

Bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 te Bergen (NH)

Gemeente Bergen

Toelichting

Planstatus: Vastgesteld bestemmingsplan

Datum: 5 juli 2018

Planidentificatie:

NL.IMRO.0373.BPGJlvanghlaan2-C001

Aanvrager:



Opgesteld door:



Swan Art & Build, i.s.m.

Arnold Rabius stedenbouwkundige

Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot dit Bestemmingsplan	4
1.2	Voorliggend bestemmingsplan en beleid van Rijk, Regio, Provincie en Gemeente.....	4
2	Huidige situatie	6
3	Voorgestelde situatie.....	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Stedenbouwkundige inpassing	11
3.3	Transformatie van het bestaande politiebureau naar een woongebouw.....	12
3.4	Uitstraling van het gebouw.....	13
3.5	Privacy van de aangrenzende woningen	14
3.6	Bezonnig:	15
3.7	Parkeren en ontsluiting:	16
3.8	Impressie voorgestelde situatie	18
3.8.1	Toelichting op het ontwerp.....	18
3.8.2	Het plangebied.....	18
3.8.3	Het plan.....	19
3.8.4	Detailering, kleuren en materialen	20
3.8.5	Balkons aan de straatzijde:.....	20
4	Geldend bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'	21
4.1	Gebruiksregels voor de geldende bestemming Maatschappelijk	21
4.2	Bouwregels voor de geldende bestemming Maatschappelijk.....	21
4.3	Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan.	21
4.3.1	Planologische procedure:	22
4.4	Archeologie	23
4.4.1	Archeologisch bureauonderzoek en archeologisch veldonderzoek	23
5	Beleidskaders	24
5.1	Rijksbeleid	24
5.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	24
5.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	24
5.1.3	Voorliggend initiatief en rijksbeleid	24
5.2	Beleid provincie.....	25
5.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	25
5.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)	25
5.2.3	Voorliggend bestemmingsplan en provinciaal beleid	26
5.3	Regionaal beleid	27
5.3.1	Regionale woonvisie Alkmaar.....	27
5.3.2	Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP).....	27
5.4	Beleid gemeente	28
5.4.1	Woonvisie 2015-2020	28
5.4.2	Parkeernormen 2014, per bekendmaking op 8 februari 2017	28
5.4.3	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:	28
6	Voorliggend bestemmingsplan en Lokale woonvisie van de gemeente	29
6.1	Voorliggend initiatief en de vijf beleidsdoelen van de lokale woonvisie.....	29
6.2	Uitvoerbaarheid van de bestemming Wonen in voorliggend bestemmingsplan.....	31
7	Omgevingsaspecten.....	32

7.1	Luchtkwaliteit.....	32
7.2	Geluid.....	33
7.2.1	Wegverkeerslawaaï.....	33
7.2.2	Akoestisch onderzoek wegverkeer.....	34
7.3	Bodem.....	35
7.4	Slopen bestaande bebouwing.....	35
7.5	Externe veiligheid.....	35
7.6	Bedrijven en milieuzonering.....	35
7.7	Duurzaam bouwen.....	35
7.8	Natuur en ecologie.....	36
7.8.1	QuickScan natuur.....	37
7.9	Bestaande kabels en leidingen.....	38
7.10	Waterhuishouding.....	38
7.10.1	Vooroverlegreactie HHNk d.d. 1 december 2016:.....	39
7.10.2	Reactie HHNk d.d. 31 januari 2017:.....	40
7.10.3	Overleg met HHNk naar aanleiding van zienswijzen over aanleg parkeerkelder.....	41
8	Juridische aspecten.....	43
9	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	45
9.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
9.1.1	Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.....	46
9.2	Economische uitvoerbaarheid.....	47
9.3	Grondexploitatie.....	47
10	Bijlagen bij de toelichting.....	48
	Bijlage 01 Verkennend Bodemonderzoek.....	48
	Bijlage 02 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.....	48
	Bijlage 03 Brieven makelaars.....	48
	Bijlage 04 Verslag bewonersbijeenkomst.....	48
	Bijlage 05 Vooroverleg reactie HHNk.....	48
	Bijlage 6 Ecologisch advies.....	48
	Bijlage 7 Reactie HHNk op aanleg parkeerkelder.....	48
	Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek.....	48
	Bijlage 9 Archeologisch veldonderzoek.....	48
	Bijlage 10 Verklaring van geen bezwaar parkeerkelder.....	48
	Bijlage 11 Wat is transformatie.....	48
	Bijlage 12 Zienswijzennota.....	48

Regels bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 te Bergen (NH)

Verbeelding bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 te Bergen (NH)

1 Inleiding



Afbeelding 1. Locatie plangebied Joost Ivanghlaan 2 te Bergen, geel kader (Google APS)

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het voormalige politiebureau aan de Joost Ivanghlaan 2 te Bergen.

