat die past bij de verwachte verkeersintensiteit van fietsers en auto's. Voordat een uitrijdende auto de rijbaan opdraait kan deze halt houden in de stoep-zone. Vanaf deze positie heeft de bestuurder goed overzicht over de mede weggebruikers, zonder de fietsers te hinderen. (zie profieltekening waar oude en nieuwe situatie getoond worden).

Tot slot wordt hierbij opgemerkt dat de bestemming 'Tuin' niet impliceert dat deze gronden gelijk zijn aan gronden met de bestemming 'Groen'. Het is immers binnen de bestemming 'Tuin' mogelijk verharding aan te brengen dan wel bebouwing te realiseren.

Bebouwing

Door het ontbreken van goothoogten maken de bestemmingsplanregels een ontwerp mogelijk dat strijdig is met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitskader, en dus strijdig is met diezelfde Bestemmingsplanregels.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het beeldkwaliteitskader (BKK), dat daardoor onderdeel van het bestemmingsplan is. Om een vergunning te krijgen dient het plan te voldoen aan de regels van het

bestemmingsplan èn aan de uitgangspunten van het BKK, welke onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan. Zo moeten er moeten kappen gemaakt worden, zoals omschreven in het BKK. Naast het BKK dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, ter ondersteuning van de beoogde ruimtelijke en functionele kwaliteit. Dit BKP wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad en zal na vaststelling onderdeel worden van de Welstandsnota.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In *Artikel 11.1.1* wordt aan Burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om tot 10% af te wijken van de hoogten, maten, percentages en afstandseisen. Dit is onacceptabel.

Dit (postzegel)bestemmingsplan is het maatpak voor de beoogde ontwikkeling "De 7 Dorpelingen". In een klein Plan met een nog te realiseren ontwikkeling past geen afwijkingsmogelijkheid van 10%. Hierdoor zou o.a. de maximale bouwhoogte aan de noordzijde van het plangebied met 1,5m opgerekt kunnen worden tot 16,5m. Er is een beeldkwaliteitskader, er is een Structuurvisie er is een Stedenbouwkundige Contourenkaart en er is een raadsbesluit op basis van het op 30 september 2016 gepresenteerde bidbook. Genoemde afwijkingsmogelijkheid is hiermee in flagrante strijd.

Evenzeer onacceptabel is de in Artikel 11.1.1 onder b en Artikel 12.1 geboden mogelijkheid om met max.2,5m af te kunnen wijken van bestemmings- en/of bouwgrenzen. Een dergelijke afwijking is beduidend meer als een geringe afwijking!

Om het bouwplan mogelijk te maken wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan worden de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie, de stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader vastgelegd. Het uiteindelijke bouwplan moet conform deze regels worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan biedt daarnaast algemene afwijkingsregels. Dit betreft echter een discretionaire bevoegdheid van het college. Er kan enkel gebruik worden gemaakt van de in artikel 11.1.1 genoemde afwijkingsregels, indien voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.1.2. Hierbij gaat het om een bevoegdheid van het college, een zogenaamde 'kan'-bepaling: het college kan besluiten medewerking te verlenen, maar hoeft dit niet. Met name de technische motivatie is hierbij leidend. De gemeente hanteert deze 10% regeling in al haar bestemmingsplannen en ziet geen reden in dit geval een uitzondering te maken. Daarnaast wordt de genoemde afwijkingsmogelijkheid in artikel 11.1.1 onder b naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen gewijzigd. Aangezien er een redelijk concreet bouwplan ligt in de vorm van een voorlopig ontwerp, is deze bevoegdheid van het college ingeperkt en wordt de mogelijkheid om de bouwgrenzen te overschrijden met een gebruikelijke maat van 2,5 meter teruggebracht naar 0,5 meter.

bijlage 1 van de Regels

Beeldkwaliteitsplan

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van het plan te waarborgen, wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is een uitwerking van het vastgestelde Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0. Hiermee wordt nog meer ingezoomd op de belangrijke gewenste ruimtelijke kwaliteit (blz.12 van de Toelichting)

Het bestemmingsplan voldoet niet aan het beeldkwaliteitskader omdat op enkele locaties wordt afgeweken van de in het Beeldkwaliteitskader gestelde maximale goothoogte tot 2 bouwlagen, waarmee beoogd wordt een voor Bergen kenmerkende royale kap uit te lokken.

Men kijkt dus nu al af van het Beeldkwaliteitskader dat als bijlage 1 deel uitmaakt van de Regels van dit Bestemmingsplan. Die royale kap staat ten dienste aan een groter volume van de bovenste bouwlaag en is voor Bergen juist niet kenmerkend.

Het Beeldkwaliteitskader maakt onderdeel uit van de Regels van het bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" dat nog moet worden vastgesteld, maar dat kennelijk nu al niet meer toereikend is. En dus wordt de komst van een Beeldkwaliteitsplan aangekondigd, wat later alsnog wordt gekoppeld aan dit bestemmingsplan. Voor een postzegelbestemmingsplan dienen alle ingrediënten voortijdig duidelijk geregeld te zijn.

Het beeldkwaliteitskader bevat uitgangspunten en criteria die gekoppeld zijn aan de bouwregels en zijn nog steeds toereikend. Het beeldkwaliteitsplan is een verfijning van het beeldkwaliteitskader. In het beeldkwaliteitsplan "de 7 Dorpelingen" zijn voor deze projectlocatie specifieke ruimtelijke voorwaarden beschreven naast de reeds geldende bepalingen in het beeldkwaliteitskader en de vigerende welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota. Het planvoorstel wordt hiermee niet

gefaciliteerd, maar de specifieke ruimtelijke kwaliteit voor deze locatie wordt hiermee gewaarborgd en dus aangescherpt.

4. Fietsersbond

Aan: College van de gemeente Bergen

Van: Fietsersbond Bergen

Betreft: Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan 'De 7 dorpelingen'

Bergen, juli 2017

Geacht College,

Nu de gemeenteraad uw ontwerpbestemmingsplan 'De 7 dorpelingen' voor inspraak heeft vrijgegeven tekent de Fietsersbond middels deze brief bezwaar aan tegen de hoeveelheid ruimte die is gereserveerd vóór de ingang van de nieuwe supermarkt ten behoeve van voetgangers en het parkeren van fietsen.

Wij hebben reeds tijdens de commissievergadering van 15 juni 2017 op basis van goede, in de gemeente voorkomende, praktijk voorbeelden van fietsparkeermogelijkheden bij supermarkten bezwaar gemaakt tegen het aantal fietsparkeerplaatsen vlak rondom de nieuwe supermarkt en de ruimte die voor stallende fietsers en voetgangers is gereserveerd.

De analyse is door ons op basis van de laatste, ons bekende CROW fietsparkeer richtlijnen gemaakt. Hieruit blijkt dat er 66 fiets parkeerplekken moeten zijn voor een supermarkt van deze omvang. En dus geen 41 die uit de nota Parkeerbeleid 2014 volgt.

In een gesprek met de verkeerskundigen van de gemeente Bergen bracht men naar voren dat als de stallingsplekken in de gemeenschappelijke ruimte binnen de 30 meter cirkels van beide supermarkten voor de helft aan de nieuwe supermarkt worden toebedeeld, het totale aantal fietsparkeerplaatsen voor de nieuwe supermarkt aan de 66 plaatsen voldoet. Rekenkundig klopt dit.

Er blijft echter ten aanzien van de beschikbare ruimte een fors probleem. Door de cirkel van 30 meter loopt niet alleen de weg (Plein/ verlengde Dreef) waardoor deze overgestoken moet worden om enkele aan de nieuwe supermarkt toegerekende fietsenstallingen te bereiken. **Deze +/- 26 vakken hebben we om die reden ook niet meegeteld met de 66 parkeerplaatsen.** Ook ligt een aanzienlijk deel van de parkeerplekken aan de andere kant van de door vrachtauto's gebruikte bevoorradingszone van de twee supermarkten en van de ingang van de parkeergarage.

Tenslotte is een deel van de voetgangers en fietsparkeerzone niet meer dan 2 meter breed, ter hoogte van de nieuwe supermarkt wat opstoppingen moet veroorzaken. **Op het smalste punt is het voetpad inderdaad 1.90 meter breed. Verder is gestreefd naar een breedte van minimaal 2,40 meter trottoir.**

Kortom wij vinden de ruimte voor voetgangers en parkerende fietsers per saldo veel te krap en maken daartegen dan ook bezwaar. **Deze ruimte kan ontstaan door de 'Verlengde Dreef' naar het noorden te schuiven. Het gevolg hiervan is dat ver verkeersstroom een behoorlijke knik gaat krijgen. De twee bomen die we bij de entree willen handhaven moeten dan worden gekapt en de groenstrook wordt smaller. Om deze reden is dit niet de meest wenselijke oplossing.**

In het gesprek met de verkeerskundigen hebben we een suggestie gedaan om ruimte voor de supermarkt ingang te creëren. Namelijk door simpelweg de rooi-/bouwlijn van het complex naar het zuiden te verplaatsen of de verlengde Dreef iets naar het noorden te verschuiven en wel zo dat de oost-west rijbaan boven de bomen komt te liggen en de west-oost rijbaan net daaronder.

Naast boven beschreven bezwaar willen wij ook onze zorgen delen over het terugbrengen van de snelheid van de auto's komende vanaf de Dreef, de enorme toename van het autoverkeer in het verbindingsstraatje Dreef – Karel de Grotelaan in verband met de situering van de uitgang van de parkeergarage aldaar en hebben we ook twijfels over de aantallen fietsenstallingen voor de "horeca strip".

Deze zorg is begrijpelijk. Dit is de belangrijkste voorwaarde voor een aangenaam verblijfsgebied. De snelheid van de auto's vanaf de Dreef moet vergeleken met de huidige situatie flink verlaagd worden. Met vrijblijvende ingrepen, zoals in de huidige situatie zal dit onvoldoende het geval zijn, om deze reden is gekozen voor een aantal maatregelen namelijk; Dreef versmallen, drempel aanbrengen en een wegversmalling in de vorm van een poort aanbrengen, waar twee auto's tegelijk door kunnen op lage snelheid. Dit zal de snelheid ook bij weinig verkeer verlagen, en zal zorgen voor een gelijkmatiger instroom van verkeer, zonder dat er bij drukte files ontstaan. Dit is gebaseerd op toepassing in de praktijk.

Uw reactie op bovenstaande tegemoetziend,
Met vriendelijke groet,
Namens de Fietsersbond Bergen,
[REDACTED]
bergen-nh@fietsersbond.nl

5. Reclamant 3

Deze zienswijze is qua inhoud identiek aan de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum. De beantwoording van de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum heeft plaatsgevonden onder ad. 2 van deze nota van zienswijzen. Voor de beantwoording van de zienswijze van reclamant 3 wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum onder ad. 2 van deze nota van zienswijzen.

6. Reclamant 4

Deze zienswijze is qua inhoud identiek aan de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum. De beantwoording van de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum heeft plaatsgevonden onder ad. 2 van deze nota van zienswijzen. Voor de beantwoording van de zienswijze van reclamant 4 wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum onder ad. 2 van deze nota van zienswijzen.

7. Reclamant 5

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders van De gemeente Bergen
Jan Ligthartstraat 4
1817 MR ALKMAAR

Zoetermeer, 24 juli 2017

Betreft: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan "De zeven dorpingen" (Harmonielocatie)

Geachte dames en heren,

Krachtens een rechtsbijstandsverzekering behartig ik de belangen van [REDACTED]

Namens cliënte dien ik bij deze een zienswijze in naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "De zeven dorpingen", beter bekend als de Harmonielocatie.

a. Zienswijze Bewonersvereniging

Alvorens nader in te gaan op de privéomstandigheden van cliënte, breng ik onder uw aandacht dat mevrouw Van Lammeren zich volledig aansluit bij de zienswijze die bij uw college is/zal worden ingediend door de Bewonersvereniging Bergen Centrum. Ik verzoek u dan ook om de inhoud van die zienswijze hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

De beantwoording van de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum heeft plaatsgevonden onder ad. 2 van deze nota van zienswijzen. Om die reden wordt naar ad 2 verwezen.

b. Persoonlijke bedenkingen [REDACTED]

Bij brief van 25 april 2017 heeft cliënte bij uw college reeds een inspraakrectie ingediend naar aanleiding van het voorontwerp. Tot haar spijt heeft dit niet of nauwelijks geleid tot een voor cliënte aanvaardbare aanpassing van de plannen. Cliënte handhaaft dan ook onverkort haar bedenkingen. Deze hebben met name betrekking op de ingrijpende wijziging die het bestemmingsplan zal hebben voor haar woonsituatie. Uit de stukken blijkt dat de achtertuin bij haar woning verdwijnt, en daardoor ook de schuurwerkplaats/atelier die zich in de tuin bevindt. Er zal dan ook sprake zijn van een aanzienlijke aantasting van haar woongenot. Daarnaast zal haar privacy sterk zal worden geschonden door de voorgenomen bebouwing op korte afstand van de achtergevel van haar woning.

Cliënte vindt dit onacceptabel en zij dient dan ook te worden gecompenseerd indien de plannen in de thans voorliggende vorm gestalte zullen krijgen. De bedenkingen licht ik hieronder toe.

Betrokkene huurt met ingang van 1 januari 2006 woning, schuur en tuin aan de Karel de Grotelaan 15 te Bergen NH. Tot het gehuurde behoort niet de grond die gelegen is achter de schuur-werkplaats/atelier als de oppervlakte van de bij de huurovereenkomst behorende tekening wordt gevolgd. Die oppervlakte vermeldt een exacte maat van 214 m².

Voor de schuur-werkplaats/atelier is op 24 september 1982 een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een berging/hobbyruimte. Het gebouw is niet in overeenstemming met de betreffende vergunning opgericht, zoals onlangs bij plaatsopneming is geconstateerd. Het bijgebouw wordt benut als werkplaats door de zoon van betrokkene. Dat gebruik is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Bergen Centrum. Dat bestemmingsplan verbiedt gronden met de bestemming Wonen te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden en detailhandel.

Voor de uitvoering van het bouwplan op basis van het vast te stellen bestemmingsplan "De 7 Dorpingen" is de schuur-werkplaats en de daarachter gelegen tuin benodigd. Na sloop zal het gedeelte worden bebouwd.

Over de aantasting van het huurgenot/woongenot zal op basis van deze uitgangspunten met betrokkene worden overlegd teneinde compensatie te bieden.

1. Achter de woning van cliënte verschijnt een enorme wand wanneer het Aldiplan wordt gerealiseerd, waardoor haar woongenot ernstig wordt verstoord. Deze wand kan maximaal zelfs 5,5 meter hoog worden. Aan deze zijde is de magazijnruimte van de supermarkt gepland, met iets terugliggend een groot

aantal appartementen. Cliënte zal in haar privacy worden aangetast door rechtstreeks zicht vanuit de appartementen in haar tuin en woning.

Daarnaast bestaat de vrees dat het dak van de magazijnruimte van de supermarkt wordt gebruikt als wandelgebied/tuin of anderszins waardoor cliënte ernstig wordt aangetast in haar privacy.

De hier aangehaalde wand is in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht naar 4,3 meter hoogte. Het achterste gedeelte van de magazijnruimte is niet toegankelijk voor bewoners, maar enkel ten behoeve van onderhoud. Dit deel wordt mogelijk ingericht als groen dak. Om de privacy van de bestaande woningen zo goed mogelijk te waarborgen zijn de nieuwe appartementen zoveel mogelijk richting de Dreef geschoven, zodat er zoveel mogelijk afstand tussen de appartementen en de woningen aan de Karel de Grotelaan komt. Verder zijn de bergingen zodanig op het woondek geplaatst dat deze als scherm werken tussen de bestaande en nieuwe woningen. De bergingen op het woondek zijn verder van de achtergevel van de nieuwbouw af geplaatst en verlaagd door ze van een plat dak te voorzien. De geplande dakterrassen komen niet verder dan deze bergingen, waardoor er voldoende afstand wordt gecreëerd en er geen sprake is van inkijk in de achtertuinen of woonkamers vanaf deze dakterrassen.

