

Realisatie 11 appartementen Elkshove 2-8a Bergen



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum : 4 augustus 2022
Project : Realisatie 11 appartementen Elkshove 2-8a
Opdrachtgever : Kennemer Wonen
Auteur : Ruben Visser
Telefoonnummer : 06-48476492
E-mailadres : r.visser@visserenvandam.nl
Status : Indiening 1.3

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Locatie.....	5
1.3	Planbeschrijving.....	6
1.4	Bestemmingsplan.....	9
1.4.1	Bestemmingsplan Parkeren.....	10
2	Ruimtelijk beleid.....	11
2.1	Rijksbeleid.....	11
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	12
2.1.3	Ladder duurzame verstedelijking.....	12
2.2	Provinciaal beleid.....	12
2.2.1	Omgevingsvisie NH2050.....	12
2.2.2	Omgevingsverordening.....	14
2.2.3	Woonagenda 2020-2025.....	14
2.3	Gemeentelijk beleid.....	16
2.3.1	Woonvisie 2015 - 2020.....	16
2.3.2	Bergense Behoeft.....	16
2.3.3	Duurzaamheidsbeleid 2017 – 2020.....	17
3	Omgevingsaspecten.....	19
3.1	Verkeer en parkeren.....	19
3.2	Geluid.....	20
3.3	Externe veiligheid.....	20
3.4	Milieuzonering.....	21
3.5	Luchtkwaliteit.....	22
3.6	Ecologie.....	22
3.7	Stikstofdepositie.....	26
3.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	27
3.9	Bodemkwaliteit.....	27
3.10	Waterhuishouding.....	28
3.11	Besluit milieueffectrapportage.....	30
4	Uitvoerbaarheid.....	31
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	31

4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
4.3	Vooroverleg	31
5	Conclusie	32

Bijlagen

- I. Bomeninventarisatie, Ebbelaar Engineering, 26 maart 2021
- II. Akoestisch onderzoek wegverkeer, Elkshove Bergen, Buro DB, 7 juli 2021
- III. Quick scan Wet natuurbescherming Elkshove 2-8a, Natuurlijke Zaken, 13 april 2021
- IV. Verkennend bodemonderzoek Elkshove 2-8a Bergen, Landview, 15 juli 2021
- V. Nader onderzoek naar beschermde soorten Elkshove 2 t/m 8A te Bergen, Natuurlijke Zaken, 13 oktober 2021
- VI. Stikstofberekening Elkshove 2 t/m 8a te Bergen, Visser en Van Dam, 24 februari 2022
- VII. M.E.R. aanmeldnotitie Elkshove 2 t/m 8a te Bergen, Visser en Van Dam, 19 juli 2022