1.1 Aanleiding tot dit Bestemmingsplan

Het voormalig politiebureau aan de Joost Ivanghlaan 2 te Bergen is gelegen nabij het centrum van Bergen. Vastesteen projectontwikkeling heeft het pand aangekocht voor herontwikkeling. Doel is het bestaande gebouw te transformeren van een politiebureau naar een woongebouw. Transformatie betekent in voorliggend geval sloop van het bestaande politiebureau en nieuwbouw van een woongebouw. Sloop en nieuwbouw biedt ook maximale kansen voor duurzaam bouwen.

Transformatie van politiebureau naar woongebouw wordt voorgesteld, omdat de functie verhuisd is naar een nieuwe locatie. Een vanuit ruimtelijke ordening zinvolle nieuwe invulling voor de locatie is wonen. Dit is functioneel logisch gezien de bestaande woonomgeving.

Vorenstaande betekent dat met het beëindigen van het gebruik van het politiebureau, het gebruik van het perceel wijzigt van een maatschappelijke functie in een woonfunctie.

Naar aanleiding hiervan zijn een concept bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin gestreefd wordt naar een markant woongebouw dat optimaal gebruik maakt van de liggingkwaliteiten ter plaatse. Voorliggend bestemmingsplan is daarvan het resultaat.

Met wijzigen van de bestemming Maatschappelijk in Wonen, ontstaat er rechtszekerheid over de bouwen en de gebruiksmogelijkheden van het nieuwe woongebouw.

1.2 Voorliggend bestemmingsplan en beleid van Rijk, Regio, Provincie en Gemeente.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft eind 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen, die hebben geleid tot het aanleggen van een parkeerkelder.

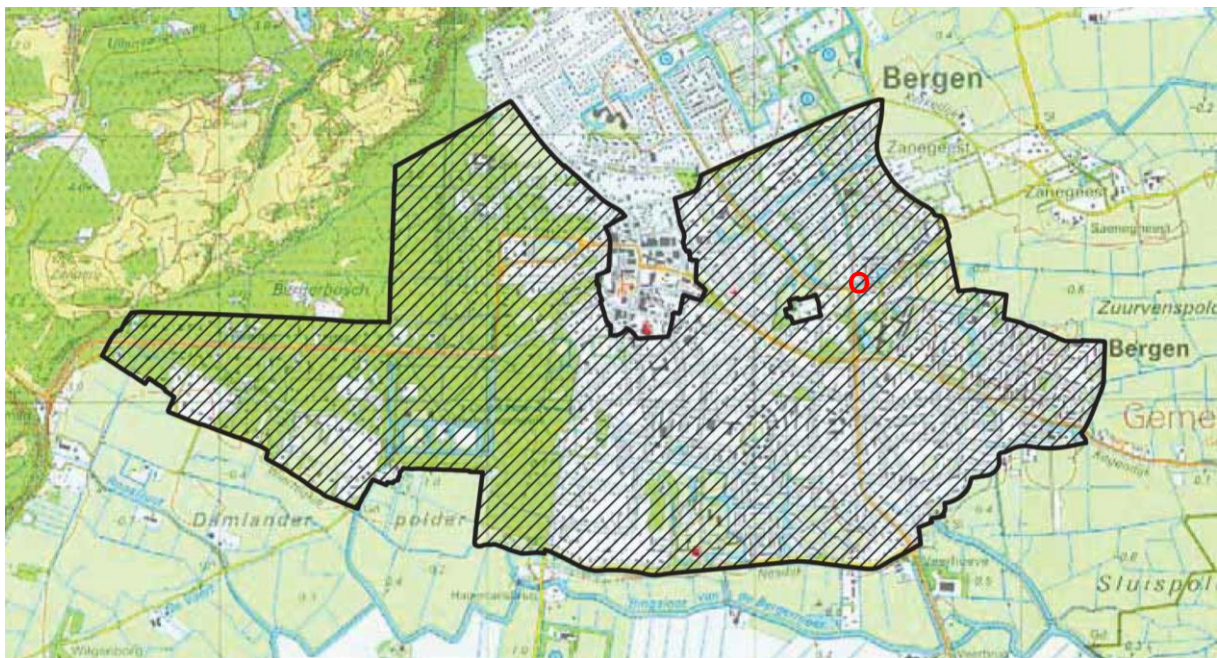
Na het in procedure gaan van het ontwerp van dit bestemmingsplan hebben in 2017 de onderstaande beleidsinvloeden plaatsgevonden:

