

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING LANDWEG 20 BERGEN (NH)

ten behoeve van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan
op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht

20 april 2015

INHOUD

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Voorgaande planvorming.....	3
2.3	Nieuwe situatie	3
3	PLANOLOGISCH KADER	6
3.1	Geldend bestemmingsplan	6
3.2	Afwijkingen van het bestemmingsplan	8
4	BELEIDSKADER.....	9
4.1	Planologische kaders.....	9
4.2	Rijksbeleid	9
4.3	Provinciaal beleid	9
4.4	Gemeentelijk beleid	10
4.5	Conclusie.....	11
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
5.1	Bodemonderzoek	12
5.2	Geluid wegverkeer.....	12
5.3	Verkeer en parkeren.....	13
5.4	Luchtkwaliteit	14
5.5	Externe veiligheid	15
5.6	Waterhuishouding.....	15
5.7	Flora en fauna	16
5.8	Archeologie	17
5.9	Milieueffectrapportage	17
5.10	Regionale behoefte	18
6	HAALBAARHEID	19
6.1	Economische haalbaarheid	19
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	19

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek landweg 20 te Bergen, Grondslag BV, 25 mei 2011
2. Notitie beoordeling verkennend bodemonderzoek, Tauw, 10 april 2015
3. Ecologisch onderzoek, Els & Linde, 31 maart 2015
4. Akoestisch onderzoek, Cauberg Huygen, 16 april 2015
5. Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen Landweg 20 te Bergen, Synthegra bv, 17 april 2008

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het project heeft betrekking op de bouw van 13 eengezinswoningen op een onbebouwde kavel aan de Landweg 20 in Bergen. In de huidige situatie is alleen de fundering van de inmiddels gesloopte bebouwing alsmede de oude terreinverharding nog aanwezig.

Ter plaatse van het project geldt het bestemmingsplan “Bergen Noord”, dat is vastgesteld op 31 mei 2005. De kavel is conform dat bestemmingsplan bestemd als “Uit te werken woongebouw”. Conform de planregels dient een uitwerkingsplan te worden vastgesteld waarbij uitwerkingsregels van toepassing zijn. In de uitwerkingsregels is ondermeer bepaald dat er maximaal één woongebouw mag worden gerealiseerd. Het voornemen gaat uit van eengezinswoningen in meerdere bouwblokken, zodat er sprake is van meerdere woongebouwen. Gelet hierop kan er niet aan de uitwerkingsvoorwaarden worden voldaan.

BAM Woningbouw heeft op 19 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de 13 woningen (fase 1 en 2) ingediend. De aangevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van dit artikel kan de omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruiken en bouwen in afwijking van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het nu voorliggende document voorziet in de onderbouwing daarvan.

1.2 Ligging plangebied

De nieuwbouwlocatie ligt in het noordelijk deel van de bebouwde kom van Bergen, grenzend aan de wijk Negen Nessen. De locatie is door water begrensd aan de noordwest kant, door de Landweg aan de zuidwest kant en door de Monnet Nes aan de noordoost- en zuidoostkant. Op de afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding:
Ligging
projectlocatie.
Bron: Google
Earth

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en van de nieuwe situatie. Daarna volgt een beschrijving van het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen die voor dit bouwvoornemen aan de orde zijn. Vervolgens worden de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente toegelicht. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna en archeologie. Tenslotte wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is de kavel aan de Landweg 20 onbebouwd en is alleen de fundering van de inmiddels gesloopte bebouwing alsmede de oude terreinverharding nog aanwezig. De kavel ligt naast de Negen Nessen, een buurt bestaande uit een negental identieke clusters van woningen in een groene omgeving. Het gaat hier om afzonderlijk herkenbare ruimtelijke eenheden, in een specifiek ontworpen stedenbouwkundig patroon en een samenhangend bebouwingsbeeld. De buurt bestaat overwegend uit laagbouw in één en twee bouwlagen zonder kap. Rondom liggen voetpaden in een groene omgeving.

De bebouwing aan de overzijde van de Landweg is voornamelijk gerealiseerd in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw en bestaat uit vrijstaande woningen op percelen van wisselende grootte. Het perceel aan de Landweg 20 ligt in het overgangsgebied tussen de naoorlogse (willekeurige) bebouwing en de volgens een strakke stedenbouwkundige setting opgezette Nessen.

2.2 Voorgaande planvorming

In 2002 heeft BAM het perceel Landweg 20 in de Negen Nessen gekocht nadat het toenmalig college had ingestemd met een woningbouwprogramma van uitsluitend gestapelde bouw volledig in de vrije sector. Reden was dat een woongroep, “De Heerlijkheid”, het (te bouwen) gebouw in zijn geheel zou afnemen. Hiertoe is in het bestemmingsplan Bergen Noord een uit te werken woonbestemming opgenomen. Nadat BAM het perceel had afgenomen is de woongroep afgehaakt met als gevolg dat nieuwe plannen moesten worden ontwikkeld.