1 Inleiding

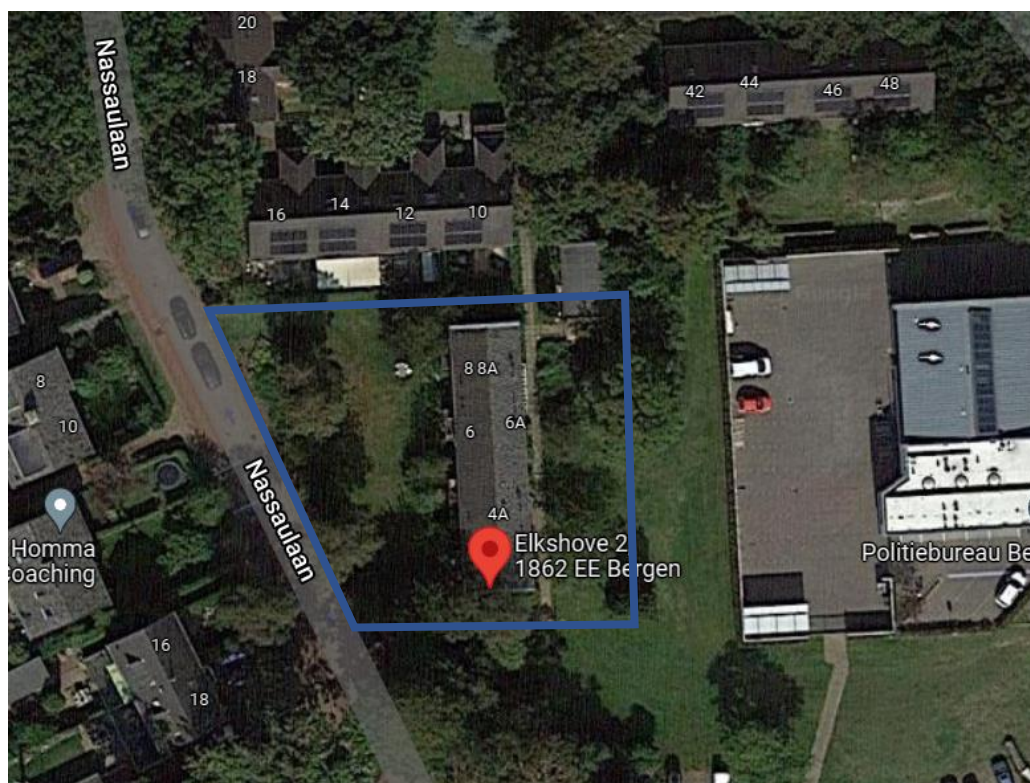
1.1 Aanleiding

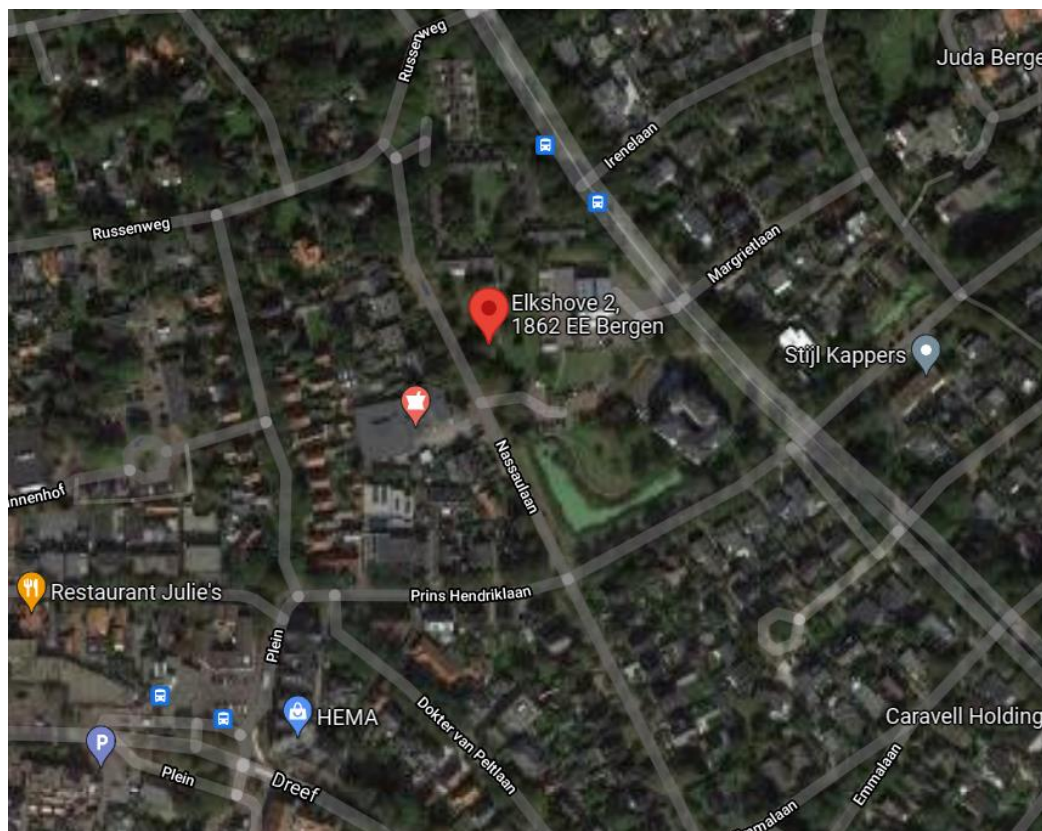
Aan de Elkshove 2-8a in Bergen staat een enigszins verouderd pand met daarin 8 woningen. Woningcorporatie Kennemer Wonen heeft het initiatief genomen dit pand te slopen en er een nieuw gebouw met 11 sociale appartementen voor terug te realiseren. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Om het initiatief te realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd om voor de strijdigheden af te wijken van het bestemmingsplan. Dit kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo. Toepassing van dit wetsartikel vereist een ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende document is die ruimtelijke onderbouwing, waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn.

1.2 Locatie

De projectlocatie is gelegen aan de Elkshove 2-8a in Bergen, gelegen even ten noordoosten van het centrum. De navolgende afbeeldingen tonen de projectlocatie en de ligging in de omgeving.





1.3 Planbeschrijving

De locatie is in gebruik als woningbouwlocatie. Er staat een gebouw bestaande uit twee bouwlagen met kap, waarin zich 4 beneden- en 4 bovenwoningen bevinden. Het geheel staat op het complex Elkshove, waar zich meerdere appartementengebouwen bevinden, alsook een politie- en brandweergebouw. De gebouwen staan in een groene setting. Het betreffend gebouw verkeert bouwkundig in verouderde staat en is zonder grote financiële kosten moeilijk weer in zodanige staat te brengen, dat voldaan kan worden aan de moderne wooneisen, o.a. op het gebied van isolatie. Nu het gebouw bovendien niet over bijzondere cultuurhistorische of architectonische waarden beschikt, doet de vraag zich voor of sloop- en nieuwbouw een gewenste ontwikkeling kan zijn.



Afbeelding: zicht op de projectlocatie

Kennemer Wonen heeft zoals aangegeven het plan opgevat dit gebouw te slopen en er een modern appartementencomplex voor terug te bouwen, bestaande uit 11 appartementen. Deze komen allen in het sociale huursegment. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen en wordt plat afgedekt, met enkele installaties op het dak (welke afgeschermd worden met een dakrand). De hoogte wordt daarmee maximaal 9,5 m; de footprint circa 13 bij 33 m met enkele uitsparingen, waardoor de oppervlakte iets minder dan 400 m² bedraagt. Het gebouw staat in een groene setting. De parkeerplaatsen komen op openbare grond (van de gemeente). In een bomenstudie (toegevoegd als bijlage) is aangegeven welke bomen behouden moeten blijven en welke gekapt worden. Nu de footprint van het gebouw goeddeels gevolgd wordt en de maximale bouwhoogte van 10 m uit het bestemmingsplan niet wordt overschreden, wordt betoogd dat het plan stedenbouwkundig goed inpasbaar is. Er is voldoende afstand tot de straat om het plan aan te laten sluiten bij het bebouwingsbeeld ter plaatse. Functioneel past het plan ook goed in de omgeving en het feit dat sociale woningen worden gerealiseerd draagt bij aan de woningbehoefte. Daarom kan worden meegewerkt aan het initiatief.



Situatieschets en impressies nieuwe situatie

1.4 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Bergen dorpskern-Zuid” is van toepassing, met de bestemming Woondoeleinden -1 (W-1, artikel 23). De op de plankaart voor Wonen-1 (W-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- alsmede voor:
- (..)
- c. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 28;

Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemming(en) Woondoeleinden 1, omdat de maximale goothoogte van 7 m wordt overschreden. Medewerking kan met een uitgebreide procedure; ‘kruimelen’ is niet aan de orde omdat het aantal woningen en het bouwvolume toeneemt i.c.m sloop- en nieuwbouw.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Een deel van het erf rondom het complex, inclusief het parkeren, ligt op de bestemmingen Groen en Maatschappelijk. Gronden met de bestemming Maatschappelijk mogen niet ten dienste van het wonen worden gebruikt. Het erf wordt voor het overige groen ingericht en als zodanig gebruikt (en dus niet als tuin/erf). Dit levert geen strijd op. De toegangsweg naar de parkeervoorziening is ook mogelijk binnen de bestemming Groen.