2. Ten gevolge van de realisatie van de plannen, moet mogelijk de werkplaats/het atelier in haar achtertuin verdwijnen en als die al in stand kan blijven zal deze onbereikbaar zijn en kan cliënte zij ook haar achtertuin niet meer achterom bereiken, zoals thans wel het geval is.

In de planvorming wordt het mogelijk gemaakt dat het achtererf van het perceel Karel de Grotelaan 15 via het perceel Karel de Grotelaan 17 op de Karel de Grotelaan kan uitkomen.

3. De parkeerdruk in de directe omgeving van haar woning, en in de rest van het centrum van Bergen wordt aanzienlijk verhoogd, omdat in het plan onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Uitgangspunt van de parkeerbalans is het parkeeronderzoek dat in juni 2015 is gehouden. De zogenaamde nulmeting. Conclusie van het onderzoek is dat er voldoende parkeercapaciteit is in het centrumgebied. Het advies is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen er voor te zorgen dat er naar rato aan parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Bij het plan "De 7 Dorpelingen" is het de bedoeling dat er huidige parkeerplaatsen komen te vervallen, welke moeten worden gecompenseerd. Het gaat daarbij om 7 parkeerplaatsen die thans langs de ventweg zijn gelegen. De parkeerplaatsen bij de voormalige brandweer, de parkeerplaatsen op het tijdelijke parkeerterrein van Schrama aan het Plein en de parkeerplaatsen ter hoogte van het Alexanderlaantje bestonden ten tijde van de nulmeting niet. Deze zijn na die tijd gerealiseerd en waren niet ingegeven door ruimtelijke ontwikkelingen. Feitelijk zijn de parkeerders op één van deze parkeerplaatsen niet zozeer nieuwe parkeerders, maar is er sprake van een verschuiving t.o.v. de situatie ten tijde van het genoemde parkeeronderzoek. Qua parkeerbalans hoeven deze parkeerplaatsen daarom niet te worden gecompenseerd.

Voor de bepaling van het aantal parkeerders dat de Aldi genereert, is inderdaad uitgegaan van een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m. Deze norm is gebaseerd op de parkeerkencijfers die CROW voor deze functie hanteert. De Aldi valt daarbij onder de categorie 'discountsupermarkt'. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde van de parkeerkencijfers en er mag dus worden verondersteld dat deze niet uiterst laag is.

Het bestemmingsplan maakt echter ook realisatie van een fullservice supermarkt in het middelhoog en hoog prijsniveau. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm van 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij de planvorming moet aan deze eis worden voldaan. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen.

4. Ten gevolge van de bouw aan de oostzijde van het plan, blijft de tuin bij haar woning verstoken van zonlicht. De toegestane bouwhoogte is zodanig hoog dat de tuin waarschijnlijk de hele dag geen zon meer krijgt, waardoor zij ernstig in haar woongenot wordt aangetast.

Deze woning heeft een achtertuin pal op het noorden. Door de hoogte van de eigen woning hebben deze tuinen bijna geen zon. De realisatie van de nieuwbouw zal dit niet verder verslechteren. Dit is tevens aangetoond in de uitgevoerde bezonningsstudie.

5. Aan de westzijde van het plan wordt het mogelijk om de bestaande laad en losplaats van Deen volledig te overkappen. De huidige (openbare) weg tussen Deen en de voormalige garage van BosEijssens wordt volledig afgesloten. Deze weg vormt de verbinding tussen de verkeersarme Karel de Grotelaan en de Dreef. Het is een volstrekt logische verbinding tussen beide wegen en hier wordt door de inwoners van de

Karel de Grotelaan en het omringend gebied veel gebruik van gemaakt. Nu kan zij zelf nog via de achtertuin naar Deen, maar deze mogelijkheid komt ten gevolge van het bestemmingsplan te vervallen. Als uitvloeisel van het bestemmingsplan zal het College aan de Raad voorstellen om de openbaarheid aan het Alexanderlaantje te onttrekken. De thans openbare verbinding voor voetgangers en fietsers zal onder meer dienen als overdekte laad- en losplaats. Door de afsluiting zal een verkeersveiliger situatie ontstaan. De afsluiting van het Alexanderlaantje is niet van invloed op de bereikbaarheid van het centrum voor betrokkene. De kennelijke gecreëerde uitgang via achtertuin en de grond van de gemeente komt te vervallen en is ook illegaal.

Naar het oordeel van het College zorgt de afsluiting van het Alexanderlaantje voor een verkeersveiliger situatie. Laad- en losactiviteiten en voetgangers en fietsers verdragen elkaar slecht. De omweg die wordt beschreven is er niet daadwekelijker dan wel zeer beperkt. Rond de nieuwbouw zal trottoir van voldoende breedte ontstaan, waarover een veilige route kan worden bewandeld naar het overige centrum van Bergen NH.

6. Door het volledig afsluiten van deze verbinding worden vooral de ouderen en mindervalide bewoners de dupe. Zij moeten een ruime omweg met de nodige obstakels volgen. Alle ouderen en mindervaliden doen hun boodschappen veelal met een rollator of een winkelkarretje maar na het realiseren van de geplande bouw moeten zij helemaal omlopen, via een route die wordt gebruikt als "hoofdweg" voor het fietsverkeer en de schoolgaande jeugd. Ook moet nog een straks druk bezochte ingang en uitgang van de parkeergarage worden gepasseerd om vervolgens de weg langs de nieuwe Aldi te moeten vervolgen, waar tussen het andere winkelend publiek door gelaveerd moet worden. Dit is voor ouderen en minder-validen te bezwaarlijk. Ditzelfde geldt ook voor moeders en "oppas" - oma's met een kinderwagen. Het zou getuigen van weinig respect voor deze steeds groter wordende groep van ouderen- minder validen en anderen als uw plannen op dit punt worden voortgezet.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte is goed nagedacht over een toegankelijke en prettige leefomgeving. Niet alleen door het trottoir zo vlak mogelijk in te richten, maar ook door luwe plekken te creëren voor mensen die slecht ter been zijn. Los van de oversteken is de openbare ruimte langs de plinten zo ingericht dat hier geen auto's kunnen komen, of vlak langsrijden en wordt er zo veel mogelijk groen aangebracht tussen de rijweg en de ruimte die gereserveerd is voor voetgangers. Ook is hier voldoende maat gegeven om mensen met rollator of wandelwagen o.i.d. elkaar makkelijk te kunnen passeren. Vergeleken met de huidige situatie wordt de openbare ruimte juist toegankelijker gemaakt door het gehele centrum met elkaar te verbinden en de trottoirbanden bij oversteken á niveau te houden. Daarnaast wordt het profiel van de doorsteek bij de bibliotheek 5m breder gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. Maar ook de rijbaan wordt verbreed naar een maat die past bij de verwachte verkeersintensiteit van fietsers en auto's. Voordat een uitrijdende auto de rijbaan opdraait kan deze halt houden in de stoep-zone. Vanaf deze positie heeft de bestuurder goed overzicht over de mede weggebruikers, zonder de fietsers te hinderen. Tevens moet de automobilist, komende vanuit een uitrit voorrang verlenen aan al het verkeer (incl. voetgangers), net als bij indraaien in de garage (recht door op dezelfde weg).

Gelet op bovenvermelde argumenten, en de overwegende bezwaren van de Bewonersvereniging Bergen Centrum verzoek ik u namens [REDACTED] om alsnog af te zien van de onderhavige ingrijpende planologische wijzingen in het hart van Bergen, dan wel de plannen te wijzigen in een voor de burgers van Bergen aanvaardbare zin.

Bijlage: de zienswijze van de Bewonersvereniging

8. Reclamant 6

Geacht College,

Hierbij maak ik graag gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen'.

Dat doe ik onder andere door in deze zienswijze te verwijzen naar de zienswijze van 24 juli 2017 met kenmerk BBC-dq-zp-dzup van de Bewonersvereniging Bergen Centrum. U kunt de inhoud daarvan als hier herhaald en ingelast beschouwen.

De beantwoording van de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum heeft plaatsgevonden onder ad. 2 van deze nota van zienswijze.

Voor het overige heb ik een aantal opmerkingen naar aanleiding van de nota beantwoording inspraakreacties.

Voordat er besluitvorming over het bestemmingsplan gaat plaatsvinden zouden een aantal onderzoeken en besluiten moeten worden afgewacht.

1. Er moet eerst een geo-hydrologisch onderzoek uitgevoerd worden om de effecten van een eventuele parkeergarage in kaart te brengen.

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.

2. Met betrekking tot de luchtkwaliteit kan niet alleen gekeken worden naar de bijdrage die dit plan oplevert, maar moeten de te verwachten synergetische effecten van ander beleid en autonome groei worden meegenomen.

In het kader van dit op te stellen bestemmingsplan hoeven enkel de verkeersbewegingen door toedoen van dit plan beoordeeld te worden. Dit is in paragraaf 4.4.2 ook gedaan. Hieruit blijkt dat de verwachte toename aan verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse zorgt.

3. Voor zover er wordt afgeweken van de grenzen van de structuurvisie moet dit eerst expliciet door de raad zijn goed gekeurd.

Het bouwvlak van het actuele plan past binnen de contourlijnen van de structuurvisie. De overbouwning aan de zijde van de Verlengde Dreef, die op de parterre de gestalte krijgt van een arcade als droogloop, bevindt zich binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de vastgestelde stedenbouwkundige contourenkaart. Dit gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, omdat doorzicht en ruimtelijkheid van het openbaar gebied is gewaarborgd.

De overbouwning biedt daarnaast comfort aan de toegankelijkheid van de winkels op de parterre en het slentergebied voor de betreffende gevellijn.

4. Als het Alexanderlaantje deel uit moet maken van het bestemmingsplan, dan moet deze openbare weg eerst aan de openbaarheid worden onttrokken.

Als uitvloeisel van het bestemmingsplan zal het College aan de Raad voorstellen om de openbaarheid aan het Alexanderlaantje te onttrekken.

5. Voor wat betreft de ecologische scan is een contra expertise uitgevoerd door bureau SAB(zie bijlage 1 zienswijze BBC). De resultaten daarvan nopen tot nader onderzoek van de ecologische gevolgen van het bestemmingsplan. Tot die resultaten bekend zijn kan het plan niet worden vastgesteld.

Dresmé & van der Valk heeft nadere onderzoeken uitgevoerd naar broedvogels en vleermuizen. Op 20 september 2017 is verslag gegeven van de afgeronde nadere onderzoeken. Het nadere onderzoek bestaat uit twee onderzoeksrondes naar huismus, drie onderzoeksrondes naar de gierzwaluw en 5 onderzoeksrondes naar vleermuizen en is uitgevoerd conform de soortenstandaard huismus, soortenstandaard gierzwaluw en het meest recente vleermuisprotocol (2017). 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 en het pand van de Harmonie is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Maatregelen ten behoeve van de huismus, gierwaluw en vleermuizen zijn niet verplicht.

Derhalve is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Algemeen

In het algemeen geldt, dat voor dit plan de grenzen van de structuurvisie worden opgerekt en in ieder geval altijd wordt de maximale variant gekozen. De overschrijdingen van het bouwvlak zijn door het toepassen van overkragingen en luifels op de begane grond weliswaar niet merkbaar, maar vanaf de eerste verdieping worden ze wel merkbaar en zichtbaar. De totale indruk van de bebouwing is daardoor nog steeds erg massaal. De stelling dat het bouwvlak past binnen de contourlijnen van de structuurvisie klopt dan ook niet. Dit geldt weliswaar voor het bouwvlak op de begane grond, echter niet voor dat op de eerste en hogere verdiepingen. De vraag is dan ook of er boven de aanduidingen sba-lui en sba-ok gebouwd mag worden. Als dit toegestaan wordt moet ook de grens van het bouwvlak zich daarover uitstrekken.

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de definitie van een luifel en een overkraging opgenomen. Er is juist voor gekozen om de hoofdfunctie van de begane grond/maaiveld op te nemen. Dit betreft namelijk openbaar gebied, waar voetgangers lopen en bijvoorbeeld fietsen geplaatst kunnen worden. Door hier de bestemming Gemengd-1 op te nemen (zoals in het voorontwerp) is het juist mogelijk om de gebouwen ook verder door te trekken op het deel wat juist openbaar dient te zijn. De gebouwen zijn dusdanig ontworpen dat zij over deze openbare ruimte hangen en daarmee dus als overkraging zijn aan te merken.

Conclusie:

Gezien de massaliteit van de toegestane bebouwing in de structuurvisie is een nog verdere overschrijding van het bouwoppervlak ongewenst, zeker zonder een expliciet besluit van de raad om daarvan af te wijken.

Het bouwvlak van het actuele plan past binnen de contourlijnen van de structuurvisie. De overbouw aan de zijde van de Verlengde Dreef, die op de parterre de gestalte krijgt van een arcade als droogloop, bevindt zich binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de vastgestelde stedenbouwkundige contourenkaart. Dit gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, omdat doorzicht en ruimtelijkheid van het openbaar gebied is gewaarborgd.

De overbouw biedt daarnaast comfort aan de toegankelijkheid van de winkels op de parterre en het slentergebied voor de betreffende gevellijn.

Ook voor wat betreft de uitgangspunten van het beeldkwaliteitskader worden in dit plan de grenzen opgezocht. Zeker aan de Dreef is er weinig variatie in hoogte. Ook is het de vraag in hoeverre voldaan wordt aan de in het beeldkwaliteitskader gestelde eis, dat de gebouwen een maximale gevelbreedte hebben van 15 meter en dat het geheel oogt als individuele gebouwen. In de hieronder toegevoegde schetsen lijkt er in ieder geval sprake van een steeds doorlopende gevellijn. Door de vormgeving lijken het afzonderlijke gebouwen, maar in feite wordt één massale doorlopende gevellijn gecreëerd. De verlaging van de basishoogtes naar respectievelijk 4,9 meter en 4,3 meter is in onze ogen niet voldoende en zou moeten worden teruggebracht naar de hoogtes zoals die bestonden ten tijde van de besluitvorming in de raad op 15 december 2016.

Het bouwplan is een uitwerking van de vastgestelde structuurvisie, stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader. In dit bestemmingsplan worden de toegestane maten en massa's op basis van deze structuurvisie, stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader toegepast. Op basis van de ontwerpen worden nu de exacte maten in het bestemmingsplan opgenomen. Dit in het kader van de rechtszekerheid.

Het planvoorstel "de 7 Dorpelingen" kenmerkt zich door een afwisselende architectuur en parcellering, die past binnen de doelstelling van de Structuurvisie en het Beeldkwaliteitskader. De variatie in hoogte is door de verschillende gebouwcontouren, kapvormen en bouwhoogte passend in de omgeving en ondersteunt de doelstelling van een accentgebouw als "poortgebouw" bij de overgang van het entreeplein naar de verlengde Dreef. Het plan biedt daarmee een goede invulling aan deze doelstelling, die integraal onderdeel is van de stedenbouwkundige samenhang van de ontwikkeling van het centrum van Bergen.

Aansluiting openbare ruimte.

De peilhoogtes zijn nu wel gedefinieerd in het onderdeel maatvoering.

Voor wat betreft de aansluiting op de openbare ruimte geldt dat er op plaatsen 30 tot 10 centimeter boven het maatveld wordt gebouwd. Dat betekent dat de overkraagde en overluidende wandelgebieden 10 tot 50 cm hoger liggen dan het maaiveld. Het is niet duidelijk hoe dat opgelost gaat worden. Ook is niet duidelijk hoe dit zich gaat verhouden tot het gebruik van de openbare ruimte als shared space gebied. In dit verband ligt de situering van een fietsopstalplaats op het smalste gedeelte van de openbare ruimte niet erg voor de hand.