- De Wet natuurbescherming geldt per 1 januari 2017. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet. De Wet natuurbescherming gaat over gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming: In de Wet natuurbescherming is niet langer een specifiek beschermingsregime voorzien voor beschermde natuurmonumenten; gebieden die in het verleden als zodanig waren aangewezen kunnen op gelijke wijze worden beschermd als andere natuurgebieden door middel van het reguliere instrumentarium van de ruimtelijke ordeningswetgeving en milieuwetgeving. Alleen voor Natura 2000-gebieden blijft een bijzondere bescherming gelden. Soortenbescherming: Zowel in de Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. De nieuwe wet heeft wat betreft gebiedsbescherming en soortenbescherming geen invloed op natuur en ecologie van het perceel Joost Ivanghlaan 2 als opgenomen in deze toelichting. Dit is opgenomen onder punt 7.8 Natuur en ecologie.
- In maart 2017 is de Provinciale Verordening Ruimte gewijzigd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gekoppeld aan schriftelijk gemaakte afspraken in de regio. De relatie hiervan met dit bestemmingsplan is opgenomen onder punt 5.2 Beleid provincie.
- In juni 2017 is het Regionaal actieprogramma (RAP) vastgesteld waarin afspraken zijn opgenomen over de ladderruimte in de woonregio Alkmaar. De relatie van het nieuwe RAP met dit bestemmingsplan is opgenomen onder punt 5.3 Regionaal beleid.
- Per 1 juli 2017 is de Rijks Ladder voor stedelijke vernieuwing vereenvoudigd. Volgens de nieuwe Ladder is per 1 Juli 2017 de wettelijke eis van regionale afstemming voor een locatie gelegen binnen stedelijk gebied vervallen. Regionale afstemming werkt sinds 1 juli 2017 niet meer door als wettelijke plicht in provinciaal en regionaal beleid. De relatie hiervan met dit bestemmingsplan is opgenomen onder punt 5.1 Rijksbeleid.

1.3 Opzet van dit Bestemmingsplan

Een Bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, beleid en onderzoeken. Hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting beschrijven de huidige en de voorgestelde situatie en hoofdstuk 4 de relatie van dit initiatief met het geldende bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'. Hoofdstuk 5 gaat in op de beleidskaders, hoofdstuk 6 op de relatie met de lokale woonvisie, hoofdstuk 7 op omgevingsaspecten als milieu, ecologie en waterhuishouding. De hoofdstukken 8 en 9 betreffen de juridische toelichting en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie



Afbeelding 2. Geldend bestemmingsplan Bergen Zuid > plangebied, rode cirkel

Het voormalige politiebureau is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid', in de wijk De Rekere.



Afbeelding 3. Bestaande situatie plangebied, geel kader (Google Maps + Street view)

Het plangebied is gelegen in een woonbuurt, aan de Joost Ivanghlaan (J) 2, bij een entree van de woonbuurt vanaf de Koninginneweg (K). De Koninginneweg is een hoofdontsluitingsweg binnen de dorpskern van Bergen. Het voormalige politiebureau ligt daarmee ook op een zichtlocatie gezien vanaf de Koninginneweg.



Afbeelding 4. Ligging plangebied (P) t.o.v. de Koninginnelaan (plankaart geldend bestemmingsplan)

Het voormalige politiebureau is onderdeel is van een cluster woningen (oranje kader). De markante ligging van het gebouw bij de entree van de wijk komt ook naar voren in het geldende bestemmingsplan, in de vierkante vorm van het bouwvlak. Binnen het vierkante bouwvlak ligt het L-vormig gebouw.