1.4.1 [Bestemmingsplan Parkeren](#)

Het bestemmingsplan Parkeren is vastgesteld op 31 mei 2018. Het bestemmingsplan borgt dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd wanneer er een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend. Uitgangspunt hierbij is de 'Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen'. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd. Er is derhalve geen strijd met het Bestemmingsplan Parkeren.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Voorliggende herontwikkeling, zorgt voor extra woningen binnen de bestaande structuur. Op dit punt sluit de ontwikkeling zondermeer aan bij de NOVI. Op andere punten is er geen strijdigheid.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het voorliggende initiatief raakt niet aan een van de onderwerpen van nationaal belang uit het Barro.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Uit enkele uitspraken - zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 - valt op te maken dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken.

Gezien de omvang van de ontwikkeling hoeft deze niet te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG). Hierbij wordt tevens de overweging betrokken dat er 8 woningen verdwijnen; per saldo komen er dus slechts 3 woningen bij. Uit 2.2 en 2.3 blijkt volledigheidshalve dat er een grote behoefte bestaat aan de realisatie van woningen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de "Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid" vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie

ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
 - a. Klimaatverandering: Noord-Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
 - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
 - c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.
2. Gebruik van de leefomgeving
 - a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
 - b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
 - c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
 - d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Het voorliggende initiatief betreft vervanging van een bestaand pand en houdt dus geen nieuw ruimtebeslag in; er is daarmee sprake van duurzaam ruimtegebruik. De toevoeging van woningen zorgt ervoor dat de kern Bergen wordt versterkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in strijd is met de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie NH2050.

2.2.2 [Omgevingsverordening](#)

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Hierin zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

De voorliggende locatie valt binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie geeft hier beleidsvrijheid aan gemeenten. Juist de binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen worden door de provincie ondersteund en gefaciliteerd. Dit is hetzelfde geregeld in het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2022 die van 10 mei tot en met 18 juni 2021 ter inzage heeft gelegen. Er is derhalve geen strijd met de Omgevingsverordening NH2020 en het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2022.

2.2.3 [Woonagenda 2020-2025](#)

In de Woonagenda 2020 – 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen 'woonakkoorden' tussen provincie en gemeenten. Tot dat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de RAP's.

RAP regio Alkmaar 2016 - 2020

In het RAP regio Alkmaar 2016 - 2020 zijn een aantal afspraken vastgelegd. Er wordt bijvoorbeeld ingezet op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag. De marktsegmenten waar te kort van is dienen te worden versterkt. Onderdeel daarvan is het inzetten op levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen en middeldure huur.

Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar

Na vaststellen van het RAP hebben de gemeenten in regio Alkmaar een vervolg-rapport laten opstellen. Dit is het document 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' van februari 2019. In het rapport is de ambitie vermeld die de gemeenten, provincie en woningmarktpartijen hebben ten aanzien van de woningmarkt, welke opgaven men ziet om die ambitie te bereiken en welke afspraken zijn gemaakt als actualisatie van het RAP en het regionaal convenant wonen.

In dit document is de ambitie vastgelegd dat de regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Er wordt gewerkt naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn. Om deze ambitie te realiseren zijn er een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden.
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad.
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus.
4. Voorkomen van verdringing.
5. Inspelen op lange termijn behoefte.

Vanuit het RAP hebben de gemeenten in de regio Alkmaar een aantal afspraken gemaakt. Doordat sprake was van voortschrijdend inzicht zijn enkele actualisaties van de afspraken tot stand gekomen:

1. Er wordt ingezet op een versnelling in realisatie van woningbouw.
2. Ingezet wordt op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag.
3. Er wordt gekozen voor versterking van woningmarktsegmenten waar te kort van is.
4. Ingezet wordt op een gezamenlijke aanpak voor de woningbehoefte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die zich richten op de regionale, lokale en bovenregionale behoefte.
5. De planvoorraad wordt continu getoetst aan de marktvraag en realiteit.
6. Er wordt gekozen voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen.
7. Gewerkt wordt vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
8. Er wordt gestreefd naar een duurzame voorraad in Regio Alkmaar.
9. De regio Alkmaar zit dicht op de markt en monitort de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad.

Wachttijden sociale huurwoningen

In de rapportage van het door RIGO uitgevoerde onderzoek naar de wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland wordt geconstateerd dat het gemiddeld aandeel sociale huurwoningen in de huidige nieuwbouwplannen relatief laag is (5%) en dat de gemiddelde inschrijfduur voor de regio Alkmaar 6 tot 9 jaar is. Het bouwen van sociale huurwoningen kan bijdragen aan de verlaging van de wachttijden. Gesteld wordt dat in de regio Alkmaar de komende

jaren maar weinig sociale huurwoningen gebouwd. Dat betekent waarschijnlijk dat de wachttijden verder zullen oplopen.

Beoordeling

De voorliggende realisatie van 11 woningen (feitelijk 3, omdat er 8 verdwijnen), allen binnen de sociale categorie, komt tegemoet aan de grote vraag naar woningen. Daarmee past het plan binnen het RAP.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie 2015 - 2020

Op 28 januari 2016 is de lokale woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020' vastgesteld. De gemeente schetst hierin de gewenste ontwikkeling van het wonen tot 2020. 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 vergroten van de betaalbaarheid;
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de beleidsdoelen het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod en vergroot de diversiteit. Er wordt immers woningen gerealiseerd in de sociale huursector.