De gemeente heeft de exacte peilmaten van alle bestrating in het gehele centrum in laten meten. Op basis daarvan is een inrichtingstekening gemaakt, waarin voldoende afschot is opgenomen voor een goede waterafvoer, maar geen dusdanige schuintes ontstaan dat deze voor rolstoelen slecht toegankelijk worden. In het bestaande gebied zit een verloop van ca. 80cm, door de nieuwe inrichting wordt dat beter opgelost dan het momenteel het geval is. Daarnaast willen we het huidige hoogteverschil wat aanwezig is tussen de gevel van de Rustende Jager en de inrit van de parkeergarage (ca. 40 cm) oplossen en het afschot van Rustende Jager naar rijweg verminderen. Door deze ingrepen wordt de openbare ruimte toegankelijker.

Bij het plan voor de openbare ruimte is rekening gehouden met de diverse functies binnen dit gebied. Zo is, ter hoogte van de ingang van de Aldi (en de huidige Deen), ruimte gereserveerd voor het stallen van een grote hoeveelheid fietsen (gebaseerd op fietsparkeernormen zoals opgenomen in de nota ruimtelijk parkeerbeleid en praktijkervaring), ruimte voor stalling en verkeersruimte (o.a. looproute) en worden de bloemen niet uitgesteld op de smalste delen, maar juist in de 'luwe' hoeken van het pand. Winkelwagens worden niet buiten uitgesteld. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van het openbaar gebied. De gemeente blijft eigenaar van de openbare ruimte, tot aan de gevels van de winkels.

Beschermd dorpsgezicht.

Ook al is het zo, dat het grootste gedeelte van dit bestemmingsplan niet samenvalt met het bestemmingsplan beschermd dorpsgezicht Bergen is het wel zo, dat de zichtlijnen die er nu zijn vanaf bijvoorbeeld Hartje Bergen richting de monumenten op de Karel de Grotelaan en op de Ruinekerk worden belemmerd door de geplande bebouwing.

Er zijn geen voor het beschermde dorpsgezicht kenmerkende zichtlijnen die door de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden verstoord.

Supermarkt(en).

In de structuurvisie is steeds sprake geweest van één supermarkt. Als de Estafette zich ook in dit complex gaat vestigen komen er twee supermarkten in dit complex. Dat is één meer dan is aanvaard in de besluitvorming op 15 december. Indien dit gewenst wordt, zou dit ook in het bestemmingsplan tot uitdrukking gebracht moeten worden. Vraag is dan ook hoe artikel 3.1.b. in dit verband gelezen moet worden. Wordt met een supermarkt ook één supermarkt bedoeld?

Ook is niet duidelijk of detailhandel en de overige omschrijvingen (artikel 3.1. b t /m f) op de eerste (en hogere) verdiepingen worden uitgesloten.

In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat één supermarkt mogelijk is met een maximaal winkelvloeroppervlak van 850 m². Het is niet de bedoeling dat bedrijfsmatige activiteiten op de verdiepingen plaats vinden. Om dit te waarborgen wordt een toevoeging opgenomen dat de bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend in de eerste bouwlaag plaats mogen vinden. Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

Of de Estafette al dan niet wordt aangemerkt als een supermarkt is een kwestie die nu niet aan de orde is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet specifiek in de vestiging hiervan.

In het supermarktonderzoek van bureau RMC wordt zonder nadere argumentatie gesteld dat door de uitbreidingen van ALDI en AH een groter deel van de inwoners van Bergen gebonden zal worden en het bindingspercentage zal oplopen naar 8596 voor dagelijkse inkopen. Zonder nader onderzoek is dat niet zo te stellen. Ervaringen in Warmenhuizen geven wat dit betreft niet erg veel vertrouwen. Onderzocht zou moeten worden in hoeverre de 2736 die nu niet in Bergen winkelt bereid is te veranderen als de beoogde verplaatsing en uitbreiding zal plaatsvinden.

In het RMC onderzoek wordt overigens alleen betoogd dat een uitbreiding van de WVO zinvol en haalbaar is voor zowel ALDI als AH. Over de verplaatsing naar de Harmonielocatie wordt niets betoogd.

In het supermarktonderzoek van Bureau RMC d.d. 13 oktober 2016 wordt de volgende onderbouwing gegeven voor een hogere binding na uitbreiding van Aldi en AH:

- In algemene zin wordt het belangrijker dat supermarkten groter worden om meer service te kunnen bieden om mee te gaan met de veranderende wensen van de consument. Consumenten kunnen in het centrum van Bergen na uitbreiding van Aldi en AH beter terecht voor hun dagelijkse boodschappen.
- De binding is reëel omdat de supermarktketens in het centrum van Bergen passend zijn bij de inwoners.
- De marktruimteberekening toont aan dat de vraag naar dagelijks aanbod uit het verzorgingsgebied nog niet volledig is ingevuld in het centrum van Bergen.
- Referentiegemeenten laten zien dat bij een dagelijks aanbod van vergelijkbare grootte, een hogere binding gerealiseerd kan worden. Zeven van deze tien referentiegemeenten hebben eveneens een Aldi in de gemeente. Een uitbreiding en vernieuwing van de supermarkten in Bergen kan tot dit resultaat leiden.

Voor wat betreft de beoordeling van de plannen geldt dat de uitbreiding van ALDI en AH samen uitkomt op een oppervlakte van veel meer dan 1500 m² BVO, zeker als de Estafette ook een plek zou krijgen in de 7 Dorpelingen. Dat betekent dat toetsing met betrekking tot regionale afstemming noodzakelijk is.

In voorliggend bestemmingsplan hoeft de uitbreiding van de Albert Heijn niet meegenomen te worden, omdat het bestemmingsplan De 7 Dorpelingen hier niet in voorziet. Het maximum toegelaten aantal vierkante meters aan detailhandel in De 7 Dorpelingen blijft onder de grens van 1.500 m² BVO. Regionale afstemming is dan ook niet noodzakelijk.

Onderwaterstromen en onderwaterpeil.

De reactie van het Hoog Heemraadschap op het ontwerpbestemmingsplan bevestigt dat het noodzakelijk is een gedegen geohydrologisch onderzoek uit te voeren alvorens met de bouw te starten. Aangezien dit ingrijpende consequenties kan hebben voor de verdere planvorming is het noodzakelijk dat de uitkomsten van dit onderzoek worden afgewacht, alvorens een besluit te nemen over dit bestemmingsplan. In het onderzoek moeten de effecten van plannen en uitgevoerde werken (parkeergarage hartje Bergen, parkeergarage Parkhotel, parkeergarage Dorpsplein, parkeergarage Posthuis) worden meegenomen.

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.

Verkeerstromen.

Bij de beoordeling van de verkeersstromen en de gevolgen daarvan voor de luchtkwaliteit wordt geen rekening gehouden met andere effecten die ervoor zorgen dat de hoeveelheid verkeer nog verder gaat toenemen. Los van een autonome groei van het autoverkeer van 9% voorzien voor 2023, een wat logischer planhorizon dan 2018, zoals genoemd in de toelichting. De ontwikkelingen rondom het Dorpsplein en de uitbreiding van de AH zullen ook een verkeerstoename tot gevolg hebben. Om de veranderingen in luchtkwaliteit te beoordelen, kan men de bijdrage van dit planonderdeel niet isoleren, maar moet gekeken worden naar de totale toename van het verkeer, die dan boven de 9000 mvt/etmaal gaat komen.

Voor de NIBM-tool geldt dat de grens voor PM10 is 1.2 en de grens voor NO2 is 12; de waarden uit de tabel kunnen niet opgeteld worden, aangezien het om andere stoffen gaat. De tabel laat zien dat de grenswaarde voor PM10 niet overschreden wordt, en datzelfde geldt voor NO2. Er is gerekend met 1%, wat neerkomt op 11 a 12 vrachtwagens per dag. Voor enkel één supermarkt en wat flankerende detailhandel is aantal meer dan acceptabel, zeker gezien het feit dat voor de Aldi uitgegaan is van 5 vrachtwagens per dag. Aldi heeft aangegeven dat de bevoorrading en afvoer met 1 vrachtwagen per dag uitgevoerd gaat worden, zoals dat ook gebruikelijk is bij alle andere vestigingen van Aldi.

Daarnaast liggen de huidige achtergrondwaarden van zowel PM10 (18,02) als NO2 (13,12) ver onder de grenswaarde van 40. Inclusief de bijdrage door toedoen van dit plan, blijft er nog steeds sprake van een waarde die ver onder de grenswaarde van 40 ligt en is er nog steeds sprake van een goed woon en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

In/uitrit parkeergarage in het straatje zonder naam.

In de toelichting wordt in § 4.4.2. gesproken over luchtkwaliteit. Ook al is het zo dat voor het Plein de toename in NOx uitstoot net binnen de grenzen blijft, dan geldt dit niet voor het straatje waar de inrit van de parkeergarage is gepland. Hier bedraagt de toename in het autoverkeer 1990 mvt/etmaal. Dat levert een overschrijding van de grens voor 'niet in betekenende mate' op.

Er is met de toename aan verkeersbewegingen geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit te verwachten. De toename draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en bovendien liggen de huidige waarden ver onder de grenswaarden.

Duurzaamheid.

Uiteraard is het zo dat in besluitvorming rekening gehouden moet worden met reeds bestaande plannen. Voor wat betreft 'de 7 Dorpelingen' geldt echter dat het hier om zeer globale plannen gaat en ging. Dat betekent dat in formeel opzicht een eventuele bouwvergunning wel degelijk getoetst moet worden aan het duurzaamheidsbeleid zoals dit is vastgesteld door de raad.

Wat duurzaamheid betreft dienen het bouwplan te voldoen aan het Bouwbesluit. De planvorming dateert van vóór de vaststelling van het Duurzaamheidsbeleid door de gemeenteraad. Schrama BV streeft er desalniettemin 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.

Aantal parkeerplaatsen.

De berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen volgens de normen van de gemeente Bergen is niet helder beargumenteerd. De aantallen parkeerplaatsen bestaan niet alleen uit parkeerplaatsen gerelateerd aan de bewoning en gebruik, maar hangen ook samen met te compenseren parkeerplaatsen in de openbare ruimte, die ten tijde van de besluitvorming bestaan. Dat zijn er 6 in het parallelstraatje, 6 bij de brandweer aan de Dreefzijde, 4 achter de brandweer aan de Karel de Grotelaan en 12 aan de Dreef, voor de voormalige bloemenwinkel.

Als die meegeteld worden is het aantal van 88 extra parkeerplaatsen niet voldoende.

Uitgangspunt van de parkeerbalans is het parkeeronderzoek dat in juni 2015 is gehouden. De zogenaamde nulmeting. Conclusie van het onderzoek is dat er voldoende parkeercapaciteit is in het centrumgebied. Het advies is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen er voor te zorgen dat er naar rato aan parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Bij het plan "De 7 Dorpelingen" is het de bedoeling dat er huidige parkeerplaatsen komen te vervallen, welke moeten worden gecompenseerd. Het gaat daarbij om 7 parkeerplaatsen die thans langs de ventweg zijn gelegen. De parkeerplaatsen bij de voormalige brandweer, de parkeerplaatsen op het tijdelijke parkeerterrein van Schrama aan het Plein en de parkeerplaatsen ter hoogte van het Alexanderlaantje bestonden ten tijde van de nulmeting niet. Deze zijn na die tijd gerealiseerd en waren niet ingegeven door ruimtelijke ontwikkelingen. Feitelijk zijn de parkeerders op één van deze parkeerplaatsen niet zo zeer nieuwe parkeerders, maar is er sprake van een verschuiving t.o.v. de situatie ten tijde van het genoemde parkeeronderzoek. Qua parkeerbalans hoeven deze parkeerplaatsen daarom niet te worden gecompenseerd.

Voor de bepaling van het aantal parkeerders dat de Aldi genereert, is inderdaad uitgegaan van een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m. Deze norm is gebaseerd op de parkeerkencijfers die CROW voor deze functie hanteert. De Aldi valt daarbij onder de categorie 'discountsupermarkt'. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde van de parkeerkencijfers en er mag dus worden verondersteld dat deze niet uiterst laag is.

Het bestemmingsplan maakt echter ook realisatie van een fullservice supermarkt in het middelhoog en hoog prijsniveau. Hiervoor geldt een hogere parkeernorm van 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij de planvorming moet aan deze eis worden voldaan. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen.

Bereikbaarheid achtertuin.

In de nota wordt gemeld dat voor het perceel KdG 15 via het perceel KdG -17 de bereikbaarheid van de achtertuin wordt mogelijk gemaakt. Dat zelfde zou ook gelden voor KdG-13 en KdG 11.

De wijze van ontsluiten van de achtertuinen van de percelen Karel de Grotelaan nummers 11 en 13 betreft een problematiek van privaatrechtelijke aard en is daarbij geen onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan "de 7 Dorpelingen".

Bezonning tuinen.

In de reactie wordt gesteld dat er geen zon in de tuin zou zijn door de hoogte van het eigen gebouw. Dat is

onjuist. In de ochtend komt de zon gezien van de tuin op boven de bibliotheek. Tot ongeveer 12:00 uur is er dan zon in de tuin. Dit wordt geblokkeerd door de geplande gebouwen aan het tussenstraatje.

Deze woning heeft een achtertuin pal op het noorden. Door de hoogte van de eigen woning hebben deze tuinen bijna geen zon. De realisatie van de nieuwbouw zal dit niet verder verslechteren. Dit is tevens aangetoond in de uitgevoerde bezonningsstudie.

Het Alexanderlaantje.

Inmiddels is duidelijk geworden dat verbinding tussen de Karel de Grotelaan en het Plein wel degelijk een openbare weg is. Een openbare weg kan niet zomaar onttrokken worden aan openbaar gebruik, ook al is het deels privé terrein. Daar zijn bekende procedures voor en vergt besluitvorming door de gemeenteraad. Zolang dit niet gebeurd is kan dit gedeelte geen deel uitmaken van het bestemmingsplan.

Als uitvloeisel van het bestemmingsplan zal het College aan de Raad voorstellen om de openbaarheid aan het Alexanderlaantje te onttrekken.

Het nieuwe Harmoniegebouw.

Op basis van de bestemming van het gebruik van het gebouw van de Harmonie geldt een richtafstand van 10 meter voor belendende percelen. Die afstand wordt niet gehaald.

Binnen deze bestemming kan het huidige gebruik van het Harmoniegebouw voortgezet worden. Hierbij te denken aan sport-, muziek- en schilderactiviteiten, exposities en verenigingen. Al deze activiteiten vallen onder milieucategorie 2, zoals verwoord in de toelichting bij dit bestemmingsplan. Activiteiten zoals in de zienswijzen omschreven zijn in de aangepaste bestemming niet meer mogelijk.

Op basis van het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is het aspect milieuzonering nogmaals bekeken.

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 zelf 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
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor de diverse functies binnen een functiemengingsgebied zijn er 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.

De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Met betrekking tot de verbeelding.

Er worden geen goothoogtes meer aangegeven voor de Dreefzijde.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het beeldkwaliteitskader (BKK), dat daardoor onderdeel van het bestemmingsplan is. Om een vergunning te krijgen dient het plan te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan en aan de regels van het BKK, welke onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan. Zo moeten er moeten kappen gemaakt worden, zoals omschreven in het BKK. Naast het BKK dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, ter ondersteuning van de beoogde ruimtelijke en functionele kwaliteit. Dit BKP wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad en zal na vaststelling onderdeel worden van de Welstandsnota.

Met betrekking tot de regels.

Betekent 3.2.1. dat de gebruikelijke afwijking van 10% niet van toepassing is?

Nee. Met de afwijkingsregels zoals genoemd in artikel 11.1 kunnen burgemeester en wethouders – onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.1.2 – afwijken van de gestelde maatvoering in artikel 3.2.1.

Privaatrechtelijke problemen.

Consultatie heeft geleid tot de conclusie dat de grond onder de schuur van het perceel Karel de Grotelaan 13 door verjaring inmiddels in eigendom is overgegaan van de gemeente naar de eigenaren van dit perceel. Daarmee is een privaatrechtelijk probleem ontstaan, dat de uitvoering van de plannen ernstig bemoeilijkt en onzeker maakt.

