

Zeeweg 31, Bergen aan Zee

Bestemmingsplan

gemeente	Bergen NH
opdrachtgever	De Veluwe Investments X BV
IMRO-code	NL.IMRO.0373.BPG05005zeeweg31-C001
versie	Vastgesteld
datum	23 september 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project.....	7
2.1	Voorgaande en bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	11
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	11
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Regionaal Actieprogramma regio Alkmaar	12
3.4.2	Structuurvisie Bergen aan Zee	13
3.4.3	Ruimtelijke visie op hotels en pensions	14
3.4.4	Lokale woonvisie Bergen NH (2015 – 2020)	14
3.4.5	Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen	15
3.4.6	Welstandsnota	15
3.5	Conclusie beleidskader	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Water.....	16
4.3	Bodemkwaliteit	17
4.4	Archeologie	17
4.5	Natuur	17
4.6	Verkeer en parkeren	19
4.7	Geluid wegverkeer	19
4.8	Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.9	Luchtkwaliteit.....	21
4.10	Externe veiligheid.....	21
4.11	Bezonning	22
4.12	Duurzaamheid	22
4.13	Vormvrij m.e.r.-beoordeling.....	23
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	23
5	Juridische planbeschrijving	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Planregels	24
5.3	Handhaafbaarheid	25
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	27

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Participatie en wettelijk vooroverleg	28
7.2	Procedure.....	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het perceel Zeeweg 31 een appartementengebouw met 11 woningen te realiseren. Op deze locatie heeft het Hotel Monsmarem gestaan. Het verouderde pand heeft jarenlang leeggestaan en is, na de verkoop, medio 2018 gesloopt. Doel van de nieuwe eigenaar is om op deze locatie een nieuw en toekomstbestendig woongebouw te realiseren dat passend is in de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee het bouwplan en het nieuwe gebruik planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt in het centrum van Bergen aan Zee, aan de Zeeweg 31, op ruim 100 meter van de strandopgang. Het plangebied betreft het kadastraal perceel Bergen (NH) G493. In afbeelding 1.1 is het plangebied weergegeven.