Afbeelding 5. Voormalig politiebureau gezien vanaf de Koninginneweg (Street view)

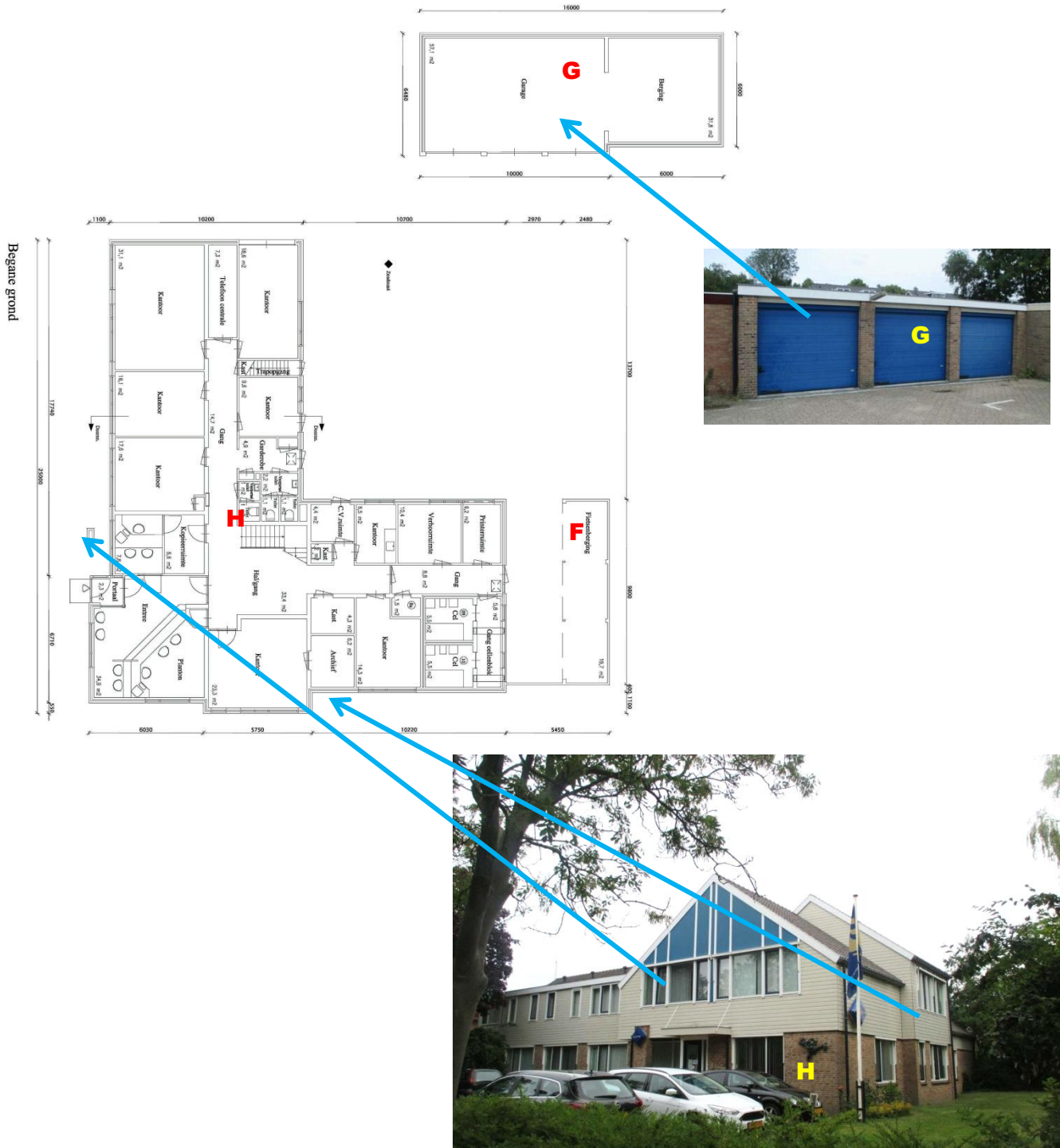
Het voormalige politiebureaus is opvallend vormgegeven, wat mede tot uitdrukking komt in materiaal en kleurgebruik van de gevels, waarmee het gebouw zich onderscheid van de aangrenzende woningen.