2.3.2 Bergense Behoefte

De gemeente Bergen heeft ter staving van haar ruimtelijk woningbouwbeleid onderzoek laten verrichten naar de lokale woningmarkt. Uitgangspunt van deze onderzoeken was het inzichtelijk maken welke woningbouwbehoefte er binnen de planperiode van in beginsel de komende tien jaar bestaat. Door de Stec groep is een Woningbehoefte-onderzoek en een Woningschaarste-onderzoek opgeleverd. Het resultaat van deze onderzoeken en de door de gemeente uitgevoerde analyse is verwerkt in de notitie Bergense Behoefte. Deze notitie geeft een actuele, concrete en cijfermatige beschrijving van de woningbouwbehoefte in de gemeente Bergen. De gemeente hanteert deze beschrijving om bij toekomstige ontwikkelingen te kunnen zekeren dat deze plannen niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leiden en geen zodanige leegstand tot gevolg zullen hebben dat dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie voor het verzorgingsgebied zal leiden.

Uit wetenschappelijk onderzoek binnen dorpse gemeenten blijkt dat er verschillende motieven zijn voor jongeren om te blijven in de dorpse omgeving in plaats van te vertrekken naar de stad. Binding met de regio en voldoende werkgelegenheid in de regio zijn hierin belangrijke factoren. Dorpen dienen steeds meer als woondorp, terwijl andere functies als werk elders in de regio vervuld worden.

In de rapportage is een woningbouwbehoefte opgenomen die vooral kwantitatief van aard is. De kwalitatieve behoefte wordt verder uitgewerkt in de toekomstige Woonvisie. De onderzoeken van Stec groep leveren een behoefte op van 1.133 woningen op voor de komende 10 jaar om te kunnen voldoen aan het beleidsdoel van 50%. Ook wordt rekening gehouden met 30% overprogrammering. Dit resulteert in een behoefte van 1.473 woningen voor het scenario Plan Bergense Jongeren. De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de woningbehoefte die volgt uit de rapportage over de Bergense Behoefte.

2.3.3 Duurzaamheidsbeleid 2017 – 2020

Op 13 april 2017 is het nieuwe Duurzaamheidsbeleid 2017-2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Duurzaamheidsbeleid beschrijft welke stappen de komende 4 jaar worden ondernomen om in 2020 en verder aan de energiedoelstellingen te kunnen voldoen. In het vigerende beleid heeft Bergen de doelstelling opgenomen om in 2030 een energie neutrale gemeente te zijn. Het beleid geeft aan waar de inspanningen van Bergen zich de komende jaren op richten om deze ambitie te behalen.

Het beleid heeft als doel om alle inspanningen te voorzien van een strategie voor implementatie in andere beleidsterreinen en hoe een voorbeeldfunctie te vervullen voor burgers en ondernemers.

Voor de periode 2017 tot en met 2020 is het streven om als tussendoel te bereiken (t.o.v. het referentiejaar 2010):

- 20% energiebesparing;
- 20% duurzame energieopwekking;
- 20% CO₂-reductie;
- realiseren van projecten ter bevordering van 'Bergen circulair in 2050'.

Met betrekking tot het hoofdthema 'Duurzaam wonen en leven' zijn voor bestaande en nieuwe woningen de volgende hoofdlijnen bepaald:

- Energiebesparing stimuleren via wijk- en woninggerichte aanpak, bij voorkeur met een aanbod vanuit het lokale bedrijfsleven.
- Uitvoeren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling door het toepassen van voorzieningen gericht op klimaat-adaptatie.
- Nieuwbouw en gebiedsontwikkeling gericht op woningen met de ambitie om in stappen per 2019 als norm te hanteren het 'Nul Op de Meter'-principe en 'all-electric'.
- Opnemen in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie:
 - o bestaande huurwoningen min. 2 stappen verbetering van het energielabel in 2020 (totaal gem. B-label);
 - o ambitie nieuwbouwwoningen stapsgewijs in 2020 naar de norm volgens het 'Nul-Op de Meter'-principe en 'all-electric'.
- Werken met de nieuwe warmtetransitie-kansenkaart voor de wijken in gemeente Bergen ten behoeve van energieneutraal en 'zonder' aardgas in 2050.
- Circulaire economie stimuleren door:
 - o toepassen van circulaire bouwmaterialen bij renovatie en nieuwbouw;
 - o faciliteren van afvalscheiding.

De voorliggende woningen worden gerealiseerd als NOM woningen en zullen voldoen aan de huidige normen die gelden op het gebied van duurzaamheid (BENG, Bouwbesluit). Er vindt aansluiting plaats bij het duurzaamheidsbeleid.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.1 Verkeer en parkeren

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

Verkeersgeneratie

Op grond van de Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen is het gebied aangeduid als ‘matig stedelijk, schil centrum’. Op grond van de CROW-publicatie 381: ‘Toekomstbestendig Parkeren’ kan dan bepaald worden dat de verkeersgeneratie 4,1/ woning bedraagt (uitgaande van goedkope appartementen, huur) en van het gemiddelde, ingevolge het gemeentelijk beleid. Het gaat dan om 45,1 mvt/etmaal. Daar mogen de huidige verkeersbewegingen vanaf getrokken worden, naar inschatting 33 mvt/etmaal. Het gaat dan om een toevoeging van 12 mvt/etmaal (ofwel 1 per 2 uur), waar de omliggende infrastructuur voldoende op is berekend.

Parkeren

Zoals in paragraaf 1.4.1 reeds is aangegeven is de Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Bergen van toepassing. De projectlocatie ligt in een gebied aangeduid als ‘weinig tot niet stedelijk’ en ‘schil centrum’. Uitgaande van voornoemde CROW publicatie en het gemeentelijk beleid (gemiddelde norm) geldt voor de nieuwbouw een parkeeropgave van 1,2 P / woning, incl. bezoekersparkeren, ofwel 13,2 in totaal. Opgemerkt wordt dat het parkeerbeleid in paragraaf 5.3 voorziet in de mogelijkheid van salderen; als sprake is van een transformatie mag de parkeerbehoefte van de bestaande situatie worden verrekend met de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. Als de parkeerbehoefte van de bestaande en te vervangen woningen in de openbare ruimte werd opgelost, mag dat op gelijke wijze in de nieuwbouw plaatsvinden.