In dit kader is de bestemmingsgrens van het plan aangepast, waardoor de schuur van het perceel Karel de Grotelaan 13 geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied.

9. Olie Exploitiemij B.V.

Hoorn, 25 juli 2017

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen"

Geacht college, geachte heer Van Hout,

Olie Exploitiemij B.V., eigenaresse van het perceel Plein 36 te Bergen (kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nr. 4358), heeft kennis genomen van de "nota beantwoording inspraakreacties" d.d. 31 mei 2017 en van het inmiddels ter inzage gelegde ontwerp van het bestemmingsplan "De Zeven Dorpelingen". Graag maken wij van de gelegenheid gebruik - om in aanvulling op onze brief van heden - een zienswijze in te dienen.

Het grootste probleem blijft dat ons perceel in het bestemmingsplan volstrekt onbereikbaar wordt gemaakt. Onbegrijpelijk is dat in de beantwoording van de inspraakreactie gesteld wordt dat het zogenaamde "Alexanderlaantje" *"niet een openbaar verkeer bestemming kan hebben gekregen"*. Wij verwijzen naar paragraaf 2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Daar wordt de actuele bestemming aangehaald. Maar bovendien dient het Alexanderlaantje wel degelijk te worden aangemerkt als een openbare weg in de zin van de Wegenwet. Dat de grond privé-eigendom is, maakt dat niet anders. Het blijkt overigens ook uit het recent genomen handhavingsbesluit d.d. 20 juli 2017 (zaaknummer HH17/00332) waarbij de betrokken eigenaar gesommeerd is om de kettingen tussen de paaltjes weg te halen zodat een en ander weer toegankelijk wordt. Zie ook te dien aangaande de zienswijze van BCC d.d. gisteren.

Het plan getuigt verder niet van een goede ruimtelijke ordening omdat het plan ter zake de parkeergarage, gelet op de aanwezigheid van de opstal op mijn perceel, niet uitvoerbaar is. Bovendien begrijpen wij uit de wandelgangen dat er niet eens een anterieure overeenkomst zou zijn gesloten met de ontwikkelaar. Dat betekent ook dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

Ons bezwaar richt zich uiteraard ook tegen de bebouwing ter vervanging van het Harmonie-gebouw. Die voorziene bebouwing maakt de bereikbaarheid van ons perceel onmogelijk. En dat getuigt dus evenmin van een goede ruimtelijke ordening.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat het perceel Plein 36 vooralsnog buiten de herontwikkeling zal worden gehouden, nu het perceel op 14 november 2016 eigendom is geworden van Olie. Er is daardoor geen basis om het perceel in de herontwikkeling te betrekken. Dit tenzij in de bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, aanhangige procedure wordt beslist dat het perceel Plein 36 alsnog zal moeten worden geleverd aan Schrama BV. De uitvoerbaarheid van het plan staat niet ter discussie, nu de onder Plein 36 gelegen grond niet wordt opgenomen in de te bouwen parkeergarage.

Voorterrein Plein 36

In de zienswijze wordt verweten dat het perceel Plein 36 door de herontwikkeling onbereikbaar zal worden. Olie heeft het perceel Plein 36 gekocht en geleverd gekregen op 14 november 2016. Op dat moment was aan zijn verkoper en aan de voormalig eigenaar van Plein 36, ten volle bekend dat de huur van de onbebouwde grond, gelegen vóór Plein 36 was opgezegd dan wel zou worden opgezegd. De opzegging van de zijde van Schrama BV is herhaald bij brief van 21 november 2016 tegen 1 maart 2017 met de sommatie om de onbebouwde grond per die datum ontruimd ter vrije beschikking te stellen aan Schrama BV. Olie heeft bij brief gedateerd 5 december 2016, voor zover nodig, met de opzegging van de huur van het voorterrein per 1 maart 2017 ingestemd. Het was aldus aan de verkoper en de voormalig eigenaar en aan Olie ten volle bekend dat Plein 36 aan de pleinzijde geen in- of uitgang meer zou hebben.

Alexanderlaantje

De herontwikkeling van de zogenoemde Harmonielocatie met het bestemmingsplan "De 7 Dorpelingen" was op het moment van levering aan Olie bekend. Al vanaf 2008 bestaan er onder de naam "Mooi Bergen" plannen om te komen tot een herontwikkeling van het centrum van Bergen NH. Al in deze eerste plannen werd voorzien in een herinrichting van het perceel Plein 36 en de onbebouwde grond gelegen vóór Plein 36. Uit het Stedenbouwkundig Masterplan van project Mooi Bergen uit 2008, de Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern zoals vastgesteld door de Raad op 10 november 2011, het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0. en de

Structuurvisie, zoals beiden vastgesteld door de Raad in haar vergadering van 15 januari 2015 wist dan wel kon Olie weten dat ook het Alexanderlaantje in de herontwikkeling zou worden betrokken ten behoeve van het laden en lossen voor een nieuw te bouwen supermarkt, alsmede ten behoeve van de herlocatie van het Harmoniegebouwtje.

De laad- en losactiviteiten en ook de verplaatsing van het Harmoniegebouwtje staan direct in de weg aan het handhaven van de openbare bestemming van het Alexanderlaantje. Door verjaring kent het Alexanderlaantje een openbare bestemming voor fietsers en voetgangers. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan het Alexanderlaantje niet meer met de bestemming Verkeer wordt belegd, zal tegelijkertijd aan de Raad worden voorgesteld om een besluit te nemen tot onttrekking van het laantje aan de openbaarheid.

Inderdaad zal dientengevolge Plein 36 ook niet via het Alexanderlaantje toegankelijk zijn.

Ontsluiting via Karel de Grotelaan

De ontsluiting van Plein 36 naar de openbare weg geschiedde via het achtergelegen pad naar de Karel de Grotelaan. Die mogelijkheid bestaat feitelijk nog steeds en wordt kennelijk ook nog zo benut. Het is de enige mogelijkheid om Plein 36 te bereiken. Olie heeft bij haar verkoper niet bedongen dat die bestaande toegang van en naar de Karel de Grotelaan via een gevestigde erfdiensbaarheid gehandhaafd blijft. Onder deze omstandigheden kan niet worden gesteld dat ten gevolge van de beoogde herontwikkeling in het ontwerp bestemmingsplan een ontsluiting van het pand Plein 36 naar de openbare weg niet meer kan worden gewaarborgd.

Samenvatting

Olie heeft de ontoegankelijkheid van het perceel Plein 36 geheel aan eigen handelen of verzuim te wijten. Zij wist dan wel kon weten dat de huur van het voorgelegen terrein was of zou worden opgezegd en heeft de bekendheid daarmee alsmede de ontruiming bevestigd. Zij heeft bij haar verkoper niet bedongen dat er een toegang van en naar de Karel de Grotelaan gehandhaafd blijft en wist dan wel kon weten dat het Alexanderlaantje in de planontwikkeling zou worden betrokken en dat aan het Alexanderlaantje de openbaarheid zou moeten worden onttrokken om het zo te kunnen beleggen met de voorgenomen bestemmingen GD-1 en de subbestemming (m).

Ten slotte is er geen sprake van dat het bestemmingsplan stuit op onuitvoerbaarheid doordat geen anterieure overeenkomst zou zijn gesloten met de ontwikkelaar; die overeenkomst is tot stand gekomen.

In het algemeen richten wij ons bezwaar tegen de massaliteit van hetgeen volgens het bestemmingsplan gerealiseerd zou kunnen worden. Het gaat om een ongewenste ontwikkeling die het dorpse karakter van Bergen geweld aandoet en die onevenredig afbreuk doet aan de entree van het dorp. Het plan impliceert ontgroening en een enorme verstening. Een van de uitgangspunten van het vigerende Bestemmingsplan Centrum Beschermd dorpsgezicht dat pas in 2011 is vastgesteld, was juist het "unieke dorps-DNA van Bergen te conserveren en er een beschermend karakter aan te geven zodat het ook voor de toekomst gewaarborgd blijft". Een van de ruimtelijke uitgangspunten daarbij is het behoud van de aanwezige zichtlijnen naar het plein en de ruïnekerk. Die uitgangspunten worden met het ontwerp-bestemmingsplan met voeten getreden. Dat is onbegrijpelijk en getuigt van ongewenst planologisch opportunisme.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' overschrijdt in zeer beperkte mate de grenzen van het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". De overschrijding vindt plaats op de gronden die zijn bestemd tot 'Verkeer' in het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". De gronden met de bestemming 'Verkeer' vallen niet onder het aanwijzingsbesluit tot "Beschermd Dorpsgezicht" van de Minister van oktober 1990 en hebben derhalve geen beschermde status. Dit kan worden afgeleid uit de bij het aanwijzingsbesluit behorende kaart waarop de begrenzingen van de aanwijzing staan aangegeven. Om die reden hebben deze gronden ook niet de subbestemming 'waarde – cultuurhistorie' gekregen in het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". Uit de bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart kan worden afgeleid dat bij het vastleggen van deze subbestemming de contourenkaart van het aanwijzingsbesluit van de Minister één op één is overgenomen.

In de toelichting op het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht" (paragraaf 2.5) worden de zogenoemde cultuurhistorische kwaliteiten inzichtelijk gemaakt aan de hand van ordekaarten. Uit figuur 5 in deze toelichting kan worden afgeleid dat de aan het plangebied van De 7 Dorpelingen grenzende bebouwing niet/nauwelijks te beschermen waarden bezit. Dit is logisch verklaarbaar. Het betreft immers recent gerealiseerde nieuwbouw. De ter plaatse te verrichten welstandstoets beperkt zich om die reden tot nadere regels ter zake van

bouwhoogte, positionering en ontsluiting. Het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan zal aan die criteria moeten voldoen.

Voor wat betreft de zichtlijnen kan gesteld worden dat deze niet verstoord worden. De aanwezige zichtlijnen naar het Plein en de Ruïnekerk blijven behouden.

De kenmerken “dorps” en Bergens” zijn afgeleid uit een architectonische en ruimtelijke analyse van het dorp. Het dorp kenmerkt zich door een bandbreedte van schaalniveau’s, die met elkaar het dorpsweefsel vormen. Dit geldt ook voor de morfologische en architectonische kenmerken van het dorp Bergen. Vanuit deze analyse is een structuurvisie gemaakt met bijhorend Beeldkwaliteitskader, waarin wordt gesteld aan welke voorwaarden een planvoorstel moet voldoen, om als passend in het dorpsweefsel van het centrum van Bergen te worden herkend. Deze kaders zijn door de raad vastgesteld. Het plan “de 7 Dorpelingen” voldoet hier aan.

Al met al verzoeken wij u aan de gemeenteraad voor te stellen om dit bestemmingsplan *niet* vast te stellen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing of bijstelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Inmiddels verblijf ik,

Met vriendelijke groet,
[REDACTED], directeur
Olie Exploitiemij. B.V.

10. Loomans Advocaten (Deen Supermarkt)

Hoorn, 26 juli 2017

Inzake: Deen / Ontwerp bestemmingsplan "De Zeven Dorpelingen"

Geacht college,

Gaarne wend ik mij tot u namens mijn cliënten, de besloten vennootschap Deen Vastgoed Winkels B.V. en de besloten vennootschap Deen Winkels B.V. Deen Vastgoed Winkels B.V. huurt de bedrijfsruimte aan het adres Plein 4 te Bergen. Deen Winkels B.V. exploiteert aldaar een supermarkt.

Graag maak ik namens cliënten van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan "De Zeven Dorpelingen".

Cliënten blijven aanmerkelijk bezwaar houden tegen de situering van het nieuwe Harmoniegebouw. Deze is voorzien op een plek die nu gebruikt wordt (en ook als zodanig is bestemd) voor het vrachtverkeer en het laden en lossen. In het ontwerp is ervoor gekozen om het Harmoniegebouw te situeren in lijn met de voorgevelrooilijn van de panden aan de Karel de Grotelaan. Maar het is veel logischer en ruimtelijk ook beter inpasbaar om het gebouw meer op te schuiven richting de Karel de Grotelaan, met name op de plek waar nu nog een stukje verkeersbestemming is voorzien. Dan wordt dus aangesloten bij de gevelrooilijn van het pand waarin cliënte (aan de andere kant) haar supermarkt exploiteert. Ruimtelijk gezien maakt dat niet uit. En het doet meer recht aan de huidige functie van het terrein en aan de benodigde manoeuvreerruimte voor cliënten.

De beantwoording in de "nota beantwoording inspraakreacties" van de eerder ingediende zienswijze overtuigt allerminst. Qua massa sluit het nieuw te bouwen Harmoniegebouw aan bij de bebouwing waarin Deen winkelt. Als er al sprake is van aantasting van het dorpse karakter, dan komt dat door realisering van de bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Ik stel vast dat de inhoudelijke argumenten van cliënten (die betrekking hebben op functioneel ruimtegebruik) in de antwoordnota niet worden weersproken. De situering zoals Deen die voorstelt, is juist wel logisch en wenselijk. Van onaanvaardbare versmalling van de Karel de Grotelaan is geen sprake. Integendeel, in feite onderstreept die (beperkte) versmalling het dorpse karakter.

Onderzocht is of het nieuwe Harmoniegebouw 2,2 meter naar voren, door de aangegeven rooilijn, geschoven kan worden. Het is belangrijk dat het dorpse beeld aan de Karel de Grotelaan wordt benadrukt. In de huidige situatie is de overgang van de achterzijde van de Deen naar de woningen met een dorpse schaal aan de Karel de Grotelaan ronduit rommelig. De openbare ruimte tussen de twee sferen is open en verhard en wordt gebruikt voor de bevoorrading en opslag van emballage. De haag (dit is de haag aan de zijkant van de tuin van KdG nr. 7. De haag is 2,5 meter hoog en loopt door tot aan de weg) is natuurlijk aangebracht om het zicht naar deze rommelige situatie af te schermen. Uitgangspunt is dat de overgang van de achterzijde van de Deen naar het dorpse beeld van wonen met voortuinen langs de rest van de Karel de Grotelaan wordt gehandhaafd en versterkt. Het 2,2 meter vooruit schuiven van het Harmoniegebouw verandert aan dat uitgangspunt niet veel. De nieuwe situatie blijft in ieder geval veel duidelijker en aantrekkelijker dan de huidige onduidelijke en rommelige situatie. Het helpt bovendien dat het nieuwe harmoniegebouw bescheiden oogt.

Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de inrichting van het voorterrein van het Harmoniegebouw. Deze inrichting moet het groene dorpse beeld langs de Karel de Grotelaan versterken.

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is er geen bezwaar het Harmoniegebouw met 2,2 meter naar voren te schuiven richting de Karel de Grotelaan.

Op grond van het vooraanstaande verzoek ik u namens cliënten nogmaals om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Gezien het voorgaande bestaat er geen bezwaar tegen het Harmoniegebouw met 2,2 meter naar voren te schuiven, richting de Karel de Grotelaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan deze zienswijze van de Deen Supermarkt. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Inmiddels verblijf ik, hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

██████████

11. Stichting Mooier Bergen

Deze zienswijze is qua inhoud identiek aan de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum. Om die reden wordt voor de beantwoording voor het overige gedeelte van deze zienswijze verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum onder ad. 2. Wel is in deze zienswijze als bijlage 1 de memo over de Kroniek Stichting Mooier Bergen toegevoegd. Deze kroniek betreft de voorgeschiedenis van de totstandkoming van dit plan. De voorgeschiedenis heeft een prominente plek gekregen in de inleiding van het bestemmingsplan De 7 Dorpelingen.

12. Reclamant 7

Datum: 21 juli 2017

Geacht College,

Ondergetekende maakt graag gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze te geven op het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen'.