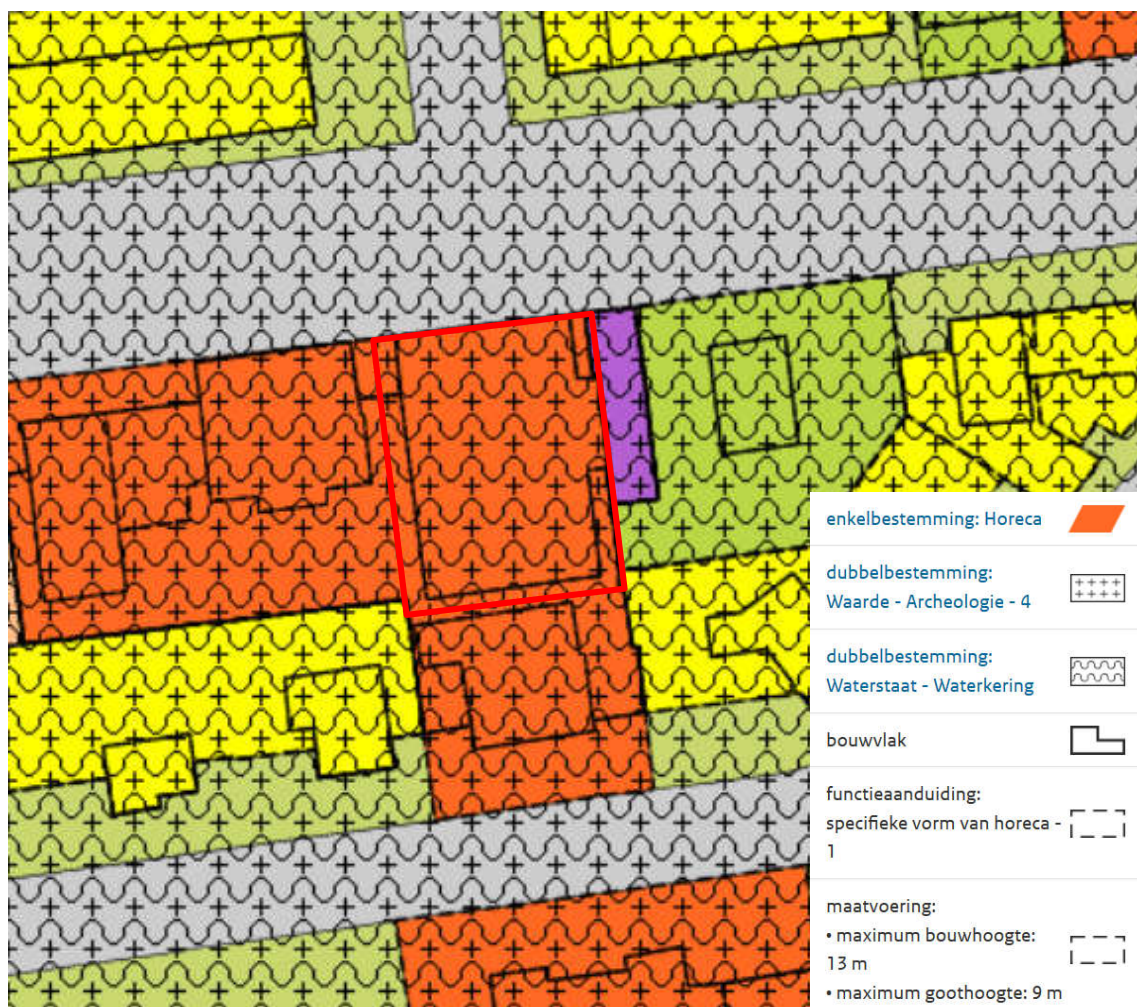
Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bergen aan Zee', vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op 26 september 2013. De gronden van het plangebied zijn bestemd als Horeca met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1'. Ter plaatse zijn horecabedrijven toegestaan in de vorm van een hotel of pension. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt een bouwvlak waarbinnen gebouwen zijn toegestaan met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 meter en 13 meter.

Naast het hiervoor genoemde bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied ook het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. In dit bestemmingsplan is geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een wijziging van het gebruik in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien.

Het toekomstig gebruik ten behoeve van woonappartementen en de bouwhoogte van het te realiseren gebouw is in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('Wabo') kan een omgevingsvergunning worden verleend waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Bergen aan Zee' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied rood omlijnd

In aanvulling op de enkelbestemming 'Horeca' geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ten behoeve van de bescherming van de primaire waterkering nabij het plangebied.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

2.1 Voorgaande en bestaande situatie

Bergen aan Zee kent een relatief korte historie. Het is in het begin van de 20^e eeuw gesticht door de familie van Reenen. Er is een badplaats ontstaan met een compact hart. Na de tweede wereldoorlog is het dorps hart gereconstrueerd waarbij in afwijking van de oorspronkelijke verspreide villabouw, middelhoogbouw ontstond met een relatief forse schaal.

Bergen aan Zee ligt te midden van waardevolle natuur en een waardevol landschap; het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat. Het dorps hart is gesitueerd daar waar de Zeeweg uitkomt op de kust. Het plangebied betreft de locatie Zeeweg 31. Binnen het plangebied was in 1919 al een pension-lunchroom gevestigd. Daarna heeft het diverse namen en verbouwingen gekend, waarna uiteindelijk Hotel Monsmarem zich heeft gevestigd. Het gebouw met 3 bouwlaagen en 39 hotelkamers, heeft na beëindiging van de hotelfunctie jarenlang leeggestaan, waarbij het vervallen gebouw een rotte kies vormde binnen de kleinschalige kustplaats Bergen aan Zee. Nadat het gebouw nog enkele jaren in gebruik is geweest als expositieruimte, is het uiteindelijk in 2018 gesloopt. Het plangebied ligt sindsdien braak.