Na het afhaken van de woongroep en de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Bergen Noord is een beleidswijziging doorgevoerd waarbij de voorwaarde is gesteld dat tenminste 30% van de te bouwen appartementen in de sociale sfeer moet worden gebouwd. Uiteindelijk heeft dit, na diverse malen de raad te hebben geconsulteerd, in 2008 in een bouwvergunning geresulteerd voor de bouw van 28 appartementen in vier bouwlagen waarvan acht appartementen in de sociale sfeer. Het vergunde gebouw had een oppervlakte van circa 990 m². Vanaf 2008 heeft BAM getracht de appartementen te verkopen, maar het is mede vanwege de economische crisis niet gelukt de benodigde 70% van de appartementen te verkopen. Het perceel ligt sinds 2008 braak. Voor fase 1 is een bouwvergunning verleend die later is ingetrokken. In 2012 is de bouwvergunningprocedure op verzoek van BAM gestaakt en is gestart met het uitwerken van een nieuw plan voor eengezinswoningen dat nu voorligt.

2.3 Nieuwe situatie

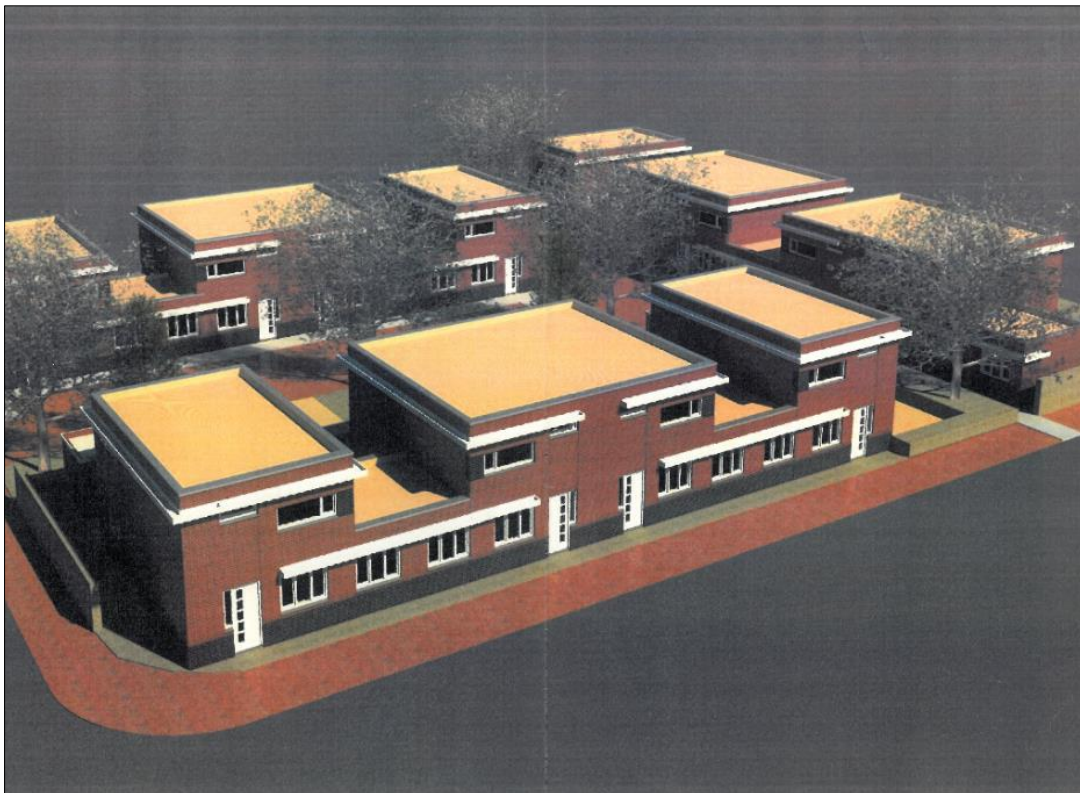
Het bouwplan dat voorligt gaat uit van de bouw van 13 grondgebonden eengezinswoningen met tuin en openbare ruimte rondom. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen heeft op 9 december 2014 besloten in principe akkoord te gaan met het voorliggende bouwplan en medewerking te verlenen aan de benodigde planologische procedure.

De aanvraag omgevingsvergunning die op 19 december 2014 is ingediend gaat uit van 13 grondgebonden eengezinswoningen die worden gebouwd in clusters van in totaal drie bouwblokken. Alle woningen worden voorzien van een tuin en een vrijstaande berging van circa 7,50 m² in de tuin. In de openbare ruimte worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat voor elke woning twee parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Op het perceel zijn in het verleden diverse functies gevestigd in een groot gebouw. Het perceel vormt van oudsher al de overgang tussen de strakke stedenbouwkundige setting van de Nessen en de naoorlogse bebouwing aan de overzijde van de Landweg. Gelet hierop hoeft er stedenbouwkundig gezien geen kopie te worden gemaakt van de Nessen.