Afbeelding 6. Bestaande situatie voormalige politiebureau (P) + garage / berging (G/B)

Het bestaande gebouw is met 2 in/uitritten ontsloten op de Joost Ivanghlaan. Een ontsluiting voor parkeren aan de straatzijde en een ontsluiting voor de achterzijde van het gebouw.

Langs de Joost Ivanghlaan en langs de groen waterstrook staan bomen. Ook op het erf staan een aantal bomen.



Afbeelding 7. Begane Grond voormalig politiebureau + foto's bestaande situatie

Het voormalige politiebureau is gebouwd in 1989 en daarmee een relatief nieuw gebouw. Bij het hoofdgebouw (H) horen garages + berging (G) en een fietsenstalling (F).

Voornemen is bovengenoemde L-vormige gebouw, met de bouw mogelijkheden / bouwhoogtes, die het geldende bestemmingsplan biedt, te transformeren naar een L-vormig woongebouw en daarbij optimaal rekening te houden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen. Transformatie is herstructurering + functieverandering. Onder transformatie valt daarmee ook sloop en nieuwbouw en het bouwen van een parkeerkelder onder het gebouw.

3 Voorgestelde situatie

3.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het bestaande politiebureau, dat leeg staat, te transformeren van een politiebureau naar een woongebouw. Vanuit ruimtelijke ordening is een woongebouw een zinvolle nieuwe invulling voor de locatie van het politiebureau. Dit is functioneel logisch gezien de bestaande woonomgeving.

Ruimtelijke ordening van de locatie van het voormalige politiebureau begint bij bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, die als recht zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan uit 2009. Nu het gebouw wijzigt van Maatschappelijk naar Wonen, is daar ook bij betrokken, de afstemming van het woongebouw op de partiële herziening in 2013 van het geldende bestemmingsplan voor de bestemmingen Wonen.

Transformatie betekent in voorliggend geval sloop van het bestaande politiebureau en nieuwbouw van een woongebouw, omdat onder het woongebouw een parkeerkelder wordt aangelegd, maar ook omdat het bestaande gebouw van het politiebureau maar ten dele de bouw mogelijkheden benut, die het geldende bestemmingsplan biedt, wat betreft bebouwingspercentage en bouwhoogte en goothoogte.

Daarnaast benut het bestaande bouwvlak ook niet optimaal de stedenbouwkundige mogelijkheden die de locatie biedt wat betreft gebruikmaken van de unieke kwaliteiten van de locatie, wat betreft ligging op zon en uitzicht op een zichtlocatie bij de entree van de achterliggende wijk.

Zoals gezegd leidt optimale invulling van de locatie tot transformatie in de vorm van sloop en nieuwbouw. Sloop en nieuwbouw bieden ook maximale kansen voor duurzaam bouwen.

Opzet van hoofdstuk 3

3.2. Hoofdstuk 3 begint met stedenbouwkundige inpassing, met als ondergrond de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, waarbij aandacht voor juridische afstemming van het bouwvlak op de omgeving.

3.3. Wat is transformatie wordt verbeeld door het bestaande hoofdgebouw aan te duiden en de daarbij voorgestelde uitbreiding aan de openbare zijde, die optimaal rekening houdt met de bestaande woningen.

3.4. Dit punt betreft een 3D massastudie van het voorgestelde gebouw in relatie tot de massaopbouw van de bestaande omgeving en de daaraan verbonden uitstraling van het gebouw.