Afbeelding 2.1: Situatie voor de sloop (Bron: Regionaal Archief Alkmaar)



Afbeelding 2.2: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om binnen het plangebied een kleinschalig appartementengebouw te realiseren met 11 appartementen. Het bouwplan bestaat uit 3 bouwlagen met kap. De maximum bouwhoogte bedraagt 13,7 meter en de maximum goothoogte bedraagt 9,5 meter.

Uitgangspunt van het ontwerp is om middels geleiding (zowel horizontaal als verticaal) een passend gebouw te maken voor de locatie. De kapvorm loopt door in de gevel waardoor het gebouw een vriendelijke uitstraling krijgt. Daarnaast is het gebouw visueel opgeknipt in een tweetal volumes, gekoppeld door een tussenlid die onder andere als entree dient. De architectuur is eigentijds, gedacht wordt aan materialen als keramische leien, aluminium en glas.

Parkeren voor de bewoners vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw via een toegang aan de oostzijde. Er worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Parkeren vindt plaats op maaiveld waarbij 3 parkeerplaatsen onder de eerste verdieping worden gerealiseerd.

Met de realisatie van het appartementengebouw wordt na lange tijd een nieuwe invulling gegeven aan deze locatie, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aan de Zeeweg toeneemt. Doordat de appartementen permanent bewoond mogen worden, is de verwachting dat met het plan tevens een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van het kustdorp Bergen aan Zee.

Het gebouw wordt 'op staal' gefundeerd. Er worden geen heipalen toegepast. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is dit geborgd.



Afbeelding 2.3: Impressie toekomstige situatie (bron: Sander Douma Architecten)

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling. Uit jurisprudentie volgt dat bij kleinschalige ontwikkelingen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-

2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). In het onderhavige geval is sprake van 11 woningen. De in het plan voorziene ontwikkeling wordt daarom niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de woningen wordt voorzien in de aanwezige woningbehoefte (zie paragraaf 3.4.1) binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 3 september 2019 vastgesteld. Momenteel ligt de ontwerp omgevingsverordening ter inzage.

Betekenis voor het project

In artikel 6.4 van de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. De regels gelden uitsluitend voor locaties in het werkingsgebied 'landelijk gebied'. De locatie ligt niet binnen dit werkingsgebied maar ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Op de Risicokaart is het plangebied niet aangewezen als locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstrooming. In de uitwerking van het ontwerp van de buitenruimte wordt nader aandacht besteed aan klimaatadaptatieve maatregelen. In het kader van het wettelijk vooroverleg is plan voorgelegd aan het waterschap en de provincie (zie paragraaf 7.1).

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;

- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

Het project geeft invulling aan de speerpunten van de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige woningbehoefte en worden hoogwaardige en duurzame appartementen gerealiseerd.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionaal Actieprogramma regio Alkmaar

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

1. zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;
2. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
4. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
5. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
6. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
7. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
8. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als regio wordt ingezet op het realiseren van bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in de gemeenten die deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben vooral een instroomoverschot van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo wordt geconstateerd dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de 7 gemeenten verder kan gaan stijgen.

Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De regio streeft ernaar de kwaliteit van het openbaar gebied goed te houden, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt zorg gedragen voor ruimte voor sterke initiatieven binnen het woningbouwprogramma. Er mag niet voor leegstand worden gebouwd. Er wordt verwacht dat binnen het bestaand stedelijk gebied de aankomende jaren veel vastgoed leeg komt te staan. Hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze te transformeren naar woningbouw. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

Onder de afspraak 'het kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is' vallen onder andere de volgende acties:

- zet in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen;
- de regio maakt afspraken met woningcorporaties om te voorzien in behoefte aan sociale huurwoningen;
- het aanbod van middeldure huur faciliteren;
- mogelijkheden bieden voor CPO.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een vrijkomende locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan bij de afspraken die in het RAP zijn gemaakt met betrekking tot het geven van prioriteit aan woningbouwplannen met een divers woningaanbod waaronder levensloopbestendige woningen. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. De woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen het kader van het RAP.