De nieuwe woningen worden gebouwd in één tot twee bouwlagen zonder kap (platte afdekking). Hiermee wordt aangesloten op de bestaande woningen van de Negen Nessen, die gebouwd zijn in twee lagen zonder kap, alsmede op de bebouwing aan de overzijde van de Landweg. In stedenbouwkundig opzicht zijn de 13 woningen op deze locatie stedenbouwkundig goed inpasbaar.

Op de afbeelding is een impressie van de nieuwe woningen opgenomen, gezien vanaf de bestaande bebouwing aan de Monnet Nes.



Afbeelding: Impressie nieuwe woningen

3 PLANOLOGISCH KADER

3.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Bergen Noord” dat op 31 mei 2005 vastgesteld is. Het plangebied is als ‘Uit te werken woongebouw’ (Wgu) bestemd. Op de afbeelding is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven.



Toets aan bestemmingsplan – functies

De gronden binnen de bestemming ‘Uit te werken woongebouw’ (artikel 3) zijn bestemd voor woongebouwen, tuinen en erven en terreinen met de daarbij behorende wegen en straten, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Ook zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de gronden mogelijk. Een “woongebouw” is gedefinieerd als “een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden”.

Het bouwvoornemen gaat uit van meerdere grondgebonden eengezinswoningen die blijkens de definitie niet vallen onder de noemer “woongebouw”. Op dit punt wijkt het bouwplan af van het bestemmingsplan. Echter, functioneel is er in beide gevallen sprake van wonen, dus op dat punt is er geen sprake van een strijdigheid met de bestemming.

Het voornemen gaat uit van grondgebonden woningen met tuinen, ontsluitingsstraten, parkeerplaatsen op maaiveld en groenvoorzieningen. De tuinen, straten, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen zijn op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk.

Aan de bestaande waterloop wordt een vlonder bij de woningen gebouwd ter ontsluiting van de achtertuinen. De vlonder wordt gebouwd boven eigen grond en niet boven het water. De vlonder is binnen de bestemming “Uit te werken woongebouw” toegestaan.

Toets aan bestemmingsplan - Uitwerkingsregels

Voor de inrichting van het gebied gelden uitwerkingsregels. Zo kan maximaal één woongebouw gebouwd worden, waarvan de voorzijde georiënteerd is op de Landweg en de entree aan de Monnet Nes. Het bouwvoornemen gaat uit van 13 grondgebonden eengezinswoningen zodat er geen sprake is van één woongebouw. Op dit punt is het bouwvoornemen strijdig met het bestemmingsplan.

Het woongebouw mag uit maximaal 4 bouwlagen met plat dak bestaan, waarbij de bovenste bouwlaag tot maximaal 300 m² mag worden bebouwd en het onbebouwde gedeelte dient te zijn gelegen aan de zijde van de Monnet Nes. De architectuur van het gebouw dient te zijn afgestemd op de bebouwing van de Negen Nessen. De ontsluiting van het gebouw dient plaats te vinden vanaf de entree van de Monnet Nes. Vanaf de Landweg dient het woongebouw zich te manifesteren in een groene setting met een open karakter. Aan de achterzijde van het gebouw dient een groene buffer te worden gerealiseerd ter afscheiding van de daarachter gelegen woning(en). De minimale omvang van deze groene buffer is niet bepaald.

De uitwerkingsregels zijn toegesneden op de bouw van een appartementengebouw (“woongebouw”) met een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen (13 meter). Het huidige voornemen gaat uit van eengezinswoningen zodat als gevolg van de gewijzigde bouwvorm aan een deel van de in de uitwerkingsregels opgenomen bouwbepalingen niet kan worden voldaan.

De maximum bouwhoogte (4 lagen) wordt met de eengezinswoningen niet overschreden (1 tot 2 lagen). Het totale oppervlakte van de bebouwing (conform het bestemmingsplan 900 m²) wordt overschreden, het bouwvoornemen gaat uit van circa 968 m².

De gevelzijde evenwijdig aan de Landweg mag een maximale lengte van 45 meter hebben. Voor de eengezinswoningen wordt uitgegaan van vier woningen die parallel aan de (zijde van de) Landweg worden gebouwd en één blok dat haaks op de Landweg wordt gesitueerd. De totale gevellengte (achtergevel/zijgevel) aan de Landweg bedraagt 43 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijn, geldt dat de hoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen. Er worden erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1,80 meter gerealiseerd zodat aan deze bepalingen wordt voldaan.