Het bestemmingsplan De 7 Dorpelingen biedt de zeer ongewenste mogelijkheid om de gronden van de Harmonielocatie in het centrum van Bergen te herontwikkelen volgens het gelijknamige plan van Schrama b.v. Er bestaat in Bergen aantoonbaar en terecht veel weerstand tegen dit plan van Schrama b.v. Zowel college als raad zijn hier herhaaldelijk op geweest. Het plan van Schrama b.v. is veel te massaal en past niet bij het dorps- en kunstzinnige karakter van Bergen.

Het plan van Schrama b.v. is voortgekomen uit de Structuurvisie, het Beeldkwaliteitskader en de Stedenbouwkundige Contourenkaart. Al deze beleidsstukken liggen ten grondslag aan dit Ontwerpbestemmingsplan.

Het plan voorziet verder in de vestiging van een discount supermarkt Aldi. Een discount supermarkt trekt meer autoverkeer aan, terwijl het centrum van Bergen juist verkeersluw(er) moet worden. Ook is een discount supermarkt niet representatief op deze plek, uitgerekend waar de entree naar het centrum van Bergen zich bevindt. Het plan leidt ook tot ontgroening en verstening en tast het cultuurhistorisch karakter van het dorp aan. Een groot aantal inwoners heeft zich herhaalde malen uitgesproken tegen de komst van een supermarkt op deze locatie. Er is onder de bevolking geen draagvlak voor dit voorstel.

Voor de vestiging van een supermarkt op deze locatie is door Bureau RMC een supermarktonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er daadwerkelijk een actuele regionale behoefte is aan de vestiging van een (discount)supermarkt in het centrum van Bergen. De uitstraling van de bestaande Aldi vestiging is niet te vergelijken met de uitstraling van het nieuwe concept. Zowel aan de binnen- als buitenzijde. De nieuwe winkels zijn lichter, hebben bredere paden en zijn strakker ingericht. Hier komt nog bij dat de Aldi wordt ingepakt en daardoor uit het zicht blijft. In het ontwerp is groen een belangrijk thema, grote delen van het woondek zijn daarin afgewerkt als groen dak. 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.

Consumenten bezoeken Aldi inderdaad vaak met de auto om groot in te kopen. Daarom stelt Aldi voor nieuwe vestigingen hoge eisen aan de bereikbaarheid. In het plan in Bergen worden voldoende parkeerplaatsen in de parkeergarage gerealiseerd en wordt het verkeer passend ontsloten.

In het ontwerp is groen een belangrijk thema, grote delen van het woondek zijn daarin afgewerkt als groen dak. 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.

Ik roep raad en college daarom op het bestemmingsplan ingrijpend te wijzigen zodat het aan de wensen van de bewoners van de kern Bergen tegemoet komt.

Ik verzoek u mij een ontvangstbevestiging van deze zienswijze te sturen. Een afschrift van deze reactie wordt naar de raad gestuurd.

13. Nedralux BV

Geachte College,

Hiermee maken wij gebruik om namens [REDACTED] een zienswijze/bezwaar in te dienen tegen het ontwerp 'De 7 dorpingen' zoals vanaf 15 juni 2017 ter inzage ligt. [REDACTED] is eigenaar van het pand Karel de Grotelaan 6 Bergen, (hierna: KdeG6) Het pand is direct aangrenzend aan het nieuwe plan.

Om te beginnen hebben wij (nog steeds) ernstige bezwaren tegen de bebouwing recht voor het pand KdeG 6 Bergen. Thans (in het vigerende bestemmingsplan) heeft de strook recht gelegen voor het pand KdeG 6 de bestemming 'Verkeer' zonder bouwmogelijkheden, thans is er vrij uitzicht vanuit het pand KdeG 6. Door het nieuwe plan gaat het vrije uitzicht volledig teniet! Mevrouw van Hoëvell zal door het nieuwe bestemmingsplan (de nieuwbouw) veel schade lijden in de verhuurmogelijkheden en de waarde van het pand. Ook het aanzicht vanaf de Dreef naar het pand KdeG 6 zal volledig verdwijnen, met alle gevolgen van dien.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het verantwoord het verenigingsgebouw van "Bergens Harmonie" op deze locatie te vestigen.

Als klap op de vuurpijl is de maximale bouwhoogte t.o.v. het voorontwerp verhoogd van 7,5 naar 8 meter.

Dit betreft enkel de nokhoogte, de maximale goothoogte is ongewijzigd.

Er is niet onderbouwd waarom deze extra verhoging nodig is. Ook is er bezwaar tegen woonbestemming boven de maatschappelijke doeleinden.

De regels van het bestemmingsplan zijn op een dusdanige wijze aangepast dat het niet langer mogelijk is boven de maatschappelijke doeleinden te wonen.

Het bestemmingsplan voorziet tevens in de nabijheid van Karel de Grotelaan 6 in bouwmogelijkheden van maar liefst 15 meter hoog met appartementen dit op een plaats waar bebouwing op dit moment absoluut niet mogelijk is. Ook deze hoge bebouwing is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

In nabijgelegen bestemmingsplannen is de bouwhoogte om die reden beperkt tot maximaal 10 meter. Onduidelijk is waarom hiervan nu wordt afgeweken en een maat van 15 meter is opgenomen. Dit knelt des te meer nu het college recent voor Karel de Grotelaan 6 dergelijke 15 meter hoge bebouwing niet wenselijk acht. Kennelijk is er sprake van willekeur. Voor de 7 dorpingen volstaat dan ook een maat van maximaal 10 meter.

De morfologie van het dorp Bergen is opgebouwd in verschillende schaalniveaus. De maatvoering van de percelen, zoals is vastgesteld in de structuurvisie is gebaseerd op de directe omgeving van het centrum en vormt daarmee een samenhang. In het plan is op zorgvuldige wijze een overgang gemaakt naar de kleinere schaal van de Karel de Grotelaan. Kenmerkend voor Bergen is het overwegend geparcelleerde dorpsweefsel van autonome panden en percelen. Dit krijgt met name uitdrukking in de diversiteit van de architectuur. Panden staan vaak vrij in de ruimte. In het centrum staan panden tegen elkaar aan, maar zijn overwegend autonoom qua verschijningsvorm. Door de dakafwerking in de vorm van (expressieve) kappen ontstaat doorzicht boven de goothoogte. Doorzicht naar de achterliggende bebouwing, bomen en lucht. Deze kenmerkende kwaliteiten zijn geborgd in het planvoorstel van de 7 Dorpingen.

De openbare parkeerplaatsen nabij de oude brandweerkazerne aan de Karel de Grotelaan zijn vervallen op deze laatste open plek wordt plotseling zelfs voor de huidige voorgevelrooilijn nieuwe hoge bebouwing mogelijk gemaakt. Ook deze bebouwing voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt van de parkeerbalans is het parkeeronderzoek dat in juni 2015 is gehouden. De zogenaamde nulmeting. Conclusie van het onderzoek is dat er voldoende parkeercapaciteit is in het centrumgebied. Het advies is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen er voor te zorgen dat er naar rato aan parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Bij het plan "De 7 Dorpingen" is het de bedoeling dat er huidige parkeerplaatsen komen te vervallen, welke moeten worden gecompenseerd. Het gaat daarbij om 7 parkeerplaatsen die thans langs de ventweg zijn gelegen. De parkeerplaatsen bij de voormalige brandweerkazerne, de parkeerplaatsen op het tijdelijke parkeerterrein van Schrama aan het Plein en de parkeerplaatsen ter hoogte van het Alexanderlaantje bestonden ten tijde van de nulmeting niet. Deze zijn na die tijd gerealiseerd en waren niet ingegeven door ruimtelijke ontwikkelingen. Feitelijk zijn de parkeerders op één van deze parkeerplaatsen niet zo zeer nieuwe

parkeerders, maar is er sprake van een verschuiving t.o.v. de situatie ten tijde van het genoemde parkeeronderzoek. Qua parkeerbalans hoeven deze parkeerplaatsen daarom niet te worden gecompenseerd.

De bebouwing die mogelijk wordt gemaakt voldoet niet aan het dorpse karakter van Bergen. Deze hoogbouw van 15 meter voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening en is slechts ingegeven door misplaatste hebzucht en winst maximalisatie van gronden in eigendom van de gemeente.

De morfologie van het dorp Bergen is opgebouwd in verschillende schaalniveaus. De maatvoering van de percelen, zoals is vastgesteld in de structuurvisie is gebaseerd op de directe omgeving van het centrum en vormt daarmee een samenhang. In het plan is op zorgvuldige wijze een overgang gemaakt naar de kleinere schaal van de Karel de Grotelaan. Kenmerkend voor Bergen is het overwegend geparcelleerde dorpsweefsel van automoe panden en percelen. Dit krijgt met name uitdrukking in de diversiteit van de architectuur. Panden staan vaak vrij in de ruimte. In het centrum staan panden tegen elkaar aan, maar zijn overwegend autonoom qua verschijningsvorm. Door de dakafwerking in de vorm van (expressieve) kappen ontstaat doorzicht boven de goothoogte. Doorzicht naar de achterliggende bebouwing, bomen en lucht. Deze kenmerkende kwaliteiten zijn geborgd in het planvoorstel van de 7 Dorpelingen.

Het plangebied van het nieuwe plangebied grenst aan het recent vastgestelde beschermde dorpsgezicht van Bergen en sluit hier absoluut niet op aan. Stedelijke hoogbouw doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de oude kern Bergen. Er is geen enkele aanhechting met het voormalige bestemmingsplan Centrum. Een niet passend plan moet kennelijk even worden doorgedrukt. Een goede ruimtelijke onderbouwing voor het plan ontbreekt. Het plan voorziet ook in een parkeerkelder waar nu parkeren op de begane grond is toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' overschrijdt in zeer beperkte mate de grenzen van het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". De overschrijding vindt plaats op de gronden die zijn bestemd tot 'Verkeer' in het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". De gronden met de bestemming 'Verkeer' vallen niet onder het aanwijzingsbesluit van de Minister van oktober 1990. Dit kan worden afgeleid uit de bij het aanwijzingsbesluit behorende kaart waarop de begrenzingen van de aanwijzing staan aangegeven. Om die reden hebben deze gronden ook niet de subbestemming 'waarde – cultuurhistorie' gekregen in het bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht". Uit de bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart kan worden afgeleid dat bij het vastleggen van deze subbestemming de contourenkaart van het aanwijzingsbesluit van de Minister één op één is overgenomen.

In de toelichting op het bestemmingsplan "Beschermd dorpsgezicht" (paragraaf 2.5) worden de zogenoemde cultuurhistorische kwaliteiten inzichtelijk gemaakt aan de hand van ordekaarten. Uit figuur 5 in deze toelichting kan worden afgeleid dat de aan het plangebied van De 7 Dorpelingen grenzende bebouwing niet/nauwelijks te beschermen waarden bezit. Dit is logisch verklaarbaar. Het betreft immers recent gerealiseerde nieuwbouw. De ter plaatse te verrichten welstandstoets beperkt zich om die reden tot nadere regels ter zake van bouwhoogte, positionering en ontsluiting. Het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan zal aan die criteria moeten voldoen.

Voor wat betreft de zichtlijnen kan gesteld worden dat deze niet verstoord worden. De aanwezige zichtlijnen naar het Plein en de Ruïnekerk blijven behouden.

Deze parkeerkelder komt in prive-handen van een ontwikkelaar waardoor de openbare toegankelijkheid van de parkeerplaatsen en de gehanteerde parkeertarieven niet meer onder controle zijn.

Het is in het belang van de ontwikkelaar om met de parkeertarieven voor ondergronds parkeren aansluiting te zoeken bij de parkeertarieven op maaiveld niveau. Dit betreft marktwerking en is geen onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt geregeld

Het plan de zeven dorpingen voorziet in kavel planologie waarbij het grote geheel uit het oog is verloren. Het plan mist iedere aanhechting met het nabijgelegen monument aan de Karel de Grotelaan. (voormalige politiebureau).

Het middels een selectie gekozen plan De 7 Dorpelingen is juist bij uitstek een plan dat zich aan alle zijden voegt bij de schaal en stijl van de omliggende bebouwing. Op de hoek van de Karel de Grotelaan is het Geschilderd Huis gemaakt, dat is een dubbele woning met een dwarskap, lage goot en gebroken kap, zoals dat veelvuldig te vinden is aan de Karel de Grotelaan. Het voormalige Politiebureau vormt in de bebouwing van de Karel de Grotelaan juist de uitzondering, met z'n verhoogde begane grond en hoge goot en nokhoogte.

Het plan voorziet in het versmallen van de toegangswegen naar het centrum. Ook een dergelijke verandering is niet gebaseerd op zorgvuldig onderzoek en mist een gedegen motivering. Rooilijnen uit het oude plan worden niet gerespecteerd er is sprake van een enorme en megalomane stedelijk bouwmassa die niet thuishoort in een dorpse bebouwing. Ook hiervoor ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het profiel van de weg langs de bibliotheek wordt 5m breder gemaakt dan momenteel het geval is, doordat de rooilijn 5m terug ligt tov. de huidige zijgevel van het brandweergebouw. Die extra ruimte komt ten goede aan de openbare ruimte; weg en trottoir. Er is derhalve geen sprake van versmalling.

De vraagsteller duidt waarschijnlijk op de versmalling van de Dreef en Plein. Deze hebben niet rechtstreeks met de 7 Dorpelingen te maken, maar met een herinrichting van de openbare ruimte, die niet ingegeven wordt door de maat van de 7 Dorpelingen, maar naar wat past in het centrum van Bergen. De Dreef wordt richting het centrum wel versmald. Met een opstapeling van ingrepen wordt het verkeer flink afgeremd. Met één ingreep (zoals in het huidige geval een flauwe drempel en verkeersbord 'dit dorp is niet gebouwd voor snelverkeer' en een 30 km zone) wordt het verkeer ter plaatse van het centrum te weinig afgeremd. Daarom wordt voorgesteld een versmalling, een drempel en een poort aan te brengen waardoor de snelheid van het autoverkeer drastisch om laag gaat. De weg die nu Plein heet zal niet meer ingericht worden met middengeleider, maar dit wordt een weg van 6 meter. Dat is voldoende voor deze intensiteit, een bredere weg heeft tot gevolg dat er harder gereden wordt. Ook in de huidige situatie zorgt het brede profiel voor hoge snelheden, wat mogelijk voor een goede doorstroming zorgt, maar de leefbaarheid van het centrum niet ten goede komt.

Voor een vergelijk tussen de ruimte die in de huidige situatie beschikbaar is en de toekomstige ruimte wordt verwezen naar themakaart 'Bestaand en nieuw'. Hierin is te zien dat de bomen verschoven worden naar de locatie waar nu geparkeerd wordt, hierdoor ontstaat meer bruikbare openbare ruimte.

Het verschuiven van de rooilijnen, heeft ook tot gevolg dat de ruimte duidelijker afgebakend wordt en dat er prettigere leefruimtes ontstaan. De huidige rooilijnen dragen niet bij aan een knus dorp (zie voor verdere toelichting de Structuurvisie en stedenbouwkundige contourenkaart).

Het volzetten van de bebouwing met een mega supermarkt is een aantasting van de aantrekkelijkheid van het winkelgebied die op dit moment bestaat uit met name kleinschalige detailhandels. Ook die ontwikkeling past niet in het dorpse karakter van het oude bestemmingsplan en dus nu ook niet in het nieuwe plan.

In het bestemmingsplan is een WVO van maximaal 850m² opgenomen, er is dus geen sprake van een megasupermarkt.

Dat het plan wordt opgeleukt met plaatjes van een bloemenstalletjes is een misleidende weergave van de werkelijkheid. En dergelijke bloemenstal is planologisch niet vast te leggen. Zonder deze verzachtende bloemenstal ontstaat een tochterige doorgang. Anders dan in het plan van de dorpingen is aangegeven kan de bebouwing op de begane grond volledig worden afgesloten, van een droogloop is dan geen sprake meer. Een dergelijke mogelijkheid dient in het plan te worden voorkomen.