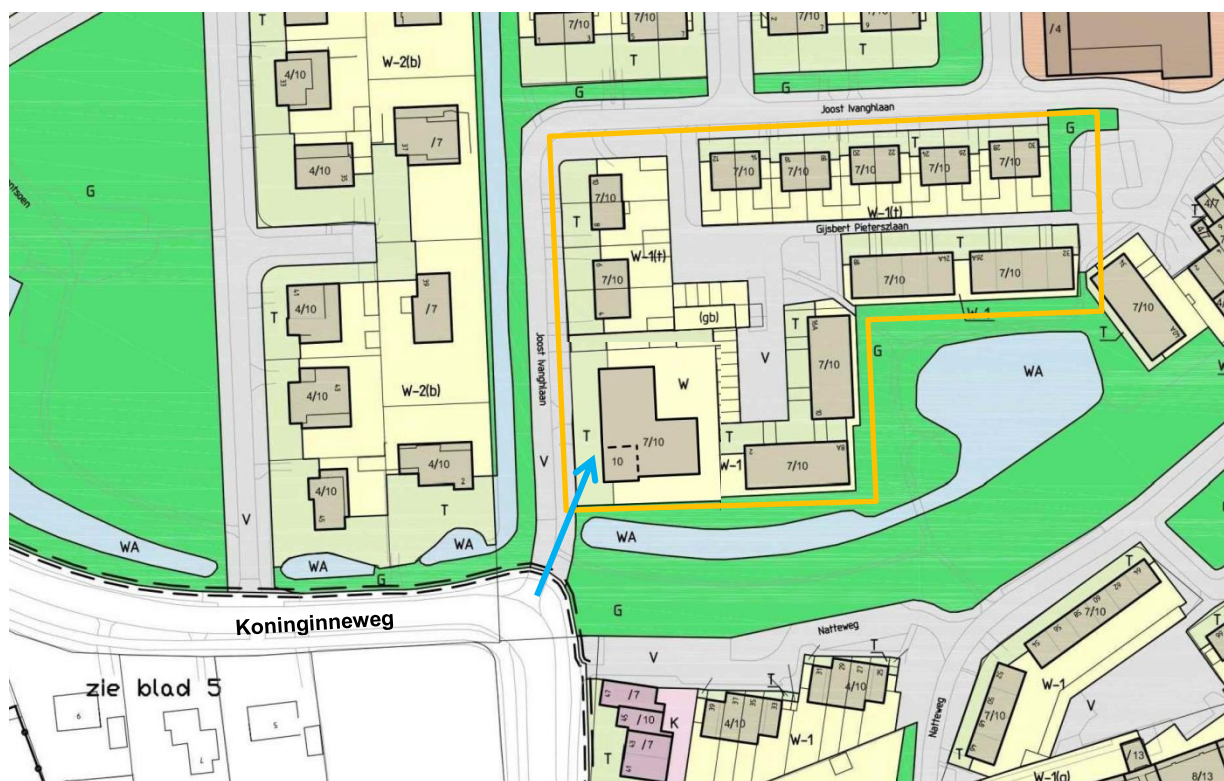
3.5. behandelt de privacy in de voorgestelde situatie. Aandachtspunt daarbij was voordeel ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Dit is onderbouw in de planschade analyse.

3.6. betreft bezonning in de voorgestelde situatie. Aandachtspunt daarbij was voordeel ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Dit is onderbouw in de planschade analyse.

3.7. betreft parkeren en ontsluiting. Voorgeteld wordt een groot deel van het parkeren onder te brengen in een parkeerkelder. Dit naar aanleiding van ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.

3.8. betreft 3D impressie van het nieuwe woongebouw + toelichting daarop. Onder 3.8.5. worden de balkons toegelicht aan de straatzijde / het openbare gebied.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing



Afbeelding 8. Plankaart geldend bestemmingsplan + plangebied met indicatie van de nieuwe bestemmingen Wonen en Tuin

Het voorgestelde nieuwe woongebouw is net als het voormalige politiebureau onderdeel van een cluster woningen (oranje kader). Voorgesteld wordt daarbij het vierkante bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan (zie afbeelding 4) af te stemmen op de L vormige hoofdopzet van het bestaande gebouw.

De nieuwe woonfunctie wordt daarmee, zowel planologisch, als stedenbouwkundig ingepast in de gegeven situatie, die aansluit bij de bestaande L-vorm van het gebouw.

Aandachtspunten bij de inpassing van het woongebouw zijn:

- Omvormen van het bestaande L vormige politiebureau naar een L vormig woongebouw.
- Uitstraling van het woongebouw naar de entree van de wijk en de Koninginneweg;
- Gebruik maken van de ligging van het gebouw op zon en uitzicht;
- Met de contouren van het gebouw blijven binnen de goot en bouwhoogten van het geldende bestemmingsplan van 7 en 10 meter, met uitzondering van de hoek van het L vormige gebouw;
- Privacy van de aangrenzende woningen;
- Bezonning aangrenzende percelen;
- Alle parkeren op eigen terrein;
- Behoud van bestaande bomen.

3.3 Transformatie van het bestaande politiebureau naar een woongebouw.

Volgens de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is transformatie: “Verandering van de functie of bebouwing van het stedelijk gebied”.