Conform de uitwerkingsregels dient het parkeren op het eigen terrein – eventueel ondergronds – plaats te vinden, waarbij een parkeernorm wordt gehanteerd van ten minste 1,7 parkeerplaatsen per woning/appartement. In geval van 13 woningen betekent dit minimaal 22 parkeerplaatsen. Op het terrein dat in eigendom is van BAM worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd, aan de Monnet Nes (gemeenteground) worden nog eens 4

parkeerplaatsen aangelegd. In totaal zijn voor de 13 eengezinswoningen 26 parkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar zodat aan de parkeernorm wordt voldaan.

3.2 Afwijkingen van het bestemmingsplan

Met het bouwen van 13 grondgebonden eengezinswoningen aan de Landweg 20 wordt op de volgende punten afgeweken van het geldende bestemmingsplan:

1. het niet krachtens een uitwerkingsplan bouwen van woningen;
2. de bouw van eengezinswoningen waar (in een uit te werken bestemming) alleen een woongebouw (appartementen) is toegestaan;
3. het realiseren van circa 968 m² bebouwing;
4. het niet realiseren van een groene buffer.

Het bouwen van eengezinswoningen in plaats van een appartementengebouw is op grond van de bestemmingsplanregels niet mogelijk. De Wabo-afwijkingprocedure die voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning wordt gevolgd biedt juridische waarborgen aan een ieder om zijn of haar zienswijze in te brengen.

Motivering afwijkingen

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn woningen toegestaan, echter alleen in de vorm van één woongebouw (appartementen). Het realiseren van grondgebonden eengezinswoningen past qua functie binnen de kaders van het bestemmingsplan, alleen de verschijningsvorm is anders. Aan beide zijden van de Landweg zijn eengezinswoningen in circa twee bouwlagen gerealiseerd. Het bouwen van eengezinswoningen in maximaal twee lagen in plaats van een appartementengebouw van vier bouwlagen aan de Landweg 20 sluit beter aan op de overwegende bouwhoogte in de omgeving.

Het perceel Landweg 20 vormt in stedenbouwkundig oogpunt een overgang tussen de strak opgezette Nessen en de naoorlogse bebouwing aan de overzijde van de Landweg. Van oudsher is op deze kavel in stedenbouwkundig opzicht afwijkende bebouwing gerealiseerd. Het bouwen van woningen met een andere stedenbouwkundige opzet dan de Nessen is om die reden op deze kavel goed inpasbaar.

In het vigerende bestemmingsplan is een maximum oppervlakte (footprint) voor een appartementengebouw van vier bouwlagen voorgeschreven van 900 m² (bovenste laag maximaal 300 m²). Als gevolg van het realiseren van eengezinswoningen in plaats van appartementen wordt dit maximum oppervlakte (footprint) overschreden tot circa 968 m². Het totale bouwvolume wordt als gevolg van het realiseren van eengezinswoningen in deels één bouwlaag en deels twee bouwlagen kleiner dan waar in het geldende bestemmingsplan vanuit is gegaan.

In het bestemmingsplan was vanwege de bouw van een appartementengebouw aan de zijde van de bestaande woningen aan de Monnet Nes een groene buffer voorgeschreven. Deze groene buffer had als functie om de inijk vanuit de appartementen in de tuinen van de bestaande woningen aan de Monnet Nes te beperken. Met de bouw van eengezinswoningen in twee lagen in plaats van een appartementengebouw is de noodzaak voor een groene buffer niet meer actueel. De afstand tussen de nieuwe eengezinswoningen en de meest nabij gelegen bestaande eengezinswoningen aan de Monnet Nes bedraagt 16 meter. Er is door de onderlinge afstand, de onderlinge oriëntatie en het uitgangspunt om laagbouw (maximaal twee lagen) te realiseren geen sprake van een onevenredige beperking van het uitzicht en/of de privacy.

4 BELEIDSKADER

4.1 Planologische kaders

Het Rijk en de provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Noord-Holland worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn. Daarnaast zal ook in worden gegaan op het beleid van de gemeente Bergen.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden, welke op 1 oktober 2012 is aangevuld. In de Structuurvisie zijn de hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid weergegeven, die zien op het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat en het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de nationale ruimtelijke belangen, zoals de grote rivieren, Waddenzee en ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de voorliggende ontwikkeling. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de bepalingen van de Structuurvisie en het Barro.