3.4.2 *Structuurvisie Bergen aan Zee*

In de Structuurvisie Bergen aan Zee is de ruimtelijke visie op Bergen aan Zee opgenomen richting 2030. Bergen aan Zee is klein in omvang en heeft een overwegend kleinschalig bebouwingsbeeld. In de structuurvisie is met betrekking tot het dorpshart aangegeven dat bebouwing van meer dan twee bouwlagen geconcentreerd moet blijven in de omgeving van het centrum. De Zeeweg maakt onderdeel uit van het onderzoeksgebied voor herstructurering. Bepaald is dat de woonfunctie in Bergen aan Zee niet structureel zal uitbreiden. Mutaties kunnen eventueel plaatsvinden door vervangende woningbouw in het geval panden worden afgebroken. Uitgangspunt is behoud van het exclusieve karakter in de bebouwingskarakteristiek en versterking van het bebouwingsbeeld.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke visie op herstructurering van het centrum van Bergen aan Zee.

3.4.3 Ruimtelijke visie op hotels en pensions

In de in 2008 vastgesteld visie op hotels en pensions is het beleid voor de vestiging en uitbreiding van hotels en pensions opgenomen. Ook is beleid opgenomen voor het tegengestelde, namelijk omzetten van hotels naar woningen. Voor Bergen aan Zee geldt dat het centrum het gebied rondom het Van der Wijckplein betreft. Rond dit plein is de bebouwing intensiever en is de bouwhoogte hoger dan in de rest van de kern. In dit gebied wordt de vestiging van nieuwe hotels en uitbreiding van bestaande hotels gestimuleerd. Bergen aan Zee heeft in tegenstelling tot Egmond aan Zee een exclusief maar ingetogen karakter. Het karakter van de hotels en pensions in Bergen aan Zee dient daarom aan te sluiten op die identiteit van de kern.

Het plangebied is gelegen binnen een concentratiegebied waarbij het uitgangspunt is om hotels of pensions niet te slopen voor nieuwbouw van woningen/appartementen. Verder is aangegeven dat aanvragen tot functieverandering per geval genuanceerd moeten worden afgewogen. Het beleidskader dient als richtlijn waarvan afgeweken kan worden indien een ontwikkeling een duidelijke meerwaarde betekent voor de omgeving. Een functieverandering dient een aantoonbaar positief effect te hebben op de omgeving. Voorwaarde is dat niet in de omgeving passende of detonerende bebouwing gesaneerd wordt.

Betekenis voor het project

Hotel Monsmarem dat binnen het plangebied gevestigd was, heeft jarenlang leeggestaan waarna het gebouw in verval is geraakt en een rotte kies vormde binnen Bergen aan Zee. De verouderde bebouwing is inmiddels gesloopt en met de voorgenomen realisatie van het appartementengebouw wordt na lange tijd een nieuwe invulling gegeven aan deze locatie, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aan de Zeeweg toeneemt. De functiewijziging naar wonen is te verantwoorden in verband met de grote woningbehoefte in de gemeente Bergen. Doordat de appartementen permanent bewoond mogen worden, is de verwachting dat met het plan tevens een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van het kustdorp Bergen aan Zee.

3.4.4 Lokale woonvisie Bergen NH (2015 – 2020)

De gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. De gemeente streeft er naar dat verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen een gegeven. De gemeente heeft voor de periode tot 2020 de onderstaande beleidsdoelen geformuleerd:

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);
- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

De gemeente Bergen richt zich bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod op geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente Bergen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met andere woorden eerst herstructureren of inbreiden en ten slotte uitbreiden. Verder wil de gemeente zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen realiseren en bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio. Bij uitbreiding van de woningvoorraad is het uitgangspunt dat 40% sociale woningbouw (koop of huur).

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden kwalitatief goede en duurzame appartementen gerealiseerd gericht op verschillende doelgroepen. Het plan richt zich op koopwoningen in verschillende categorieën. Gelet op de unieke kenmerken van Bergen aan Zee, het feit dat sprake is van een kleinschalig plan op een inbreidingslocatie en het feit dat momenteel reeds 12 sociaal huurwoningen in Bergen aan Zee worden gerealiseerd, is besloten af te wijken van de verplichting tot het opnemen van sociale woningen in het plan.