Bij voorliggend initiatief is er sprake van transformatie, zowel door verandering van de functie van het voormalige politiebureau in wonen, als door verandering van de bebouwing. Een toelichting op “wat is transformatie” is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In onderstaande afbeelding is het bestaande hoofdgebouw blauw gearceerd.



Afbeelding 9. Schematische impressie voorgestelde situatie met bestaand gebouw (blauw gearceerd)

Gestreefd wordt naar een markant gebouw op zichtlocatie, in een groene omgeving, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de ligingskwaliteiten. Voorgesteld wordt daarom, de L-vormige plattegrond aan de zijde van het openbare gebied uit te breiden.

Naar de Joost Ivanghlaan, naar de Koninginneweg en naar de groen/waterstrook, wordt met de uitbreiding ingespeeld op de zichtlocatie en op de ligging van de woningen op zon en uitzicht, door aan het gebouw elementen toe te voegen, zonder dat dit gevolgen heeft voor de omliggende woningen.

3.4 Uitstraling van het gebouw



Afbeelding 10. Schematische 3D impressie van het getransformeerde gebouw in de omgeving

Het woongebouw is georiënteerd op de entree van de wijk vanaf de Koninginneweg. Voorgesteld wordt dit stedenbouwkundig te benadrukken met een doosvormig bouwvolume op de hoek van het L-vormige gebouw. De vleugels van het L-vormige gebouw bestaan uit twee lagen met een kap en sluiten daarmee aan op de aangrenzende woonbebouwing van twee lagen met een kap.

De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied, op de Joost Ivanghlaan aan de westzijde en op de groen/waterstrook aan de zuidzijde, en daarmee ook op zon en uitzicht. Voorgesteld wordt aan de voorzijden van het gebouw terrassen te maken op de 1^e en de 2^e verdieping.

Het nieuwe gebouw krijgt met bovenstaande elementen, uitstraling naar de entree van de wijk en maakt tegelijk gebruik van de ligingskwaliteit op zon en uitzicht.

3.5 Privacy van de aangrenzende woningen



Afbeelding 11. Situatietekening en foto Street view

De nieuwe woningen zijn georiënteerd op de Joost Ivanghlaan aan de westzijde en op de groen/waterstrook aan de zuidzijde, zie rode pijlen. De bestaande woningen aan de overzijde van de Joost Ivanghlaan liggen op ruime afstand en worden daarnaast afgeschermd door een drie dubbele rij van bestaande bomen en beplanting.

De nieuwe woningen op de locatie van het voormalige politiebureau hebben door afstand en afschermdende beplanting geen invloed van betekenis op de privacy van de aangrenzende woningen.

3.6 Bezinning:



Afbeelding 12. Fragmenten van de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid' met bestemming Maatschappelijk (M) en de voorgestelde bestemmingen Wonen (W) en Tuin (T)

Voorliggend initiatief betreft omvormen van het politiebureau naar een woongebouw, waarbij gebruik gemaakt wordt van de bouwmogelijkheden die het bestaande bouwvlak biedt, met dien verstande dat wordt voorgesteld deze bouwmogelijkheden niet op het achtererf te realiseren, maar aan de voorzijde.

De oppervlakte het bestaande bouwvlak = circa 650m². Het bouwvlak mag voor 70% + 7% afwijking = voor 77% worden bebouwd > 77% van 650m² = circa 505m². Het voorgestelde bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 560m².

De toename van het oppervlak van het bouwvlak is daarmee slechts 10,9%. Dit wordt vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan, als de maximale toename van het bouwvlak. De toename is zodanig gesitueerd, dat dit geen negatieve invloed heeft op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vastleggen van de contour van het hoofdgebouw in een nieuw bouwvlak, is gunstig voor de bezinning van de tuin van de ten noorden van het plangebied gelegen woning, terwijl daarmee de afstand van het bouwvlak tot de oostelijk gelegen woning groter wordt.

Ook is vastleggen van het bouwvlak gunstig voor de privacy van de aangrenzende woningen. Het planologische voordeel van zon en privacy van het nieuwe bouwvlak in dit bestemmingsplan, ten opzichte van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan, zijn inzichtelijk gemaakt in de planschadeanalyse die is opgesteld voor dit bestemmingsplan.