4.3 Provinciaal beleid

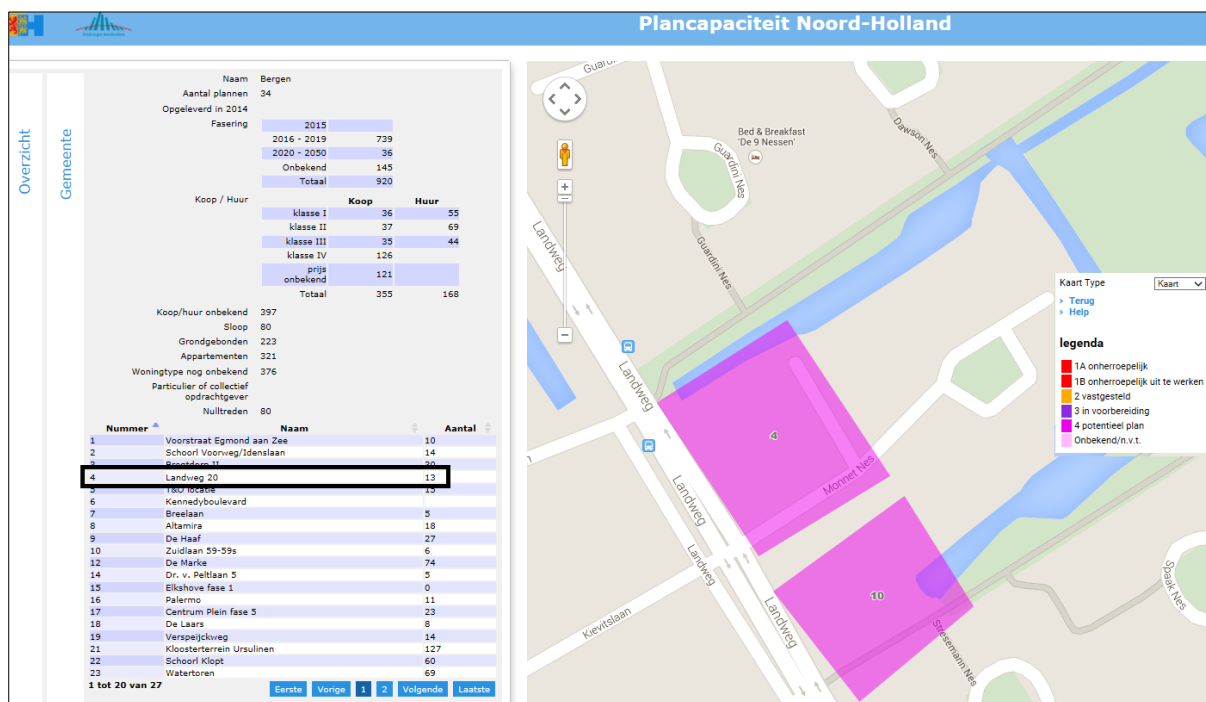
Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Verordening is op 3 februari 2014 opnieuw vastgesteld, maar dit betreft een ‘beleidsarme’ wijziging van de verordening, wat wil zeggen dat er inhoudelijk geen significante wijzigingen zijn vastgesteld.

Uitgangspunt daarin is dat stedelijke functies worden geconcentreerd in het bestaande bebouwde gebied. Conform artikel 9 van de Verordening is “bestaand bebouwd gebied” de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern”. Ter plaatse van de Landweg 20 is op grond van het vigerende bestemmingsplan woonbebouwing toegestaan en de planlocatie is daarmee onderdeel van het “bestaand bebouwd gebied”. Door de bouw van 13 eengezinswoningen wordt de beschikbare ruimte zo effectief mogelijk benut. De voorliggende omgevingsvergunning is daarmee in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Regionale woningbouwmonitor

Door de provincie Noord-Holland is de “Woningbouwmonitor Noord-Holland 2014” opgesteld waarin de te realiseren woningbouwproductie voor de provincie is opgenomen. Basis hiervoor zijn de zogenaamde “Regionale actieprogramma's” (RAP), waarin afspraken zijn gemaakt over de woningbouwproductie. In de woningbouwmonitor is bepaald dat voor de regio Alkmaar (waar Bergen onder valt) ruimte is voor een geplande woningbouwproductie van 13.770 woningen in de periode tot 2020. De planlocatie aan de Landweg 20 is in de Regionale Woningbouwmonitor opgenomen als bouwlocatie voor 13 woningen. Het realiseren van 13 eengezinswoningen past daarmee binnen het provinciale kader.



4.4 Gemeentelijk beleid

Parkeerbeleid

In de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 is het parkeerbeleid voor de gemeente Bergen beschreven. Onderdeel daarvan zijn de parkeernormen die voor verschillende functies worden gehanteerd. Op 1 juli 2014 zijn door het college van burgemeester en wethouders nieuwe parkeernormen vastgesteld.

Voor woningen worden de volgende parkeernormen aangehouden:

- koop tussen/hoek: 1,9 parkeerplaats per woning;
- huurhuis vrije sector: 1,9 parkeerplaats per woning;
- huurhuis sociale huur: 1,6 parkeerplaats per woning.

Van het genoemde aantal parkeerplaatsen is 0,3 parkeerplaats bestemd voor bezoekers.