Het ontwerp bestemmingsplan De 7 Dorpelingen is een directe vertaling van het v.o. (voorlopig ontwerp) van architectenbureau Attika B.V. Het door de gemeente Bergen ingestelde kwaliteitsteam (Q-team) voor het project Mooi Bergen heeft het v.o. getoetst aan het Beeldkwaliteitskader (raadsbesluit 29 januari 2015) en de stedenbouwkundige contourenkaart (raadsbesluit 1 oktober 2015) en komt tot de volgende conclusie:

Het bouwvlak van het actuele plan past binnen de contourlijnen van de structuurvisie. De overbouwning aan de zijde van de Verlengde Dreef, die op de parterre de gestalte krijgt van een arcade als droogloop, bevindt zich binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de vastgestelde stedenbouwkundige contourenkaart. Dit gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, omdat doorzicht en ruimtelijkheid van het openbaar gebied zijn gewaarborgd.

De overbouwning biedt daarnaast comfort aan de toegankelijkheid van de winkels op de parterre en het slentergebied voor de betreffende gevellijn.

Megalomane hoogbouw van 15 meter leidt tot een aanzienlijk windbelasting en tocht op de nabijgelegen panden. Ook dat aspect is onvoldoende in het plan meegenomen en meegewogen in de belangenafweging. Dit dient alsnog te worden hersteld.

Windbelasting door hoogbouw treedt op indien de bebouwing een hoogte van 30 meter of meer heeft. Bij bouwwerken tot een hoogte van 15 meter is het derhalve niet aan de orde.

Waarom het plan op een specifieke plaats voorziet in uitsluitend opslag is eveneens niet duidelijk en lijkt te zijn ingegeven door de eigendomsverhoudingen en dus tot willekeur en kavelplanologie. Ook dergelijke aspecten dienen te worden gecorrigeerd.

Op dit punt is het bestemmingsplan aangepast, dit gedeelte maakt geen deel meer uit van het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan wijkt af van de amorfe structuur (kleine percelen met verschillende kleine hoeken) waaraan Bergen zijn enorm populaire uitstraling ontleent. Ook dit is slecht voor het toerisme en dus in strijd met de belangen van velen die hiermee in hun inkomen voorzien en zo ook voor de eigenaar van Karel de Grotelaan 6.

De morfologie van het dorp Bergen is opgebouwd in verschillende schaalniveaus. De maatvoering van de percelen, zoals is vastgesteld in de structuurvisie is gebaseerd op de directe omgeving van het centrum en vormt daarmee een samenhang. In het plan is op zorgvuldige wijze een overgang gemaakt naar de kleinere schaal van de Karel de Grotelaan. Kenmerkend voor Bergen is het overwegend geparcelleerde dorpsweefsel van autonome panden en percelen. Dit krijgt met name uitdrukking in de diversiteit van de architectuur. Panden staan vaak vrij in de ruimte. In het centrum staan panden tegen elkaar aan, maar zijn overwegend autonoom qua verschijningsvorm. Door de dakafwerking in de vorm van (expressieve) kappen ontstaat doorzicht boven de goothoogte. Doorzicht naar de achterliggende bebouwing, bomen en lucht. Deze kenmerkende kwaliteiten zijn geborgd in het planvoorstel van de 7 Dorpelingen.

Mondeling is er door de plan toelichters aangegeven dat het laden en lossen van de beide supermarkten overdekt geschied. Echter is er een strook met de bestemming 'verkeer' voor het pand met 'maatschappelijke doeleinden' gesitueerd. [REDACTED] heeft bezwaar tegen de bouwmogelijkheden die de toekomstige bestemming biedt. [REDACTED] heeft daarnaast de vrees dat het laden en lossen via de Karel de Grotelaan zal plaatsvinden, [REDACTED] zal zich hiertegen tot het uiterste verzetten.

Het bevoorraden via de Karel de Grotelaan is in het plan niet mogelijk, juist door de plaatsing van het nieuwe Harmoniegebouw. De laadloshof is alleen bereikbaar via de Dreef.

Mondeling is er toegelicht dat in het pand met 'maatschappelijke doeleinden' de muziek harmonie wordt gevestigd. Er bestaat vrees op geluidsoverlast. Er bestaat vrees op horeca doeleinden en overlast daarvan. Het plan voorziet niet in een geluidsrapport. Ook heeft het plan ten onrechte geen duidelijke omschrijving van de subaanduiding 'maatschappelijke doeleinden', [REDACTED] kan daardoor in dit stadium moeilijk alle bezwaren uiten en wenst daaromtrent dan ook eerst verdere duidelijkheid.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voor de functieaanduiding, in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan, nu wel de term 'uitsluitend' gebruikt. Het is de bedoeling van de gemeente en wens van de Harmonie om de activiteiten die nu plaatsvinden in het huidige gebouw, ook terug te laten komen in het nieuwe gebouw. Hiervoor is nog een kritisch naar de begripsomschrijving 'maatschappelijk' gekeken en is besloten hier maatwerk voor op te nemen. De definitie van 'maatschappelijk' zal op een dusdanige wijze worden aangepast zodat het huidige gebruik van het Harmoniegebouw geborgd wordt. Onder maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning wordt verstaan: voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke en culturele activiteiten waaronder oefenruimtes voor muziek, dans en sport ten behoeve van het verenigingsleven en openbare dienstverlening, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met daarbij behorende ondersteunende horeca. Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

Ook de bouwhoogte zal veel licht wegnemen. Het verschil van geen bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan naar bouwhoogte pal voor de deur van tenminste 8 meter hoog zal tot veel planschade lijden. Immers door de bouwhoogte zal het uitzicht vanaf de verdiepingen van KdeG 6 ook verdwijnen. Ook de vanuit de toekomstige hotelkamers (KdeG 6) van het bouwplan zoals op 12 januari 2017 en op 13 juni 2017 ingediend zal het uitzicht en privacy verdwijnen, met alle gevolgen van dien. [REDACTED] doet de suggestie om deze gebruiksfunctie en bebouwing (muziekschool) te situeren op de plek van de huidige harmonie of in de parkeerkelder.

Ook het verdere plan heeft grote impact op het eigendom van [REDACTED]. Het uitzicht en lichtinval en privacy wordt ernstig aangetast en verstoord mede vanwege alle bouw en woon mogelijkheden die het totale plan biedt.

Het achterste gedeelte van de magazijnruimte is niet toegankelijk voor bewoners, maar enkel ten behoeve van onderhoud. Dit deel wordt mogelijk ingericht als groen dak. Om de privacy van de bestaande woningen zo goed mogelijk te waarborgen zijn de nieuwe appartementen zoveel mogelijk richting de Dreef geschoven, zodat er zoveel mogelijk afstand tussen de appartementen en de woningen aan de Karel de Grotelaan komt. Verder zijn de bergingen zodanig op het woondek geplaatst dat deze als scherm werken tussen de bestaande en nieuwe woningen. De bergingen op het woondek zijn verder van de achtergevel van de nieuwbouw af geplaatst en verlaagd door ze van een plat dak te voorzien. De geplande dakterrassen komen niet verder dan deze bergingen, waardoor er voldoende afstand wordt gecreëerd en er geen sprake is van inkijk in de achtertuinten of woonkamers vanaf deze dakterrassen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er niet minder zonlicht in de tuin en op de gevel van Karel de Grotelaan 6 komt.

Ook is er geen anterieure overeenkomst, althans deze zit niet bij de stukken. [REDACTED] vreest voor de dekking van de planschade en gevolgschade die ze zal lijden. Graag wensen wij duidelijkheid hieromtrent. Voordat het bestemmingsplan in de raad wordt behandeld is de Anterieure Overeenkomst tussen Schrama BV en de gemeente Bergen ondertekend.

Door het plan zullen er veel openbare parkeerplaatsen (maaiveld) verdwijnen. Onduidelijk is waar deze openbare parkeerplaatsen worden gecompenseerd. [REDACTED] vreest voor extra parkeerdruk en maakt zich zorgen waar haar gasten straks kunnen parkeren. Ook hoe het parkeren voor het gehele plan precies is geregeld is thans niet duidelijk. Graag wensen wij duidelijkheid hieromtrent.

Onderdeel van het bestemmingsplan is de mogelijkheid onder het gehele plangebied een parkeergarage te realiseren. Hierin kunnen meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden, dan nodig zijn voor het plan zelf.

Met vriendelijke groet,

Voor akkoord en machtiging [REDACTED]

Nedralux BV
[REDACTED]

14. Reclamant 8

College van Burgemeester
en wethouders van Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN

Datum: 1 mei 2017

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan "Harmonie"; gunning van parkeergarage aan Schrama BV
Geacht College,

Ondergetekende maakt graag gebruik van de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Harmonie".

Schrama heeft doen voorkomen dat hij eigenaar zou zijn van Plein nr. 36, waardoor hij een koppeling kon maken tussen de bestaande parkeergarage en de nog nieuw te realiseren parkeergarage. Om die reden heeft u Schrama het plan gegund. Nu blijkt dat Plein nr. 36 niet in het bezit te zijn van Schrama en de gewenste koppeling van de parkeergarages geen doorgang kan vinden.

Plein 36 wordt uit de planvorming gehaald. De koppeling van de parkeergarages kan nog altijd doorgang vinden gezien dit niet onder het perceel van Plein 36 plaatsvindt. Het koppelen van beide garages is goed mogelijk. Bij de uitwerking zal een gerenommeerd constructiebureau betrokken worden.

De kadastrale gegevens hadden door u gecontroleerd moeten worden. We hebben nu veel tijd en (gemeenschaps-) middelen besteed aan een plan waarvan het eigendom niet eens correct is vastgesteld.

De gunning is gebaseerd op een niet-realistisch plan en had openbaar aanbesteed moeten worden, zodat er een hogere opbrengst voor de gemeentekas gegenereerd had kunnen worden. Doordat de koppeling van de garages niet gemaakt kan worden, wordt het nu een op zich zelf staande parkeergarage en had deze openbaar aanbesteed moeten worden.

Er geldt geen aanbestedingsplicht. De herontwikkeling van de Harmonielocatie is niet aan te merken als een overheidsopdracht voor werken. Er is geen sprake van een aanbestedingsplicht omdat:

- de afspraken tussen de gemeente en Schrama in hoofdzaak zien op grondtransacties die nodig zijn om het plan van Schrama te realiseren en het kostenverhaal in het kader van de Wro te verzekeren;
- Schrama het project volledig voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert en de gemeente niet op enigerlei wijze een op geld waardeerbare tegenprestatie verricht voor de ontwikkeling en realisatie van het vastgoed;
- Schrama niet gehouden is het project binnen een vaste termijn te realiseren. Er geldt geen bouwplicht en er geldt geen vaste planning.

Er is verder uitsluitend sprake van door de gemeente gestelde voorwaarden die alle zijn te zien als publiekrechtelijke regulerende bevoegdheden van de gemeente, terwijl er verder geen sprake is van een afdwingbare bouwplicht.

Ik verzoek u een kopie van deze briefte sturen aan de Raad.

15. Stichting Mr. Frits Zeiler

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan 'De 7 dorpelingen' Zienswijze

Geachte dames en heren,

Graag geven wij u onze zienswijze op het 'Ontwerpbestemmingsplan De 7 Dorpelingen'. Dit ligt van 15 juni tot en met 26 juli ter inzage.

Al eerder stuurden wij een inspraakreactie op het voorontwerp van dit bestemmingsplan. Deze is door het college van B&W beantwoord in de 'Nota beantwoording inspraakreacties' van 31 mei 2017. Deze nota geeft ons eveneens aanleiding tot een aantal reacties.

Wij zijn zo vrij bij de bespreking van het voorontwerpbestemmingsplan ook in te gaan op de openbare ruimte. Deze wordt door het bestemmingsplan beïnvloed en kan daarvan dus niet los gezien worden. Wij wezen daar al op in onze 'Notitie inspraak ontwerp openbare ruimte van 15 juni 2017', die wij op 14 juni j.l. per e-mail aan alle raadsleden hebben toegestuurd.

A. Nota beantwoording inspraakreacties

1. Bij de beantwoording van het eerst aangehaalde punt van onze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord dat gegeven is op inspraakreactie 1, dow2. Bij lezing daarvan blijkt dat het college volledig 'blind vaart' op het zgn. Q-team, om niet te zeggen dat dit team slaafs nagevolgd wordt. Het blijkt dat dit team andermaal een aantal voorstellen doet ter vergroting van het pand, vooral aan de noordzijde (kant van de Dreef); voorstellen die het college overneemt. De Stichting Mr. Frits Zeiler is van mening dat dit een onwenselijke aanslag betekent op de openbare ruimte!

Het moge zo langzamerhand bekend zijn dat de meningen van dit zgn. 'kwaliteitsteam' niet gedeeld worden door een zeer groot aantal Bergenaren zoals blijkt uit het grote aantal ingebrachte inspraakreactie, die voor het overgrote deel ageren tegen de massaliteit van het complex. Het is wonderlijk dat een klein groepje architecten zo de dienst mag uitmaken in weerwil van de 'communis opinio'. Zouden al die honderden Bergenaren geen besef hebben van wat voor Bergen 'kwaliteit in de architectuur en stedenbouwkundige vormgeving' is? Wij protesteren tegen de ingevoerde vergrotingen, zeker aan de noordzijde van het complex en hopen dat deze worden teruggedraaid.

Sterker nog: wij doen een beroep op uw Raad de hele gevel aan de noordzijde meters terug te dringen op zodanige wijze, dat de rooilijn gevormd door de verbindinglijn voorkant Deenvoorkant Bibliotheek als rooilijn gestand wordt gedaan.

Het bouwplan is een uitwerking van de vastgestelde structuurvisie, stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader. In dit bestemmingsplan worden de toegestane maten en massa's op basis van deze structuurvisie, stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader toegepast.

2. In dezelfde reactie is sprake van een 'slentergebied' vóór de betreffende gevel; met het laatste wordt bedoeld de steeds verder naar het noorden verschoven gevel van supermarkt en bloemenwinkel. Vergeten wordt daarbij dat deze zone gebruikt wordt voor het stallen van fietsen. Er valt weinig te 'slenteren' tussen links en rechts geplaatste fietsen, die niet alleen geplaatst worden, maar ook ruimte nodig hebben voor de noodzakelijke manoeuvres en het uitladen van winkelwagens. Daarbij komt dat het aantal fietsparkeerplaatsen juist aan de voorzijde van de Aldi ver beneden de maat is. Dit wordt mede veroorzaakt door de versmalling van het trottoir voor Deen als gevolg van de verschuiving van de rijbaan naar het zuiden (zie ontwerp voor de openbare ruimte), waardoor fietsparkeren daar aanzienlijk wordt bemoeilijkt. In de berekening gegeven op de bijlage 'Fietsparkeren' van de Nota wordt daarmee geen rekening gehouden! Voor de in deze bijlage opgegeven (berekende?) aantal fietsparkeerplaatsen is domweg geen ruimte! Ons inziens worden dergelijke omissies veroorzaakt door het onvoldoende in samenhang presenteren van de verschillende plannen voor Bergen Centrum!

Het klopt dat er ter plaatste van het gebouw 'Villa in het bos' en versmalling is van het trottoir. Op het smalste punt is de vrije doorloopruimte 1,90 m. Daar komt wel bij dat voetgangers ook onder de bredere overstek van de villa door kunnen lopen (2,40 m.) Naast deze puntversmalling is nog wel ruimte gereserveerd voor fietsparkeren. Het is echter niet zo de alle bezoekers die te fiets naar de Aldi komen hun fiets hier moeten stallen. Binnen een straal van 30 meter (fietsparkeerplekken aan de andere zijde van de rijweg niet meegerekend) is voldoende ruimte om de hoeveelheid gewenste fietsparkeerplaatsen te realiseren. De fietsersbond is het met deze hoeveelheden ook eens.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is niet alleen rekening gehouden dat de hoeveelheid gewenste fietsparkeerplaatsen hier in passen. Voor de berekening is daarnaast uitgegaan van losse parkeerplaatsen.