Functie	Norm (incl. bezoek)	Behoefte
8 sociale grondgebonden woningen	1,4 per woning	11,2
11 sociale appartementen	1,2 per woning	13,2
Totaal extra te realiseren		2

In dit geval is er ruimte voor 15 parkeerplaatsen, zie hoofdstuk 1, waarmee (ruimschoots) voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen. Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen op gemeentelijke grond worden gerealiseerd en een openbaar karakter hebben.

3.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De voorkeursgrenswaarde voor de nieuw te realiseren woningen is 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh).

Wegverkeerslawaaï

Door Buro DB is een onderzoek naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage ervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De projectlocatie is gelegen binnen de geluidszone van de Koninginneweg. Daarnaast zijn de omliggende 30 km/u wegen meegenomen in het onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de wettelijk gezoneerde Koninginneweg de norm van 48 dB niet overschrijdt. De te verwachten maximale geluidsbelasting is 44 dB.

Ten gevolge van het verkeer op de gezamenlijke 30 km/uur-wegen is de maximale geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen 49 dB. Daarmee kan de te verwachten geluidsbelasting worden geclassificeerd als 'goed'. Voldaan wordt aan de voorwaarden van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

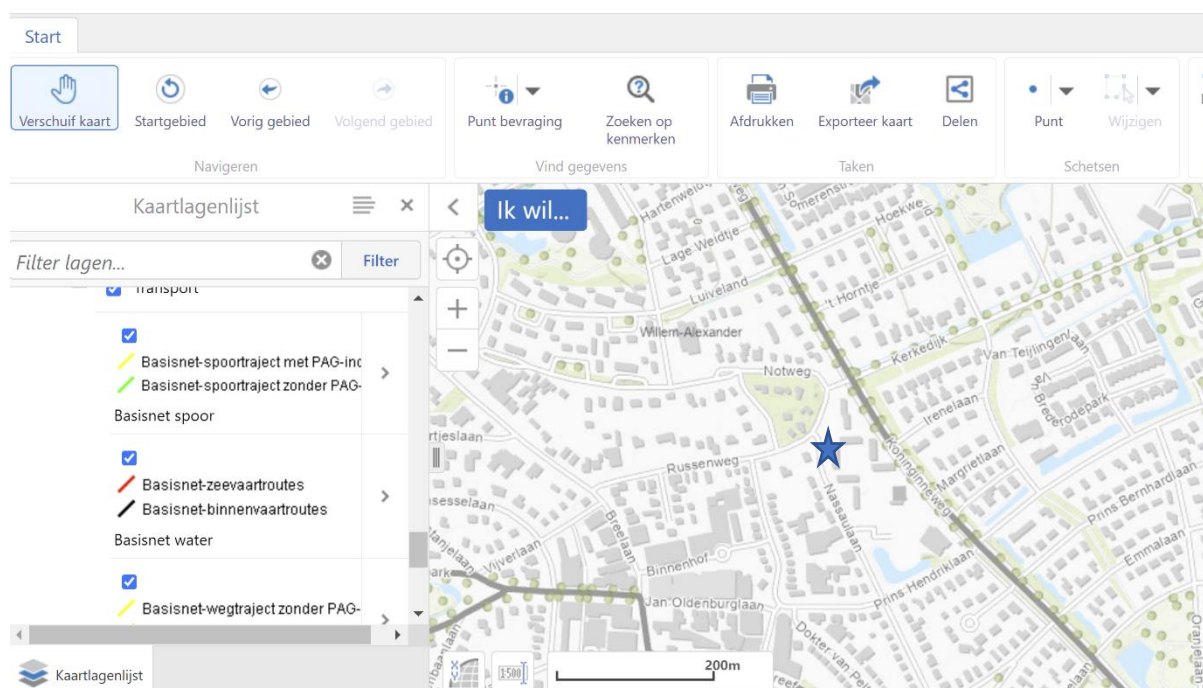
Voor de realisatie van de elf nieuwe woningen is nader onderzoek naar geluidsbeperkende maatregelen voorts niet nodig. Vanuit het oogpunt van geluid (van wegverkeer) kunnen de nieuwe woningen van het plan zonder verdere eisen en/of extra voorzieningen worden gerealiseerd.

3.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

Het initiatief zorgt niet voor de komst van nieuwe risicovolle activiteiten. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het projectgebied. Zie ook navolgende uitsnede van de risicokaart (alle lagen zijn aangezet). Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Risicokaart.nl



Uitsnede risicokaart, plangebied bij blauwe ster

3.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Het gebied is als rustig gebied te typeren. Van woningbouw gaat geen overlast uit. In de omgeving bevindt zich een brandweerkazerne en een politiebureau, op circa 21 meter (kortste afstand), terwijl voor een brandweerkazerne uitgegaan moet worden van 50 m. in de huidige situatie staan er echter ook al woningen, op dezelfde afstand. De brandweerkazerne is gerealiseerd toen deze woningen er al stonden. Verondersteld mag dus worden dat het functioneren van de kazerne reeds is afgestemd op de omgeving.

Voorts is in de nieuwe situatie het blok zo gedraaid is dat het geluid zo min mogelijk impact heeft, aan de zijde van de brandweer een trappenhuis is voorzien en dat de woningen met hedendaagse isolatie-eisen beter geluidbestendig zijn dan de oorspronkelijke woningen zodat per saldo sprake is van een verbetering.

3.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

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 bestaat 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.

Duidelijk is dat het voorliggende geval geen grote ontwikkeling is en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is.

Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

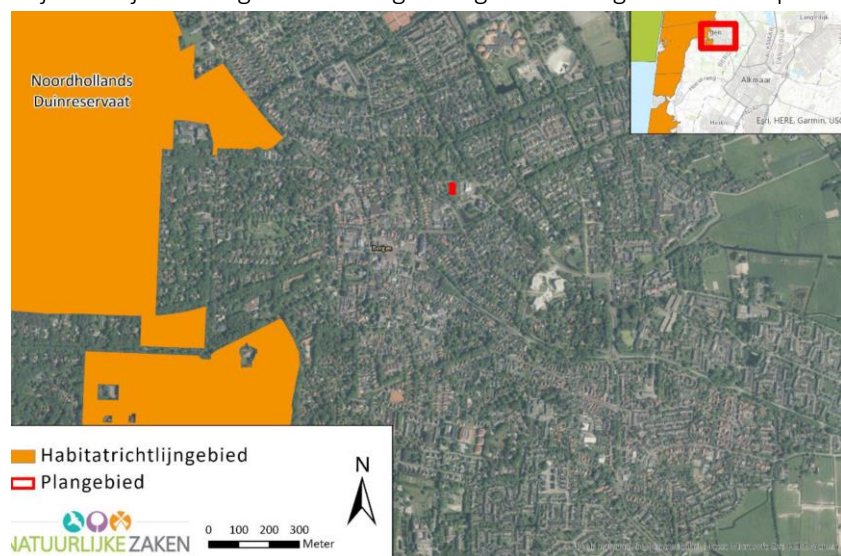
3.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Natura 2000

Op 570 meter afstand van het plangebied ligt een Natura 2000-gebied, nl het Noordhollands Duinreservaat. Omdat op voorhand niet uitgesloten kan worden dat de voorgenomen werkzaamheden de kritische depositiewaarde van stikstof op de habitattypen in het dichtstbijzijnde

Natura 2000 gebied overschrijden dient een “Aerius berekening” uitgevoerd te worden, zie verder dit hoofdstuk. De resultaten van deze berekening geven uitsluitsel dat de stikstofdepositie welke vrijkomt tijdens de gebruiksfase geen significant negatief effect oplevert.



NNN

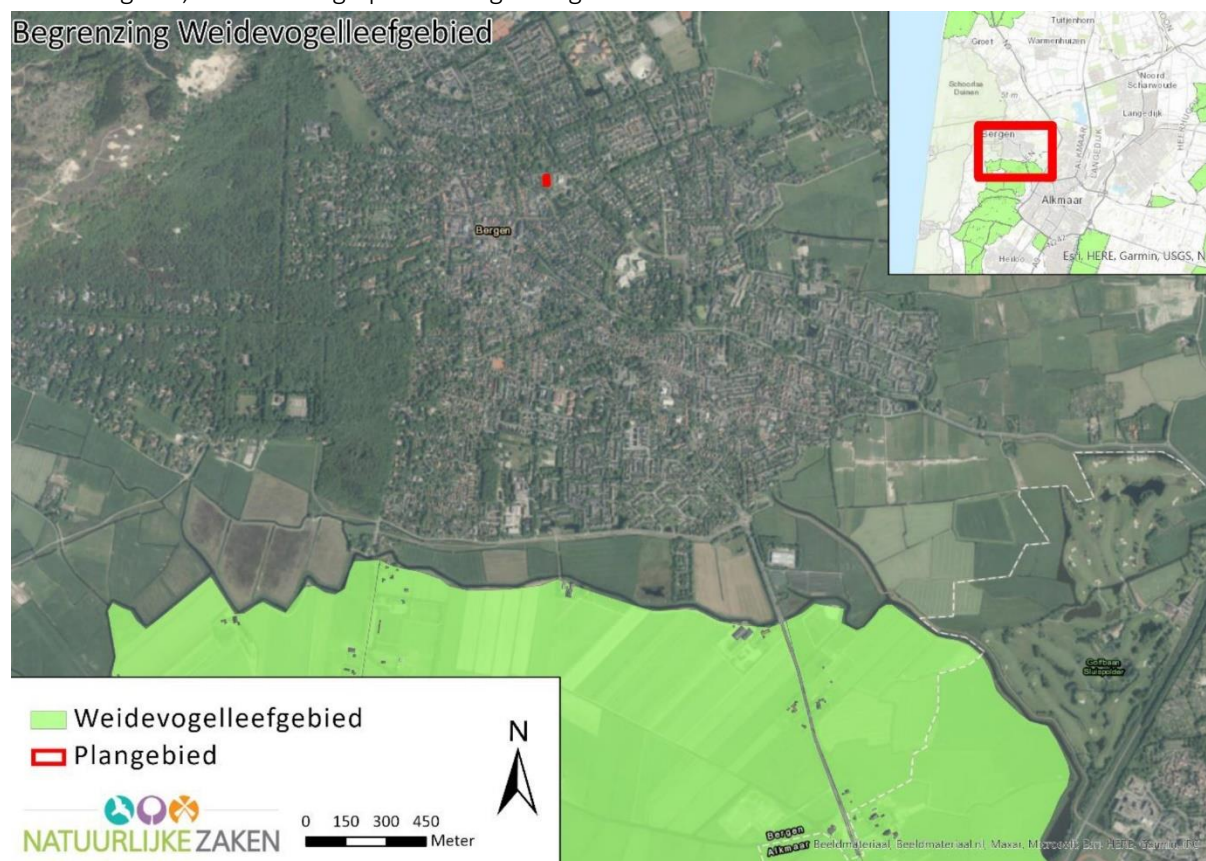
In de omgeving van het plangebied liggen NNN-gebieden. Er is geen sprake van directe aantasting van het NNN. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN kunnen eveneens worden uitgesloten. Het provinciaal NNN beleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.



Weidevogelleefgebied

Het plangebied bevindt zich niet in een weidevogelleefgebied. Er is geen sprake van directe aantasting van, of verstoring op weidevogelleefgebied.