Conform het parkeerbeleid moet de parkeerbehoefte van nieuwe ontwikkelingen in principe binnen de grenzen van het betreffende plangebied te worden opgelost. Het bouwvoornemen gaat uit van 13 eengezinswoningen (koop). In de planvorming is uitgegaan van een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Voor de 13 eengezinswoningen worden 26 parkeerplaatsen (op maaiveld) gerealiseerd rondom de woningen. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van het parkeerbeleid.

In het geldende bestemmingsplan “Bergen Noord” (2005) is een parkeernorm voorgeschreven van 1,7 parkeerplaats per woning/appartement. Uitgaande van deze norm zouden voor de 13 woningen 22 parkeerplaatsen nodig zijn. Met de 26 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd wordt ook aan deze parkeernorm voldaan.

Woonbeleidsnota

In de Woonbeleidsnota (2005) is het gemeentelijk woonbeleid beschreven. Uitgangspunt is het toevoegen van woningen binnen de bestaande kernen van de gemeente, zoals Bergen. Daarbij wordt zowel gestreefd naar het bouwen van starterswoningen als duurdere woningen om de doorstroming te bevorderen. Het bouwvoornemen gaat uit van koopwoningen in verschillende prijscategorieën (waaronder sociaal) zodat verschillende doelgroepen bediend kunnen worden.

4.5 Conclusie

De beoogde nieuwbouw van 13 eengezinswoningen aan de Landweg 20 past binnen de vigerende beleidslijnen van het Rijk, de provincie en de gemeente Bergen NH.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Bodemonderzoek

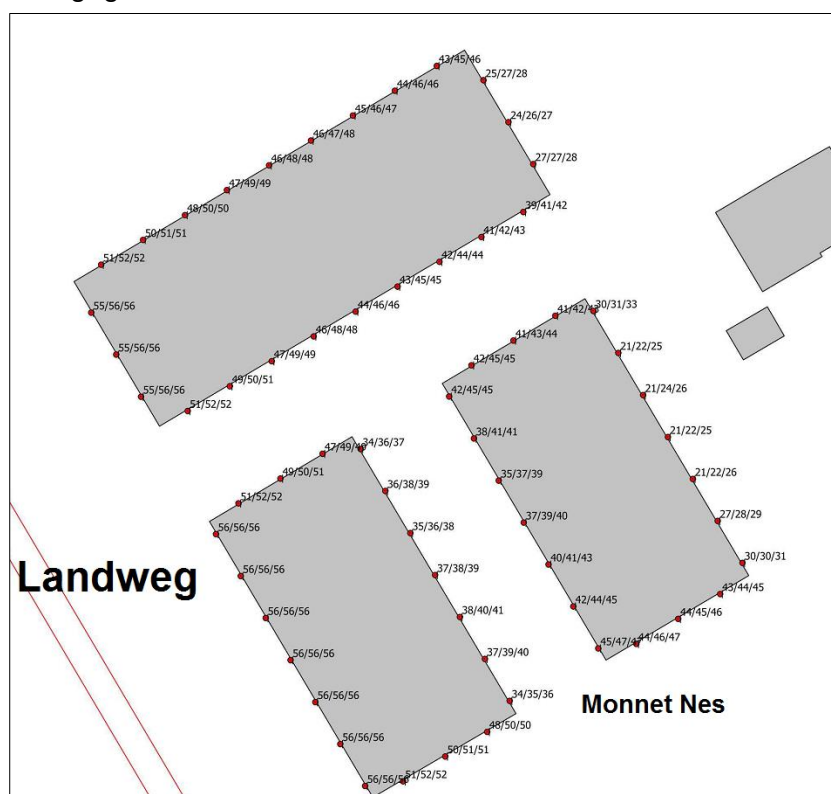
In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het onderliggende ontwikkeling zal een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd waarin de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart wordt gebracht. Getoetst zal moeten worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende is voor de beoogde functie (wonen).

In het kader van de herontwikkeling zoals in 2007 werd beoogd is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag (onderzoek d.d. 25 mei 2011). De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geconcludeerd dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek en dat de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor de afgifte van een bouwvergunning.

5.2 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) te worden getoetst aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. De grenswaarden hebben betrekking op het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. De kavel aan de Landweg 20 ligt niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of spoorweg, maar alleen in de zone van de Landweg waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. Door Cauberg Huygen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Landweg maximaal 56 dB Lden is. Op de afbeelding is dit weergegeven.



per etmaal¹. Voor de 13 eengezinswoningen betekent dit 91 tot 101 motorvoertuigen per etmaal, gemiddeld 4 per uur.