3.4.5 *Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen*

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de parkeernormen en beleidsregels uit de Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen gehanteerd. Belangrijk onderdeel binnen deze nota is dat de parkeerbehoefte die ontwikkelingen veroorzaken in principe binnen de grenzen van het betreffende plangebied dienen te worden opgelost.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.6 wordt ingegaan op het aspect parkeren.

3.4.6 *Welstandsnota*

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen heeft de gemeenteraad (juni 2004) een Welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een hoofdstuk over het ruimtelijke welstandsbeleid in Bergen, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde, vervolgens de 'relatieve' welstandscriteria voor specifieke gebieden en objecten. Tot slot komen de 'absolute' criteria aan bod voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken.

Betekenis voor het project

Het bouwplan wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen aan de Welstandsnota getoetst.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl¹. Er geldt een normale procedure. Door HHNK is aangegeven dat er in het kader van het waterbelang geen bijzonderheden zijn. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan HHNK (zie paragraaf 7.1).

Het plangebied ligt in het gebied van de zandige kust. Van belang is hier dat geen zand mag worden afgevoerd en dat dit ter plaatse moet worden verwerkt.

Watercompensatie

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt geen toename aan verharding plaats in vergelijking met de voorgaande situatie (voor sloop van het hotel). Watercompensatie is niet aan de orde.

Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Er worden geen uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper toegepast.

Waterkering

Het perceel ligt binnen de beschermingszone van de primaire waterkering. Gelet op het feit dat het appartementengebouw geen kelder krijgt, staat de ligging binnen deze zone de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Wel zal een watervergunningen moeten worden aangevraagd.

¹ Concept wateradvies, HHNK, 30 juli 2019

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het onderzoek zijn zowel in de bodem als het grondwater geen verontreinigingen geconstateerd. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De aangetroffen stukjes asbestverdacht materiaal kunnen handmatig worden verwijderd.

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten..

Betekenis voor het project

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Cultuurcompagnie (voorheen Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland) is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes, die in de gehele gemeente worden toegepast. Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm.

Het plangebied heeft een oppervlakte bedraagt van 644 m². Omdat de verstoringsnorm niet wordt overschreden is archeologisch onderzoek niet benodigd.

4.5 Natuur

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Dit betekent, dat bij de voorbereiding van het project moet worden onderzocht of deze wet- en regelgeving de uitvoering van de ontwikkeling al dan niet in de weg staat. De gebiedsbescherming en de soortenbescherming zijn per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming.

Betekenis voor het project

Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd³. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

² Verkennend bodemonderzoek Zeeweg 31 te Bergen aan Zee, Grondslag BV, 27 juni 2019

³ Zeeweg 31 te Bergen aan Zee - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van de Goes en Groot, 7 juli 2020

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 114 meter afstand van het Natura 2000-gebied, het Noord-Hollands Duinreservaat en op ongeveer 370 meter van het Natura 2000-gebied 'Noordzeekustzone'. Gezien de afscherming door het dorp met wegen en bebouwing en vanwege de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. In verband met de stikstofemissie door de bouw en toename van verkeer zijn berekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁴. De maximale projectbijdrage volgt uit de aanlegfase en bedraagt maximaal 0,56 mol/ha/jaar. Het betreft de tijdelijke inzet van mobiele werktuigen en bouwverkeer. In de gebruiksfase bedraagt de projectbijdrage als gevolg van het extra verkeer maximaal 0,33 mol/ha/jaar.

In de (gewijzigde) Beleidsregel intern en extern salderen Noord-Holland, zoals deze geldt sinds 16 juni 2020, is bepaald dat interne saldering is toegestaan indien de beëindiging van de N-emissie veroorzakende activiteit uit de referentiesituatie rechtstreeks verband houdt met het voornemen voor de nieuwe activiteit ten behoeve waarvan intern gesaldeer wordt. In het onderhavige geval is hier sprake van. Het voormalige hotel is door de ontwikkelaar van het woningbouwplan gesloopt ten behoeve van de uitvoering van het plan. De reden dat het pand vooruitlopend op de bestemmingswijziging en te verlenen omgevingsvergunning voor bouwen al gesloopt is, volgt uit het feit dat het gebouw zwaar in verval was geraakt en er vanuit de omgeving een grote wens was voor sloop.