Begrenzing Weidevogelleefgebied



Quicksan

Door het ecologisch adviesbureau Natuurlijke Zaken is een quickscan ecologie uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 8 april 2021. De resultaten zijn als volgt.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op minder dan 1 kilometer afstand van Natura 2000-gebied, die onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt. Het betreft het beschermde gebied 'Noordhollands Duinreservaat' (tevens NNN-gebied). Vanwege deze afstand is geen effect te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van doelsoorten en habitattypen die in het kader van de Wet natuurbescherming aangewezen zijn als gevolg van verstoring door geluid, licht en andere verstoringfactoren.

Door de toename van stikstofemissie door de plannen is een negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen niet uit te sluiten. Zie voor een berekening van de stikstofdepositie paragraaf 3.7. Gezien het habitat en het plan zijn er geen beschermde soorten van de soortgroepen flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, vissen en weekdieren binnen de plangrenzen aanwezig.

Vogels

Het dak is potentieel geschikt als nestplaats voor huismus en gierwaluw.

Omdat op voorhand niet kon worden uitgesloten of het dak gebruikt wordt als nestlocatie door huismus en gierwaluw is vervolgonderzoek naar gierwaluw en huismus uitgevoerd. Gebleken is dat geen beschermde vogels aanwezig zijn. Zie verder *Nader onderzoek naar beschermde soorten Elkshove 2 t/m 8a te Bergen, 21 oktober 2021* (bijlage V).

Zoogdieren

Grondgebonden zoogdieren

De voorgenomen werkzaamheden betreffen enkel het slopen van de flat en het realiseren van nieuwe woningen op de locatie. In de flat zijn geen verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren als kleine marters aanwezig, kleine marters gebruiken voornamelijk houtwallen, takkenrillen en holen als verblijfplaats. Er zijn rond de flat geen potentieel geschikte verblijfplaatsen (zoals takkenrillen) aanwezig voor grondgebonden zoogdieren als kleine marters. De aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) grondgebonden zoogdieren als kleine marters is uitgesloten.

Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd en staan vermeld op bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn (artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming). De bescherming heeft zowel betrekking op de verblijfplaatsen, als vlieg- en trekroutes en foerageergebieden. Vleermuizen worden hier apart opgenomen omdat meer dan alleen de verblijfplaatsen beschermd zijn en een aantal soorten wel algemeen voorkomend is in de provincie Noord-Holland.

Voorkomen en functie

Nabij het plangebied zijn waarnemingen van rosse vleermuis en gewone dwergvleermuis bekend. Het is mogelijk dat ook de vleermuissoorten laatvlieger en ruige dwergvleermuis in de omgeving van het plangebied voorkomen.

Aan de noord- en zuidzijde bevindt zich een zinken/metalen omlijsting welke geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Tevens kunnen achter de ventilatie ingangen aan de oostzijde van de woningen en onder de dakpannen verblijfplaatsen aanwezig zijn van soorten als laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

Effecten

In de woningen zijn mogelijk verblijfplaatsen aanwezig van vleermuissoorten als laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Er is daarom nader onderzoek nodig, welke is uitgevoerd¹.

In de noordzijde van de flat is één zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aangetroffen. Bij de voorgenomen sloop van de flat gaat deze zomerverblijfplaats verloren, dit is een overtreding van Wet natuurbescherming artikel 3.5 lid 4: "Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen."

Er is door Kennemer Wonen een ontheffing aangevraagd bij Omgevingsdienst Noord-Holland voor het overtreden van artikel 3.5 lid 4 van de Wet natuurbescherming.

¹ Nader onderzoek naar beschermde soorten Elkshove 2 t/m 8A te Bergen, Natuurlijke Zaken, 13 oktober 2021

Om een ontheffing te verkrijgen zal een activiteitenplan aangeleverd moeten worden. In het activiteitenplan dienen ten minste de volgende punten te zijn opgenomen:

- een omschrijving van de activiteiten en werkzaamheden;
- een kaart en omschrijving van de huidige en nieuwe situatie;
- verspreiding van beschermde soorten op en nabij de uitvoeringslocatie;
- beschrijving van de manier waarop de activiteit wordt uitgevoerd;
- planning, waarbij ten minste is aangegeven hoe rekening wordt gehouden met (beschermde) soorten;
- de specifieke mitigerende en compenserende maatregelen die worden getroffen om schade aan soorten te voorkomen of beperken
- de korte en lange termijneffecten op staat van instandhouding van de soorten
- onderbouwing van het wettelijk belang van uw activiteiten;
- een beschrijving van andere bevredigende oplossingen en een onderbouwing waarom u deze niet gebruikt;
- verantwoording van gebruikte gegevens en informatie over de deskundige die betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- Voor het aanvragen van de ontheffing zijn in de verdere planvoorbereiding met name de mitigerende en compenserende maatregelen van belang. Er dient uitgewerkt te worden welke permanente alternatieve verblijfplaatsen er worden gecreëerd.

Conclusie

De ontheffing is inmiddels aangevraagd waarbij een Activiteitenplan is opgesteld; de verwachting is dat deze kan worden verkregen. Zodoende is het plan haalbaar voor wat betreft natuur.

3.7 Stikstofdepositie

Om te beoordelen of er sprake is van een te hoge stikstofdepositie op nabijgelegen stikstofgevoelige gebieden is een onderzoek naar stikstofdepositie gedaan. De rapportage ervan is bijgevoegd als bijlage².

Aanlegfase

Op grond van artikel 2.9a van de Wnb worden de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing gelaten voor de toepassing van artikel 2.7, tweede lid. Op grond van artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming worden als activiteiten van de bouwsector als bedoeld in artikel 2.9a van de wet aangewezen: het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen en het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.

Gelet hierop behoeft de aanlegfase niet te worden berekend.