Het huidige bestemmingsplan gaat uit van de bouw van een appartementengebouw in vier lagen met circa 28 appartementen, waarvan 20 koopappartementen en 8 sociale huurappartementen. Voor deze koopwoningen gaan de richtlijnen uit van circa 5,6 tot 6,4 motorvoertuigen per etmaal, voor de sociale huur is dit 3,7 tot 4,5 per woning. Voor de 28 appartementen zou het in dat geval gaan om 142 tot 164 motorvoertuigen per etmaal. Geconcludeerd kan worden dat het huidige bouwvoornemen tot een kleinere verkeersgeneratie leidt dat waar in het geldende bestemmingsplan vanuit werd gegaan. Los van deze conclusie kan worden gesteld dat de verkeersgeneratie van de 13 eengezinswoningen beperkt is.

Parkeren

Zowel in het geldende bestemmingsplan (2005) als het parkeerbeleid van de gemeente Bergen (2014) zijn parkeernormen opgenomen. Het geldende bestemmingsplan gaat uit van een norm van tenminste 1,7 parkeerplaats per woning, Het parkeerbeleid van de gemeente Bergen (zie hoofdstuk 4) gaat uit van maximaal 1,9 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats bestemd voor bezoekers.

Het bouwvoornemen gaat uit van 13 eengezinswoningen (koop) en het realiseren van 26 parkeerplaatsen. Hierdoor wordt zowel aan de parkeernorm uit het geldende bestemmingsplan als aan de parkeernorm uit het gemeentelijk beleid voldaan.

5.4 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een Wabo afwijking, er moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan of Wabo afwijking toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Het onderhavige project betreft een vernieuwingsproject dat leidt tot de realisatie van het aantal wooneenheden met 13 woningen op de plek waar een winkel heeft gestaan. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling kan worden beschouwd als

¹ Uitgaande van woningen in een "weinig stedelijk gebied" en in de zone "rest bebouwde kom"

een “niet in betekenende mate” project. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. In het onderhavige plangebied ligt niet in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Het besluit is derhalve niet van toepassing op het bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

In of in de nabijheid van de projectlocatie zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De projectlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van hoofdtransportleidingen die op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gezoneerd. Het plangebied valt tenslotte niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de bouw van eengezinswoningen zijn.

5.6 Waterhuishouding

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De projectlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

In het kader van deze ruimtelijke procedure is op 20 maart 2015 overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterkeringen

De Landweg en de kavel maken geen onderdeel uit van een waterkering waarvoor beperkingen zouden kunnen gelden ten aanzien van het bouwen van woningen.

Bebouwing en verharding

In de huidige situatie is een groot gedeelte van het terrein nog voorzien van de fundering van de voormalige bebouwing alsmede de bestaande terreinverharding. Het gezamenlijk oppervlakte van de bebouwing en verharding bedraagt circa 1.363 m². Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier dient bij een toename van 800 m² verharding of bebouwing compensatie plaats te vinden in de vorm van nieuw open water. In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van circa 2.101 m² aan bebouwing (woningen en vrijstaande bergingen in de tuin) plus verharding. De verharding heeft betrekking op straten, stoepen, parkeervakken en de terrassen in de tuinen. De toename bedraagt daarmee circa 738 m². Op basis van de Keur is het hierdoor niet nodig nieuw open water te realiseren.

Watergang

Uitgangspunt in de planvorming is het dempen van een deel van de watergang nabij de Landweg. Het te dempen oppervlak bedraagt circa 50 m². Conform de regels van de Keur

van het Hoogheemraadschap moet dit te dempen wateroppervlak één-op-één binnen hetzelfde peilvak worden gecompenseerd en in open verbinding staan met het bestaande water. De compensatie voor het dempen van een deel van de watergang wordt gerealiseerd door in de bestaande watergang aangrenzend aan het plangebied (aan de zijde van de Guardini Nes) natuurvriendelijke oevers over een lengte van circa 70 meter aan te leggen.

Vlonder

Bij de woningen aan het water wordt ter ontsluiting van de achtertuinen een vlonder aangelegd. Deze vlonder wordt gebouwd op en volledig boven eigen (vaste) grond en niet boven het water. Deze vlonder heeft daardoor geen consequenties voor de waterhuishouding.

Riolering

Uitgangspunt is de realisatie van een gescheiden rioolstelsel. Hierbij wordt het hemelwater gescheiden van het afvalwater uit de woningen. Het hemelwater wordt op het aangrenzende oppervlaktewater geloosd, waardoor het riool niet met dit water wordt belast.

5.7 Flora en fauna

Op grond van de Flora- en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, zoals vleermuizen, aanwezig zijn. Bij het bebouwen van onbebouwde gronden is bovendien onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren nodig.