Bij toepassing van interne saldering van het voormalige gebruik op de referentiedatum, blijkt dat de projectbijdrage in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase maximaal 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Deze bijdragen worden als verwaarloosbaar beschouwd. De stikstofdepositie leidt niet tot significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is voor stikstofdepositie niet nodig.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland en vormt geen onderdeel van weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Het appartementengebouw wordt gebouwd op gronden die momenteel braak liggen, onbeplant zijn en ingeklemd liggen tussen bestaande bebouwing in het centrum van Bergen aan Zee. De locatie biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied is tevens ongeschikt als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten.

Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht.

Bij de nieuwbouw zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

⁴ Zeeweg 31 te Bergen aan Zee – Stikstofberekening in het kader van de Wnb, Van der Goes en Groot BV, 4 november 2020

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Zeeweg. Volgens de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor een appartement op deze locatie een verkeersaantrekkende werking van circa 6 à 7 motorvoertuigen per dag aangehouden. Gelet op de capaciteit en huidige intensiteit van de Zeeweg, leidt dit niet tot problemen in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

In de geldende Nota Parkeernormen 2020 is een overgangsregeling opgenomen. Hierbij geldt dat indien een aanvrager voor inwerkingtreding van de Nota parkeernormen 2020 een schriftelijke aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning heeft ingediend, op deze aanvraag de parkeernormen uit de Nota Ruimtelijk Parkeren 2014 van kracht zijn. Hier is in het onderhavige geval sprake van.

Op basis van de Nota Parkeren 2014 dient voor de appartementen in het centrum van Bergen aan Zee te worden uitgegaan van onderstaande parkeernormen:

- Koop, etage, duur (> 120 m²): 1,6 parkeerplaatsen;
- Koop, etage, midden (80 – 120m²): 1,4 parkeerplaatsen;
- Koop, etage, goedkoop (< 80 m²): 1,3 parkeerplaatsen

Het aandeel bezoekers bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning. Gelet op het BVO per woning bestaat het bouwplan uit 5 woningen in de categorie 'goedkoop', 4 woningen in de categorie 'midden' en 2 woningen in de categorie 'duur'. In totaal leidt het bouwplan tot een parkeerbehoefte van 15,6 parkeerplaatsen. Afgerond dienen 16 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor de appartementen.

In het plan zijn 12 parkeerplaatsen op eigen terrein, achter het gebouw, opgenomen. Parkeren ten behoeve van bewoners kan hiermee op eigen terrein plaatsvinden. Voor het bezoekersparkeren zal gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen in openbaar gebied. Hierbij wordt opgemerkt dat hotel Monsmareem niet de beschikking had over parkeerplaatsen op eigen terrein. Parkeren voor het hotel vond in zijn totaliteit plaats in openbaar gebied.

4.7 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op geluidgevoelige functies te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse 30 km/uur wegen. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidzone. De Zeeweg heeft op ruim 100 meter afstand van het plangebied een maximum snelheid van 50 km/h. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van dit deel van de Zeeweg. In het kader van het bestemmingsplan Bergen aan Zee is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer in Bergen aan Zee⁵. Hierbij is rekening gehouden met de sterke invloed van het seizoen op de intensiteit van het verkeer. Uit dit onderzoek volgde dat op circa 43 meter van de Zeeweg waar een snelheidsregime van 50 km/h geldt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Als gevolg van de autonome groei van het verkeer, zal deze afstand in de huidige situatie mogelijk iets groter

⁵ Onderzoek geluidshinder en luchtkwaliteit, bestemmingsplan Bergen aan Zee, Milieudienst Regio Alkmaar, 9 juli 2008

zijn. Echter, gelet op de afstand tot het plangebied van meer dan 100 meter, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is geen noodzaak tot het aanvragen van hogere waarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook de geluidbelasting van 30 km-wegen te worden beschouwd bij het toestaan van nieuwe geluidgevoelige functies zoals woningen. De verkeersintensiteit, die voor het grootste gedeelte de geluidsbelasting bepaalt, staat sterk onder invloed van het seizoen. Uit het hiervoor genoemde onderzoek van de MRA volgt dat ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. In het onderzoek is gelet op basis van de gehanteerde uitgangspunten, de daadwerkelijke geluidbelasting lager zal liggen dan de berekeningen aantonen. Daarnaast is voor de 30 km/h wegen niet uitgegaan van akoestische ontwikkelingen bij het wegverkeer zoals stillere banden en motoren.

Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting als gevolg van verkeer in Bergen aan Zee aanvaardbaar is en ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In verband met de binnenwaardenorm uit het Bouwbesluit van 33 dB en de eis voor de geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB is, moet voor de woningen bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen, worden aangetoond dat de gevelwering voldoende is om onder de maximum binnenwaarde van 33 dB te blijven.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. In gebieden met functiemenging kunnen sommige soorten bedrijven aanpandig of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk.

Betekenis voor het project

De locatie ligt in het centrum van Bergen aan Zee. De omgeving kenmerkt zich door een hoge mate van functiemenging hoofdzakelijk bestaande uit horeca, verblijfsrecreatie en woningen. In de VNG-brochure staat dat bij een gebied met functiemenging kan worden gedacht aan stadscentra, dorpskernen en winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige dan wel ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd. Het plangebied kan op grond van de genoemde VNG brochure worden getypeerd als een gebied met functiemenging.

In de omgeving van het plangebied komen uitsluitend bedrijfsactiviteiten voor die passen binnen een centrumgebied met functiemenging. De activiteiten in de omgeving leveren dan ook geen belemmering op voor de realisatie van het plan.

Aan de westzijde van het plangebied is Hotel Restaurant Victoria gevestigd. Dit bedrijf kan worden ingedeeld in SBI-code 5510 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' en SBI-code 561: 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.'. Binnen een rustig woongebied geldt voor deze functies een richtafstand van 10 meter tot woningen. In de onderhavige situatie is echter geen sprake van een rustig woongebied maar van een gebied met functiemenging. Het hotel-restaurant is ingedeeld in categorie A en is aanpandig aan danwel op korte afstand tot woningen toelaatbaar in een gebied met functiemenging.

Ten oosten van het plangebied is een transformatorstation aanwezig. Op grond van de VNG-brochure geldt binnen gemengd gebied enkel een richtafstand van 10 meter op grond van het aspect 'gevaar'. De afstand tot de nieuw te bouwen woningen bedraagt circa 5 meter. Gelet op het beperkte vermogen van de transformator en de als gevolg daarvan zeer beperkte industriële belasting, is geen sprake van een onveilig woonklimaat op circa 5 meter van het transformatorhuisje.

Aan de zuid- en oostzijde zijn panden aanwezig die gebruikt worden ten behoeve van verblijfsrecreatie. Hiervoor geldt de categorie SBI-code 5510 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra'. Deze functies zijn aanpandig aan danwel op korte afstand tot woningen toelaatbaar in een gebied met functiemenging.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande en de beperkte toename aan verkeer als gevolg van het plan (zie paragraaf 4.6) wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaarbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een orientatiewaarde (circulaire Rvgs).

Betekenis voor het project

De te realiseren woningen zijn kwetsbare objecten. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een risicovolle inrichting, buisleiding of transportroute. Een buisleiding van Taqa ligt op circa 450 meter afstand van het plangebied en is niet van invloed op het plan. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 Bezonnning

Naarmate de breedte of hoogte van een gebouw groter is, kan het negatieve effect op de bezonnning van de omgeving toenemen.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie⁶ uitgevoerd. Er is getoetst aan de 'strengere' TNO-norm dat uit gaat van ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari – 21 november (gedurende 10 maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer. Uit de studie volgt dat aan de norm wordt voldaan. De omliggende percelen zijn ten minste 3 uur per dag vrij van schaduw.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Bergen heeft haar duurzaamheidsdoelstellingen vastgelegd in het duurzaamheidsbeleid 2012 – 2016 'Natuurlijk Duurzaam Bergen!'. Hierin geeft de gemeente aan te streven naar een energieneutrale gemeente in 2030. Belangrijk hierbij is de keuze voor een duurzame ontwikkeling en ruimtegebruik door een toekomstgerichte inrichting van de leefomgeving.