² Stikstofberekening Elkshove 2 t/m 8a te Bergen, Visser en Van Dam, 24 februari 2022

Gebruiksfas

De gebruiksfas is wel berekend en hieruit volgen geen significant negatieve gevolgen op enig Natura 2000-gebied. Er is alleen verkeerstoename berekend, aangezien de woningen gasloos worden gebouwd.

Conclusie

Het plan is zodoende haalbaar voor wat betreft natuur.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Erfgoedwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Cultuurhistorie

De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Er worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast als gevolg van de ontwikkeling.

Archeologie

De gronden liggen binnen regime III van de toegekende archeologische dubbelbestemming. Dat houdt in dat gebouwen tot 500 m mogelijk zijn zonder dat archeologisch onderzoek is vereist. Zoals aangegeven in hoofdstuk 1, meet de footprint iets minder dan 400 m²; bijgebouwen komen er niet. Zodoende is geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

3.9 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. Om te beoordelen of er sprake is van een bodemkwaliteit die geschikt is voor de woonfunctie is door Landview een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage ervan is bijgevoegd als bijlage. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie.

In de bovengrond zijn lichte verhogingen van som PAK en som PCB's geconstateerd. In de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. De hypothese dat geen bodemverontreiniging aanwezig is, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd. De aangetroffen verhogingen zijn echter dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Om cijfermatig uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Indien het bodemonderzoek voorafgaand aan eventuele sloop van opstallen, waar asbest in is verwerkt, is uitgevoerd, kan het bevoegd gezag eisen dat NA sloop een verkennend asbestonderzoek wordt uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat de milieuhygiënische bodemgesteldheid geen belemmeringen opwerpt voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.10 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. Artikel 4.2 *Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen:

"Artikel 3.3 *Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak*. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

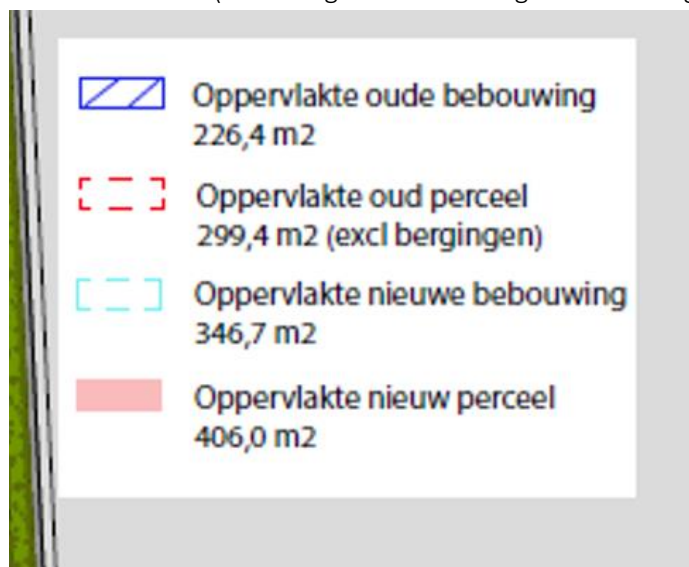
In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen:

"Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Watertoets

Er wordt geen water gedempt of gebouwd binnen de beschermingszone van een (regionale) waterkering. Er wordt niet gewerkt met uitloogbare materialen en de toename aan verharding blijft onder de 800 m² (zie navolgende afbeelding voor een vergelijking tussen oude en nieuwe verharding).



Hemelwater

De gemeente hanteert als uitgangspunt dat hemelwater indien mogelijk moet worden geïnfiltreerd in de bodem op particulier of openbaar terrein. Als dit niet mogelijk is kan gekozen worden voor een oplossing met berging en vertraagde afvoer en als laatste optie het afvoeren via een buizensysteem naar oppervlaktewater. In het bouwplan is vanwege de omstandigheden ter plaatse gekozen voor het afvloeien van hemelwater via een infiltratieriool. Bij kleine buien infiltreert het water in de ondergrond. Bij grote buien zal het teveel aan water over de overstortmuur naar gemeenteriool stromen.

3.11 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen een rol. Het is in ieder geval niet relevant of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Het gaat om activiteiten die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Uit de bijgevoegde M.E.R. aanmeldnotitie (bijlage VII) volgt dat, mede gelet op de geringe omvang van het plan die met 11 woningen ruim onder de drempelwaarde blijft (deze bedraagt voor woningen 2.000) en de ligging van het plan, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden zijn in eigendom van de ontwikkelende partij met uitzondering van de parkeerstrook, zie vorig hoofdstuk.

Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoerbaarheid van het project.

De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning worden gedragen door Kennemer Wonen. Tussen Kennemer Wonen en de gemeente Bergen wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling waardoor kostenverhaal eveneens is verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht is. Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelende partij. Voor de ontwikkeling wordt geen risico op planschade verwacht.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de procedure heeft vanuit initiatiefnemer overleg plaatsgevonden met omwonenden van het plan. De opmerkingen uit dit overleg zijn zoveel mogelijk bij het initiatief betrokken. Een groot deel van de opmerkingen betrof de uitvoering van het project en bestaande parkeerproblemen. Het bouwplan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Bergen NH. Initiatiefnemer blijft echter hierover in overleg met omwonenden.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerpbesluit wordt kennisgegeven in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan eenieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

4.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bor wordt het plan voorgelegd aan betrokken bestuursorganen, nutsbedrijven en andere instanties.

5 Conclusie

Het voorliggende initiatief is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Het Rijks-, provinciale of gemeentelijke beleid werpt geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse milieuaspecten is onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Het initiatief zorgt voor een gewenste toevoeging van (sociale) woningen. Er bestaat een tekort aan het type woning dat hier worden gerealiseerd. Voorts gaat het om sloop- en nieuwbouw binnen bestaands stedelijk gebied. Er is dus sprake van duurzaam ruimtegebruik. De ontwikkeling is derhalve ruimtelijk aanvaardbaar.