De planlocatie is in de huidige situatie onbebouwd, alleen de fundering van de voormalige bebouwing en de terreinverharding is nog aanwezig. Enkele bomen zullen moeten worden gekapt. In het kader van de omgevingsvergunning (voor het kappen van de bomen en de bouw van woningen) is een ecologisch onderzoek nodig om vast te stellen of op het terrein beschermde plant- en diersoorten voorkomen. Door bureau Els & Linde is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Op de planlocatie zijn geen geschikte verblijfplaatsen gevonden voor vleermuizen of beschermde vogels. Door de watergang langs de planlocatie en de bomen op de planlocatie zou het gebied een vast foerageergebied kunnen zijn voor vleermuizen. De rugstreeppad wordt in de verspreidingsatlas gemeld voor de omgeving maar door ongeschikt voortplantingswater en het gebrek aan een geschikte overwinteringsplaats kan de aanwezigheid van de rugstreeppad op voorhand worden uitgesloten. Een afdoend onderzoek naar de rugstreeppad is niet noodzakelijk. Tijdens de bouw ontstaat een gunstig habitat voor de rugstreeppad en de zandhagedis. Afscherming van het terrein is noodzakelijk.

In de watergang langs de planlocatie zouden in theorie beschermde vissen kunnen leven. Omdat een deel van de watergang wordt gedempt wordt een nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde vissen uitgevoerd.

Een effect op de natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland wordt, door de aard en de omvang van de geplande ontwikkelingen, niet verwacht.

5.8 Archeologie

Conform de Monumentenwet dient bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met mogelijke aanwezige archeologische waarden. Door de gemeente Bergen is de “Beleidsnotitie Archeologie Bergen 2013” met de bijbehorende gemeentelijke archeologische waardenkaart opgesteld. Op de archeologische waardenkaart is aangegeven dat bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter rekening moet worden gehouden met archeologie. In de beleidsnotitie is aangegeven dat de aanvragen voor een omgevingsvergunning worden getoetst aan het bestemmingsplan waarbij “het archeologisch belang wordt meegewogen”.

Door het Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland is in het kader van de ruimtelijke procedure in 2007 voor de destijds voorgenomen bouw van de appartementen op dit punt geadviseerd. In het advies (d.d. 9 oktober 2007) is aangegeven dat gelet op de ligging van de Landweg 20 in een archeologisch kwetsbaar gebied er een middelhoge archeologische verwachting geldt en een archeologisch bureau onderzoek nodig is. Doorgaans geldt voor de gronden ter plaatse van de bestaande bebouwing een negatieve archeologische verwachting omdat de grond bij de bouw al is verstoord. Het project voorziet echter ook in de bouw van woningen op gronden buiten de voormalige bebouwingscontouren.

In 2008 is door bureau Synthegra een archeologisch bureauonderzoek en karterend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. In het onderzoek is aangegeven dat in geen van de boringen archeologische resten of indicatoren zijn aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De verkleuring van de top van het duinzand is toe te schrijven aan inspoeling van organisch materiaal uit het bovenliggende veenpakket en dus van natuurlijke oorsprong. De kans dat er een archeologische vindplaats binnen het plangebied aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

De verwachting is dat er binnen het plangebied geen archeologische resten aanwezig zijn, waardoor er ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. De archeologische verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd is op grond van de resultaten van het veldonderzoek (het ontbreken van intacte bodems en de afwezigheid van archeologische indicatoren) naar laag bijgesteld. Hierdoor geldt voor het plangebied een lage verwachting voor alle perioden.

Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform de Monumentenwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Bergen.

5.9 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapport verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een milieueffectrapportage moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ gehanteerd.

De effecten van door de bouw van 13 eengezinswoningen aan de Landweg 20 zijn beschreven en waar nodig nader onderzocht, in de voorgaande paragrafen zijn de bevindingen hiervan beschreven. Hieruit kan worden opgemaakt dat de bouw van de woningen op de locatie binnen het bestaande bebouwd gebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Een MER-beoordeling is daarom niet nodig.

5.10 Regionale behoefte

Conform artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening moet in geval van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling” gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Onder het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ worden onder meer woningbouwlocaties begrepen. Daarbij zal moeten worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De planlocatie aan de Landweg 20 is opgenomen in de Regionale Woningbouwmonitor 2014 van de provincie Noord-Holland en is onderdeel van de woningbouwopgave voor de provincie (zie hoofdstuk 4). De woningen worden gebouwd binnen het gebied dat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangeduid als “bestaand stedelijk gebied”. De woningen worden gebouwd op een nu braakliggende kavel waar winkelbebouwing heeft gestaan. De beschikbare gronden binnen de bebouwde kom kunnen op deze wijze zo optimaal mogelijk worden benut voor de provinciale woningbouwbehoefte.

6 HAALBAARHEID

6.1 Economische haalbaarheid

In geval van nieuwe ontwikkelingen geldt dat, ingevolge artikel 6.12 Wro, de raad besluit of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In geval van overeenstemming met initiatiefnemer is er geen aanleiding een exploitatieplan op te stellen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van deze omgevingsvergunning vindt conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht overleg plaats met de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Procedure

In het kader van de te voeren procedure wordt het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.