Met een zogenaamd hoog/laag fietsparkeer systeem zouden er nog veel meer parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden, maar deze worden in de praktijk niet als prettig ervaren en vaak niet efficiënt gebruikt.

3. De verkeerstoename is aanzienlijk. Een groot deel van de bezoekers met auto's van de supermarkten wordt verwezen naar de ingang van de parkeergarage in het verbindingstraatje tussen Karel de Grotelaan en Dreef. Dit betekent een zeer aanzienlijk aantal auto's dat komend vanaf de Dreef linksaf moet slaan richting garage. Dit kruispunt wordt hierdoor extra belast; uiteraard ook door de uitrijdende auto's. Dit gaat ten koste van de overzichtelijkheid, vooral voor fietsers die de Dreef oversteken. De verkeersveiligheid is naar onze mening in gevaar indien de ingang van de garage inderdaad in dit verbindingstraatje wordt verwezenlijkt, ook al wordt het aanzienlijk breder dan in de huidige situatie. De geprojecteerde uitgang aldaar zorgt al voor een teveel aan autoverkeersbewegingen! Wij lezen in de Toelichting (figuur 4.1; zie hierna) een geschatte vervijfvoudiging van het aantal motorvoertuigen in dit straatje! Dit lijkt ons niet acceptabel!

Het profiel van dit straatje wordt 5m breder gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. Maar ook de rijbaan wordt verbreed naar een maat die past bij de verwachte verkeersintensiteit van fietsers en auto's. Voordat een uitrijdende auto de rijbaan opdraait kan deze halt houden in de stoep-zone. Vanaf deze positie heeft de bestuurder goed overzicht over de mede weggebruikers, zonder de fietsers te hinderen. (zie profieltekening waar oude en nieuwe situatie getoond worden).

Overigens heeft Rho in het parkeer- en verkeersonderzoek uit december 2016 de conclusie getrokken dat de parkeergarage ontsloten kan worden via de het verbindingstraatje tussen Karel de Grotelaan en Dreef. Bij het inschatten van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen is inderdaad niet van alle mogelijke ontwikkelingen volgens dit bestemmingsplan uitgegaan. De berekeningen volgens het verkeers- en parkeeronderzoek Bergen-centrum dat Rho in 2015 heeft gehouden is als uitgangspunt genomen. Daarbij is de komst van een supermarkt van 1.500 m2 bvo als basis genomen voor de berekening (max. verkeersgeneratie afgerond 1.200 mvt./etmaal). De conclusie uit het onderzoek is dat op het Plein een forse verkeersintensiteit voor gemengd verkeer zal ontstaan (ca. 7.300 mvt./etmaal) en dat bij het ontwerp van het Plein hier rekening mee dient te worden gehouden.

Op basis van het programma van het plan is m.b.v. de maximale kencijfers van de verkeersgeneratie volgens de CROW een berekening gemaakt en volgens deze berekening is de verkeersgeneratie vergelijkbaar aan (zelfs iets lager dan) die volgens de berekening van Rho. Daarom is de berekening van Rho als uitgangspunt genomen voor de stelling dat het nieuwe verkeer kan worden verwerkt.

4. In onze inspraakreactie gaven wij aan dat de nadelige effecten op de Natura2000-gebieden (Duinreservaat, Oude Hof, Maesdammerbos) dienen te worden beoordeeld. In de Nota wordt verwezen naar de uitgevoerde 'Voortoets'. In dat rapport wordt duidelijk gesteld dat nader onderzoek geboden is! Met dat onderzoek dient niet te worden gewacht tot de aanvraag voor een bouwvergunning aan de orde is, maar dient nu al te worden uitgevoerd, teneinde te voorkomen dat het hele project in een later stadium moet worden afgeblazen! De opmerking bij de beantwoording van een andere inspraakreactie op pagina 12 van de Nota deugt niet. Daar staat: **'De resultaten staan de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg'** Dit is op zich zelf misschien niet onjuist, maar wel zeer prematuur! De gemeenteraad zal het naar onze mening een plicht moeten achten dit nader onderzoek reeds nu te eisen. Sterker nog: een plan-MER-procedure is onzes inziens absolute noodzaak (zie ook hierna onder punt B-6).

Er is een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming gedaan. Deze vergunningaanvraag ligt op dit moment voor bij de provincie Noord Holland. Een planMER is derhalve niet noodzakelijk.

5. In onze inspraakreactie gaven we aan dat de tuinen van de panden aan de Karel de Grotelaan minder licht zullen ontvangen. Dit is in het bijzonder het geval in de ochtend door de hoge bebouwing (nokhoogte 11,5 meter) aan de oostkant van het complex. Het is bovendien volkomen duidelijk dat aan de noordkant van het hoge complex op het voetgangers-fietsersareaal veel minder licht (lees: veel meer schaduw) komt dan in de huidige situatie. Ook dit pleit voor een vermindering van de bouwhoogte! Deze woning heeft een achtertuin pal op het noorden. Door de hoogte van de eigen woning hebben deze tuinen bijna geen zon. De realisatie van de nieuwbouw zal dit niet verder verslechteren. Dit is tevens aangetoond in de uitgevoerde bezonningsstudie.

6. Als reactie op onze vraagtekens bij nut en noodzaak van de supermarkt-vestiging in het complex 'De 7 Dorpelingen', wordt verwezen naar de uitgevoerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Wij wijzen er op dat het doorlopen van deze 'Ladder' onvolledig is. Trede 3 (bezien van locatie buiten bestaand stedelijk gebied) wordt helemaal niet uitgevoerd. Nut en noodzaak van de supermarktvestiging is dus helemaal niet aangetoond!

Het ontbreken van maatschappelijk draagvlak wordt duidelijk aangetoond door het grote aantal inspraakreacties en (later) het grote aantal te verwachten bezwaren tegen de bouw.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor zowel de functie wonen als voor de functie supermarkt op de correcte wijze doorlopen. Daarnaast zal de toelichting geactualiseerd worden naar aanleiding van de wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking d.d. 1 juli 2017.

7. Als laatste punt merken wij op dat de laatstgenoemde wijziging van de 'Verbeelding', genoemd op pagina 40 van de Nota, ons vreemd overkomt. (Het plangebied zou kleiner zijn geworden.) Voor zover wij na kunnen gaan, valt een deel van de plangrens (met name aan de noordkant) buiten de grens vastgesteld in de Structuurnota; zie ook opmerking 1 hiervoor. In ieder geval staat de bebouwing plaatselijk vóór (noordelijker) de contour van de parkeergarage, (zie tekening parkeergarage in de stukken die op 15 december j.l. als bijlage bij het raadsbesluit aanwezig waren.) Is de gemeenteraad bij de besluitvorming daarmee op het verkeerde been gezet? Wij verzoeken de Raad daar zeer kritisch naar te kijken! Tot zo ver onze reactie op het gemeentelijke beantwoording van onze inspraakreactie.

Het bouwplan is een uitwerking van de vastgestelde structuurvisie, stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader. In dit bestemmingsplan worden de toegestane maten en massa's op basis van deze structuurvisie, stedenbouwkundige contourenkaart en het beeldkwaliteitskader toegepast.

B. Toelichting op het bestemmingsplan

Het is opvallend dat de Toelichting en de Nota beantwoording Inspraakreacties op zeer veel punten letterlijk dezelfde teksten gebruiken. Wij zullen wel zo veel mogelijk ingaan op de Toelichting. Echter, waar duidelijk sprake is van dublures, zal terugverwezen worden naar het voorgaande.

1. In de allereerst alinea wordt al gesteld (en later herhaald): **'Daarbij gaat het om het creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum, ...'** Helaas ontbreekt de genoemde samenhang. Openbare ruimte en Dorpsplein worden los van de Harmonielocatie in procedure genomen, terwijl zelfs voor de noordzijde van het Plein nog geen enkel plan bestaat! Het gevolg is dat plannen met elkaar in tegenspraak (kunnen) zijn en in ieder geval het overzicht ontbreekt.

De samenhang wordt geborgd op een hoger schaalniveau, de structuurvisie. Herontwikkeling van het centrum vindt volgtijdelijk plaats, omdat deze niet ineens kan worden uitgevoerd.

2. Een andere doelstelling van het plan is de verbetering van de entree van het centrum. Dat kan gauw, want de huidige entree is verre van fraai! Maar deze zgn. verbetering betekent de totstandkoming van een veel te omvangrijk complex. De binnenkomende bezoeker wordt komend vanaf de Dreef geconfronteerd met een vernauwing van het wegprofiel en de onooglijke aanblik van een supermarkt terzijde, niet of nauwelijks gemaskeerd door vriendelijk ogende winkels. Dit is niet de verbetering van de entree van het centrum die de Bergenaar voor ogen staat!

Bezien vanaf de Breelaan valt de massaliteit van het complex op, die bovendien nog (te) ver naar voren springt! Zeker geen verbetering ten opzichte van het wel zeer dorpsse gebouwtje van Bergens Harmonie. Voorts is de geplande bouwhoogte 14 à 15 meter; kolossaal en grootsteeds! Niet dorps! Daarbij komt nog dat ingevolge de bestemmingsplanregels (artikel 11) het college van B&W zijn gemachtigd tot 10% van de hoogtematen af te wijken! Dat wil zeggen dat de maximale hoogte circa 16,5 meter kan worden!

Ter vergelijking: de maximale bouwhoogte van het complex Rustende Jager (Deen met de woningen er boven) is 'slechts' 12 meter. En dat complex wordt al als 'niet dorps' ervaren!

Het is bovendien minder omvangrijk dan het complex 'De 7 Dorpelingen'!

Conclusie: 'De 7 Dorpelingen' is absoluut niet dorps!

De kenmerken "dorps" en Bergens" zijn afgeleid uit een architectonische en ruimtelijke analyse van het dorp. Het dorp kenmerkt zich door een bandbreedte van schaalniveau's, die met elkaar het dorpsweefsel vormen. Dit geldt ook voor de morfologische en architectonische kenmerken van het dorp Bergen. Vanuit deze analyse is een structuurvisie gemaakt met bijhorend Beeldkwaliteitskader, waarin wordt gesteld aan welke voorwaarden een planvoorstel moet voldoen, om als passend in het dorpsweefsel van het centrum van Bergen te worden herkend. Deze kaders zijn door de raad vastgesteld. Het plan "de 7 Dorpelingen" voldoet hier aan.

3. De pagina 10 en 11 van de Toelichting bevatten enkele passages, die deels onjuist zijn en de lezer bovendien op het verkeerde been zetten. Voorbeelden daarvan zijn:

- **'De rooilijn voor een maximale en veilige openbare ruimte en biedt dorps- en gevarieerde bouw met brede doorzichten'**. (Citaat juist onder figuur 2.2). Dit wordt in het plan absoluut niet waargemaakt. De loopruimte bedraagt plaatselijk nog minder dan 2 meter, te delen met fietsers, scooters etc. Dit is het gevolg van het (veel te) ver naar voren springen van de rooilijn. Geenzins is sprake van een 'maximale en veilige openbare ruimte'! En de zgn. 'doorzichten' bevinden zich op een hoogte van 4,9 meter. Wie is in staat daar doorheen te kijken?

De morfologie van het dorp Bergen is opgebouwd in verschillende schaalniveaus. De maatvoering van de percelen, zoals is vastgesteld in de structuurvisie is gebaseerd op de directe omgeving van het centrum en vormt daarmee een samenhang. In het plan is op zorgvuldige wijze een overgang gemaakt naar de kleinere schaal van de Karel de Grotelaan. Kenmerkend voor Bergen is het overwegend geparcelleerde dorpsweefsel van autonome panden en percelen. Dit krijgt met name uitdrukking in de diversiteit van de architectuur. Panden staan vaak vrij in de ruimte. In het centrum staan panden tegen elkaar aan, maar zijn overwegend autonoom qua verschijningsvorm. Door de dakafwerking in de vorm van (expressieve) kappen ontstaat doorzicht boven de goothoogte. Doorzicht naar de achterliggende bebouwing, bomen en lucht. Deze kenmerkende kwaliteiten zijn geborgd in het planvoorstel van de 7 Dorpelingen.

- **'...het plan de verkeersdruk verlaagt in het centrum van Bergen'**. (Citaat 4 regels lager). Ook dit is onjuist. De verkeersdruk neemt juist toe (zie pagina 30 van de Toelichting)!

De constatering dat de verkeersdruk op het Plein toeneemt a.g.v. de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen is een juiste. In het parkeer- en verkeersonderzoek van Rho uit december 2015 wordt dit aangegeven.

Het is inherent aan deze ontwikkelingen dat er een toename van (auto)verkeer zal ontstaan. Het is daarbij van belang dat deze toename het functioneren van het centrum en haar omgeving niet onevenredig schaadt. Dit betekent dat een juiste inrichting van de omgeving en locatie van de diverse (verkeers)functies aan de orde is. Bij de inrichting is een belangrijke doelstelling dat de huidige dominante aanwezigheid van het autoverkeer vermindert en het langzame verkeer (o.a. winkelbezoekers) een prominente plaats krijgt binnen de openbare ruimte. Daarom wordt het zogenaamde 'gedeelde ruimte' als uitgangspunt genomen bij de inrichting.

- **'Het plan past binnen de Contourenkaart van de Structuurvisie Mooi Bergen 2.9.'** (Citaat begin volgende alinea onder figuur 2.2). Ook dit is onjuist: op veel plaatsen is de contour juist overschreden. Zie hiervoor onder punt A I.

Het bouwvlak van het actuele plan past binnen de contourlijnen van de structuurvisie. De overbouwning aan de zijde van de Verlengde Dreef, die op de parterre de gestalte krijgt van een arcade als droogloop, bevindt zich binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de vastgestelde stedenbouwkundige contourenkaart. Dit gaat niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, omdat doorzicht en ruimtelijkheid van het openbaar gebied is gewaarborgd.

De overbouwning biedt daarnaast comfort aan de toegankelijkheid van de winkels op de parterre en het slentergebied voor de betreffende gevellijn.

- **'De maximale nokhoogte is 14,5 m.'** (Citaat boven de kop 'Stedenbouw'). Dit klopt niet; de maximale hoogte is in het plan 15 meter (4- eventueel 10*54).
- **'Figuur 23.: schetsimpressie entree Plein'**. Dit is een 'lachertje'!. Verkeer ontbreekt, de winkel op de hoek is gevuld (zo te zien met kleding; is daar een belangstellende voor?), fietsenstallingen ontbreken, bomen staan er niet op en de zgn. doorzichten zijn ook niet te zien. Kortom deze schets geeft een geflatteerd, dan wel onjuist, beeld.

De basis van deze herontwikkeling vormt de op 29 januari 2015 door de raad vastgestelde Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en de stedenbouwkundige contourenkaart (raadsbesluit 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. In deze beleidsstukken zijn onder andere gevelbeelden, situatieschetsen en inpassingstudies geborgd. Deze voorgeschiedenis heeft in de inleiding van het ontwerpbestemmingsplan een prominente plek gekregen.

4. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op pagina 24 en verder wordt niet volledig doorlopen. Zie ons commentaar onder punt A6.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor zowel de functie wonen als voor de functie supermarkt op de correcte wijze doorlopen. Daarnaast zal de Ladder voor duurzame verstedelijking geactualiseerd worden naar aanleiding van de wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking d.d. 1 juli 2017.

5. Volgens de berekening op pagina 29 betekent het plan een verkeerstoename van 1200 mvt/etmaal. Dit is ongeveer 20%meer dan het huidige verkeersaanbod op Dreef/Plein. Een groot deel van dit extra verkeersaanbod zal gebruik maken van de parkeergarage, volgens de schatting. Dit leidt tot een zeer aanzienlijke verkeerstoename in het straatje tussen de Karei de Grotelaan en de Dreef; ten naaste bij een verviervoudiging (zie de getallen bij figuur 4.1)! Dit gaat ook gepaard met een grote extra belasting van het

kruispunt met de Dreef. Een groot deel van dit extra verkeer zal op dit kruispunt naar links of rechts afslaan, zowel in- als uitrijdend verkeer! Dit kruispunt wordt daarmee één van de drukste van Bergen! Voor auto's en vooral fietsers in de noord-zuidrichting wordt het kruispunt een moeilijk te nemen 'obstakel'. Het is voor ons onbegrijpelijk dat W N en Fietsersbond zich hierachter hebben geschaard. Op het veel te kleine aantal fietsparkeerplaatsen is al onder A2 gewezen.