Betekenis voor het project

Uitgangspunt is de realisatie van een duurzaam appartementengebouw. Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. De woningen worden niet aangesloten op het gasnet. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten aandacht krijgen. Dit zal onderdeel vormen van de nog in te dienen aanvragen voor omgevingsvergunning voor bouwen.

⁶ Bezonningsstudie herontwikkeling Monsmarem Zeeweg 31 Bergen aan Zee, Sander Douma Architecten, 17 augustus 2021

4.13 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.4 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkel-centra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

Er is een aanmeldnotitie⁷ opgesteld waarin waaruit naar voren komt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen als gevolg van het plan worden verwacht. Er is geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

⁷ Aanmeldnotitie Zeeweg 31, Bergen aan Zee, DNS Planvorming BV, 24 februari 2021

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Wonen

Voor het de gronden van het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 11 wooneenheden zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt 9,5 meter respectievelijk 13,7 meter.

- Artikel 4: Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ligt conform het voorgaande bestemmingsplan over het hele plangebied. In de regels is bepaald dat voor werkzaamheden met een planomvang van meer dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm, voordat werkzaamheden worden verricht, door middel van nader archeologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

- Artikel 5: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Conform het nu geldende bestemmingsplan gelden er specifieke regels ter bescherming van de nabijgelegen primaire waterkering. Deze dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 7: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij uitbreiding of wijziging van de functie.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;

- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en wettelijk vooroverleg

Op 15 oktober 2018 heeft een omwonendenbijeenkomst plaatsgevonden. De bijeenkomst werd goed bezocht en het gepresenteerde plan is overwegend positief ontvangen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en de provincie Noord-Holland is een reactie ontvangen. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. De overige twee reacties zijn hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

HHNK merkt op dat het plangebied ligt in het gebied van de zandige kust. Van belang is hier dat geen zand mag worden afgevoerd en dat dit ter plaatse moet worden verwerkt. Er wordt geen kelder gerealiseerd, dit is conform de beleidsuitgangspunten.

Op de verbeelding staat de waterkering als dubbelbestemming aangegeven, dat is juist. In de regels wordt gerefereerd aan de afstemming met de beheerder van de waterkering.

Geadviseerd wordt om in verband met uitlogingseigenschappen, geen materialen toe te passen zoals koper, lood en zink.

Voor de werkzaamheden moet een watervergunning bij het hoogheemraadschap worden aangevraagd. Dit staat in het document juist verwoord.

Verder ziet HHNK geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en kan met in achtneming van hetgeen hierboven is beschreven worden ingestemd met het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In de waterparagraaf (paragraaf 4.2) is toegevoerd dat geen zand mag worden afgevoerd en dat dit ter plaatse moet worden verwerkt. De initiatiefnemer is geïnformeerd over het advies om geen uitlogende materialen toe te passen zoals koper, lood en zink. De overige opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Derhalve is er voor de besluitvorming, in het kader van externe veiligheid, geen advies van de veiligheidsregio nodig om inzicht te geven in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening. De veiligheidsregio vraagt wel aandacht voor het feit dat de opkomsttijden van de brandweer niet voldoen aan normtijden zoals die zijn gesteld in het Besluit Veiligheidsregio's. Geadviseerd wordt om de brandveiligheidsadviseur van de Veiligheidsregio te betrekken om de omvang van gevaar bij verschillende scenario's te duiden en de mogelijkheden voor brandbestrijding, hulpverlening en gevaarbeperkende maatregelen te benoemen.

Reactie gemeente

Er heeft overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio. Het bouwplan voldoet wat betreft brandveiligheid aan het Bouwbesluit.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 mei 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit met de relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Bergen, en zijn ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de 'Nota zienswijzen'. In de Nota is tevens aangegeven welke aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.