Het profiel van dit straatje wordt 5m breder gemaakt dan het momenteel is. Het grootste gedeelte hiervan komt ten goede aan een brede stoep aan de kant van de nieuwe bebouwing, doordat de rijbaan min of meer op de huidige plek blijft liggen. Maar ook de rijbaan wordt verbreed naar een maat die past bij de verwachte verkeersintensiteit van fietsers en auto's. Voordat een uitrijdende auto de rijbaan opdraait kan deze halt houden in de stoep-zone. Vanaf deze positie heeft de bestuurder goed overzicht over de mede weggebruikers, zonder de fietsers te hinderen. (zie profieltekening waar oude en nieuwe situatie getoond worden).

Overigens heeft Rho in het parkeer- en verkeersonderzoek uit december 2016 de conclusie getrokken dat de parkeergarage ontsloten kan worden via de het verbindingsstraatje tussen Karel de Grotelaan en Dreef.

6. De grote verkeerstoename (20%) en het feit dat de normen voor stikstof en fijnstof ter plaatse van Het Oude Hof en elders in het Duinreservaat reeds nu al worden overschreden, is onzes inziens vaststelling van het bestemmingsplan niet mogelijk zonder dat er een plan-MERprocedure wordt uitgevoerd.

Er is een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming gedaan. Deze vergunningaanvraag ligt op dit moment voor bij de provincie Noord Holland. Een planMER is derhalve niet noodzakelijk.

7. In de watertoets wordt gesteld dat er 'geen/slechts in zeer geringe mate sprake is van toename van de verharding'. Dit is niet juist; het onverharde terrein achter het Harmoniegebouw verdwijnt. Er zal dus minder water kunnen infiltreren dan in de huidige situatie. De tuinen op het dak van de supermarkt mogen niet als compensatie worden beschouwd. Het water van deze tuinen zal relatief snel worden afgevoerd naar de regenwaterriolering. In feite is het hele complex verhard oppervlak.

De vermindering van openbaar groen als gevolg van plan is naar onze mening ook een verslechtering van de infiltratiemogelijkheden van neerslag.

Verder is de vraag gewettigd of de uitbreiding van de parkeergarage geen nadelige invloed zal hebben op de grondwaterstroming in het centrum van het dorp. Is hiernaar al voldoende onderzoek gedaan?

Het plan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap en compensatie is niet nodig. Er is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd 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. Het onderzoek werd uitgevoerd ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

8. De vermindering van het aantal bomen en het openbaar groen in de openbare ruimte als gevolg van de plannen zijn naar onze mening een groot nadeel van de planvorming zoals de gemeente zich die voorstelt.

In totaal komen er 29 nieuwe bomen in het plan en blijven 19 bestaande bomen staan. Van de bestaande bomen worden er 16 gekapt en 6 verplaatst naar een nieuwe locatie. Bij het maken van de plannen is zorgvuldig gekeken hoe de openbare ruimte kan worden ingericht met zo veel mogelijk behoud van bestaande bomen. Dit is niet overal mogelijk, per saldo komen er wel meer bomen in het centrum te staan dan in de huidige situatie. Er komen aanzienlijk meer groenvakken, met daarin hoogwaardiger groen dan in de huidige situatie.

9. Het Bureau voor Archeologie adviseert in een zo vroeg mogelijk stadium een proefsleuvenonderzoek te doen. Dit kan worden onderschreven. Wanneer mogen we verwachten dat deze aanbeveling ten uitvoer wordt gebracht?

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het gehele projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Zodra in strijd wordt gehandeld met deze bestemming – bijvoorbeeld bij grondroerende werkzaamheden ten behoeve van de bouw van De 7 Dorpelingen – is een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag vereist. Deze omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Het proefsleuvenonderzoek zal dan ook worden uitgevoerd voorafgaand aan de bouw van De 7 Dorpelingen. Dit proefsleuvenonderzoek moet worden overhandigd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

10. Ten aanzien van pagina 44 merken wij op dat de daar genoemde 10% overschrijding van hoogtematen niet wenselijk is! Wij verzoeken de Raad het college deze bevoegdheid niet toe te kennen, dan wel in te perken.

Voorts valt het op dat de laatste zin onder het kopje 'Verkeer' (pagina 45) niet 'af' is.

Er kan enkel gebruik worden gemaakt van de in artikel 11.1.1 genoemde afwijkingsregels, indien voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.1.2. Hierbij gaat het om een discretionaire bevoegdheid van het

college, een zogenaamde 'kan'-bepaling: het college kan besluiten medewerking te verlenen, maar hoeft dit niet. Met name de technische motivatie is hierbij leidend. De gemeente hanteert deze 10% regeling in al haar bestemmingsplannen en ziet geen reden in dit geval een uitzondering te maken.

11. Over de Toelichting merken wij verder op dat op een groot aantal plaatsen wordt gesteld dat er een Beeldkwaliteitsplan zou zijn. Voor zo ver wij weten is nog slechts een Beeldkwaliteitskader vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt voorgelegd aan de raad en zal na vaststelling onderdeel zijn van de Welstandsnota.

12. De nieuw in de Toelichting van het Bestemmingsplan toegevoegde Duurzaamheidsparagraaf stelt niets voor.

Wat duurzaamheid betreft (artikel 33) dient het bouwplan te voldoen aan het Bouwbesluit. De planvorming dateert van vóór de vaststelling van het Duurzaamheidsbeleid door de Gemeenteraad. Schrama BV streeft er desalniettemin 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 de toelichting is reeds een paragraaf opgenomen over duurzaamheid. Desalniettemin zal de toets aan artikel 33 PRV specifiek in de toelichting opgenomen. Derhalve vindt een aanpassing in de toelichting plaats.

13. In het plan wordt voorbijgegaan aan de plaats van de huidige afvalcontainers in de openbare ruimte in de nabijheid van het Harmoniegebouw. Waar gaan deze containers naar toe? Of komt daarvoor een vervangende voorziening?

De voorzieningen voor afvalstromen is niet een zaak dat planologisch dient te worden vastgelegd. Dit neemt niet weg dat hier in de praktijk wel in wordt voorzien. De definitieve plaats daarvoor is (nog) niet bekend.

C. De Regels van het bestemmingsplan

De regels geven weinig aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen. Wel mag/moet worden opgemerkt dat veel van de regels zodanig algemeen van aard zijn, dat zij voor dit bestemmingsplan wel gemist kunnen worden. Niettemin willen wij de Raad op enkele punten opmerkzaam maken.

1. Zoals al eerder opgemerkt hebben wij overwegende bezwaren tegen artikel 11, en wel in het bijzonder de leden 11.1.1 a en b die gaan over de 10% overschrijding. Ook artikel 11, lid 11.1.1 c. kan gemist worden.

Er kan enkel gebruik worden gemaakt van de in artikel 11.1.1 genoemde afwijkingsregels, indien voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.1.2. Hierbij gaat het om een discretionaire bevoegdheid van het college, een zogenaamde 'kan'-bepaling: het college kan besluiten medewerking te verlenen, maar hoeft dit niet. Met name de technische motivatie is hierbij leidend. De gemeente hanteert deze 10% regeling in al haar bestemmingsplannen en ziet geen reden in dit geval een uitzondering te maken.

2. Artikel 12 geeft het college de bevoegdheid afwijkingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen tot zelfs 2,5 meter toe te staan, naar onze mening is dat geen 'geringe verandering' zoals het kopje luidt. Wij verzoeken u de afmeting van 2,5 meter te wijzigen in 0,25 meter!

Daarnaast wordt de genoemde afwijkingsmogelijkheid in artikel 11.1.1 onder b naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen gewijzigd. Aangezien er een concreet bouwplan ligt, is deze bevoegdheid van het college ingeperkt en wordt in plaats van de mogelijkheid om de bouwgrenzen te overschrijden met 2,5 meter dit teruggebracht naar 0,5 meter.

D. De verbeelding

Slechts een tweetal opmerkingen:

1. Op de verbeelding ontbreken de goothoogten van de gebouwgedeelten aan de noordzijde boven de supermarkt met nokhoogten van 14, 15 en 12 meter.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het beeldkwaliteitskader (BKK), dat daardoor onderdeel van het bestemmingsplan is. Om een vergunning te krijgen dient het plan te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan en aan de uitgangspunten van het BKK, welke onderdeel uitmaken van de regels van het bestemmingsplan. Zo moeten er moeten kappen gemaakt worden, zoals omschreven in het BKK. Naast het BKK dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, ter ondersteuning van de beoogde ruimtelijke en functionele kwaliteit. Dit BKP wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad en zal na vaststelling onderdeel worden van de Welstandsnota.

2. De nieuwe locatie van Bergens Harmonie heeft de bestemming GD-1. Dit is onjuist! Het betekent namelijk bijvoorbeeld dat daar gewoond mag worden (op de verdieping) en dat er een detailhandel mag worden gedreven. Deze bestemmingsaanduiding voor het onderkomen van de Harmonie dient te worden aangepast.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voor de functieaanduiding, in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan, nu wel de term 'uitsluitend' gebruikt. Het is de bedoeling van de gemeente en wens van de Harmonie om de activiteiten die nu plaatsvinden in het huidige gebouw, ook terug te laten komen in het nieuwe gebouw. Hiervoor is nog een kritisch naar de begripsomschrijving 'maatschappelijk' gekeken en is besloten hier maatwerk voor op te nemen. De definitie van 'maatschappelijk' zal op een dusdanige wijze worden aangepast zodat het huidige gebruik van het Harmoniegebouw geborgd wordt. Onder maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning wordt verstaan: voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke en culturele activiteiten waaronder oefenruimtes voor muziek, dans en sport ten behoeve van het verenigingsleven en openbare dienstverlening, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met daarbij behorende ondersteunende horeca. Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

Hiermee sluiten wij onze zienswijze op het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' af. Wij wensen u wijsheid toe in de beraadslaging over dit bestemmingsplan!

Met de meeste hoogachting,
Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen


Bestuurslid Secretaris a.i.

CC: (allen per e-mail)

- College van B&W van de gemeente Bergen NH
- Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC)
- Stichting Behoud Bouwkunst Bergen (SBBB)
- W N en Fietsersbond

Wijzigingen bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' t.b.v. vaststelling gemeenteraad

Wijzigingen verbeelding

N.a.v. zienswijzen

1. gebouw 'Harmonie' is 2,20 opgeschoven naar de Karel de Grotelaan
2. Perceel behorende bij Plein 36 is buiten het bestemmingsplan gelaten
3. schuur behorende bij Karel de Grotelaan 13 is buiten het bestemmingsplan gelaten
4. verkeersbestemming aan de zijde van het Plein is 40 cm opgeschoven naar de noordzijde tbv de realisatie van de parkeergarage

Wijzigingen regels

N.a.v. zienswijzen

1. artikel 1: diverse begrippen zijn toegevoegd: luifel, overkraging, maatschappelijke voorzieningen tbv cultuur en ontspanning, ondersteunende horeca, sociale huurwoning en tapis roulant
2. artikel 2: wijze van meten: peil is aangepast om onduidelijkheid te voorkomen: is nu de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld
3. artikel 3 Gemengd-1: beperking voor detailhandel, dienstverlening en maatschappelijk: is enkel op de begane grond mogelijk
4. Artikel 3 Gemengd-1: opslag behorende bij Plein 36 is verwijderd (Plein 36 maakt geen deel meer uit van dit bestemmingsplan)
5. Artikel 3 Gemengd -1:tapis roulant is bij de bestemmingsomschrijving toegevoegd
6. Artikel 3 Gemengd-1: bouwregels gebouwen: hier is in 3.2.1 onder g de voorwaarde dat voor wat betreft de architectonische vormgeving aan de criteria en uitgangspunten van het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 moet worden voldaan opgenomen. Het oude artikel 3.4 voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit is hiermee komen te vervallen
7. Artikel 6 Wonen-1: 6.1 onder a: voorwaarde 40% sociaal is hier verwijderd, komt terug in nieuw artikel 13
8. Artikel 6 Wonen-1: bouwregels hoofdgebouwen: hier is in 6.2.1 onder f de voorwaarde dat voor wat betreft de architectonische vormgeving aan de criteria en uitgangspunten van het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 moet worden voldaan opgenomen. Het oude artikel 6.3 voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit is hiermee komen te vervallen
9. Artikel 11 Algemene afwijkingsregels: in 11.1.1 onder b is de overschijding van bouwgrenzen teruggebracht van 2,5 meter naar 0,5 meter
10. Artikel 12 Algemene wijzigingsregels: in 12.1 is de wijziging van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen teruggebracht van 2,5 naar 0,5 meter
11. Artikel 13 Voorwaardelijke verplichting sociale woningbouw: nieuw artikel waarbij onverminderd het gestelde in artikel 3 Gemengd - 1 en artikel 6 Wonen - 1, tenminste 40% van het totaal aantal te realiseren woningen binnen het plangebied in de sociale huursector (sociale huurwoning) moet vallen.

Ambtelijke wijzigingen

1. Artikel 4 Tuin: 4.2.1 a sub 3: vlaggenmasten is gewijzigd in vlaggenmast

Wijzigingen toelichting

N.a.v. zienswijzen

1. paragraaf 2.2.3 onder Beeldkwaliteitsplan: tekstuele wijziging op basis van aanpassing regels: het Beeldkwaliteitskader is in de bouwregels opgenomen en het Beeldkwaliteitsplan (een verfijning van het kader) wordt straks onderdeel van de Welstandsnota
2. paragraaf 2.2.3: toevoeging kopje bezonning en bezonningsstudie in bijlage
3. paragraaf 3.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking: tekst is gewijzigd n.a.v. nieuwe 'ladder' sinds 1 juli 2017
4. paragraaf 3.2.1 provinciale verordening: toegevoegd: toets artikel 8a Meerlaagse veiligheid en artikel 33 Energie en duurzaamheid

5. paragraaf 3.3.2 Beeldkwaliteitskader: tekstuele aanpassing onder 'juridische doorwerking' n.a.v. wijziging regels: het Beeldkwaliteitskader is in de bouwregels opgenomen en het Beeldkwaliteitsplan (een verfijning van het kader) wordt straks onderdeel van de Welstandsnota
6. paragraaf 3.3.4: tekst Regionale Actieprogramma is geactualiseerd naar de RAP 2016-2020
7. paragraaf 3.4: tekst gewijzigd n.a.v. de nieuwe 'ladder' 1 juli 2017
8. paragraaf 4.2 water: toegevoegd tekst: resultaat onderzoek grondwaterstromen Wareco en rapport is opgenomen in de bijlage
9. paragraaf 4.4.3 geluid: tekstuele aanpassing n.a.v. geactualiseerd onderzoek en rapport is opgenomen in de bijlage
10. paragraaf 4.4.4 milieuzonering: motivatie en tekst aangepast op basis van advies RUD Noord-Holland Noord en geactualiseerd geluidsonderzoek (opgenomen als bijlage)
11. paragraaf 4.5 ecologie: paragraaf aangepast n.a.v. afgerond 'jaarrond' onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus, definitieve rapportage opgenomen als bijlage
12. paragraaf 4.6 M.e.r.-beoordeling toegevoegd (vormvrije m.e.r.)

Ambtelijke wijzigingen

1. algemeen: de toelichting kent diverse tekstuele en taalkundige verbeteringen
2. paragraaf 4.1: tekst over tapis roulant toegevoegd ter verduidelijking (ambtelijke wijziging)
3. paragraaf 5.2 planopzet: diverse tekstuele aanpassingen n.a.v. gewijzigde regels, onder andere beeldkwaliteit en nieuw artikel sociale woningbouw