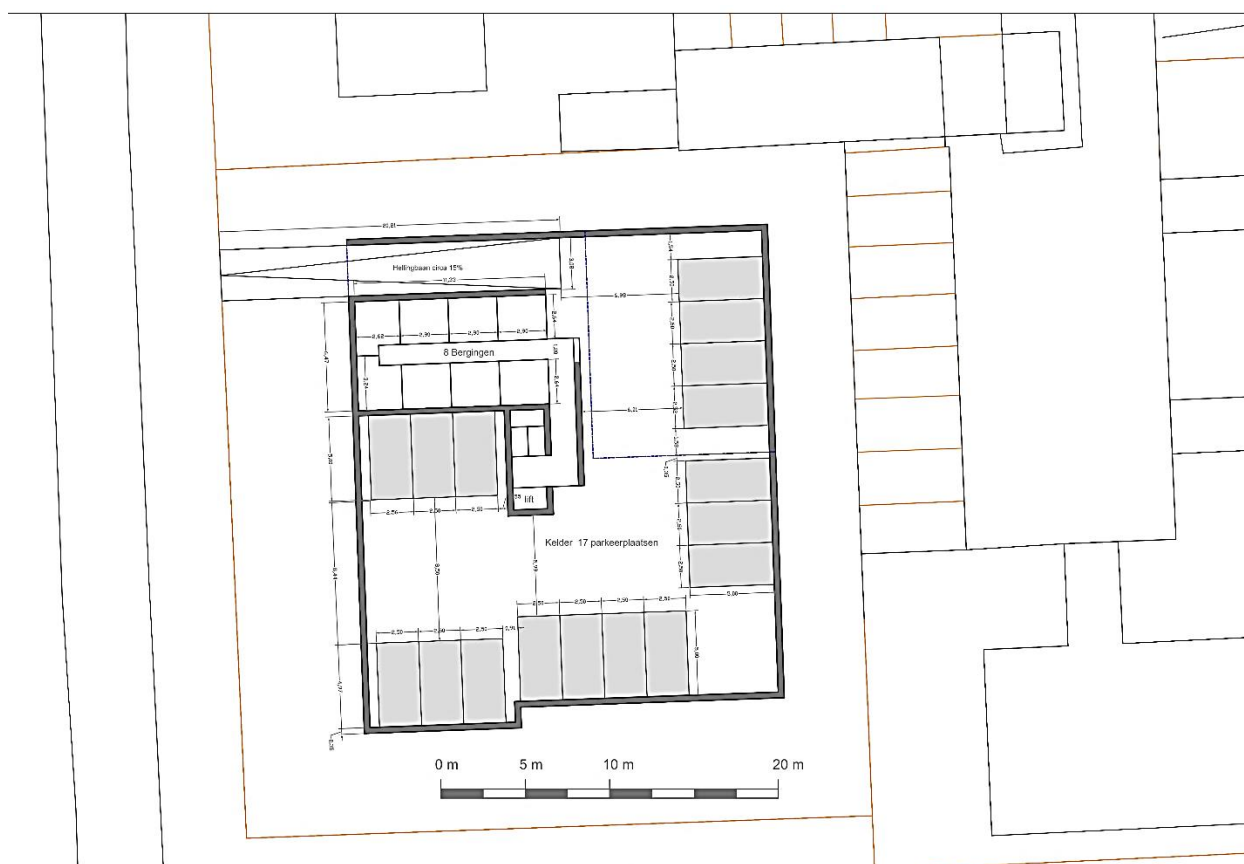
3.7 Parkeren en ontsluiting:

Het plangebied wordt net als het voormalige politiebureau ontsloten op de Joost Ivanghlaan. De Joost Ivanghlaan is een buurtontsluitingsweg met een voor 2030 berekende intensiteit van circa 1500 motorvoertuigen per etmaal. Het aantal woningen is maximaal 15, waarmee, uitgaande van 6 verkeersbewegingen per woning per etmaal, sprake is van 90 verkeersbewegingen. Overdag betekent dit circa 7 verkeersbewegingen per uur. De toename t.o.v. het voormalige politiebureau is daarmee relatief gering.

Parkeren vindt plaats op eigen erf. Voor het plangebied gelden voor rest bebouwde kom, sterk stedelijk, de volgende parkeernormen: Woning duur, per woning 2pp.

In totaal gaat het om maximaal 15 woningen en 30 parkeerplaatsen.

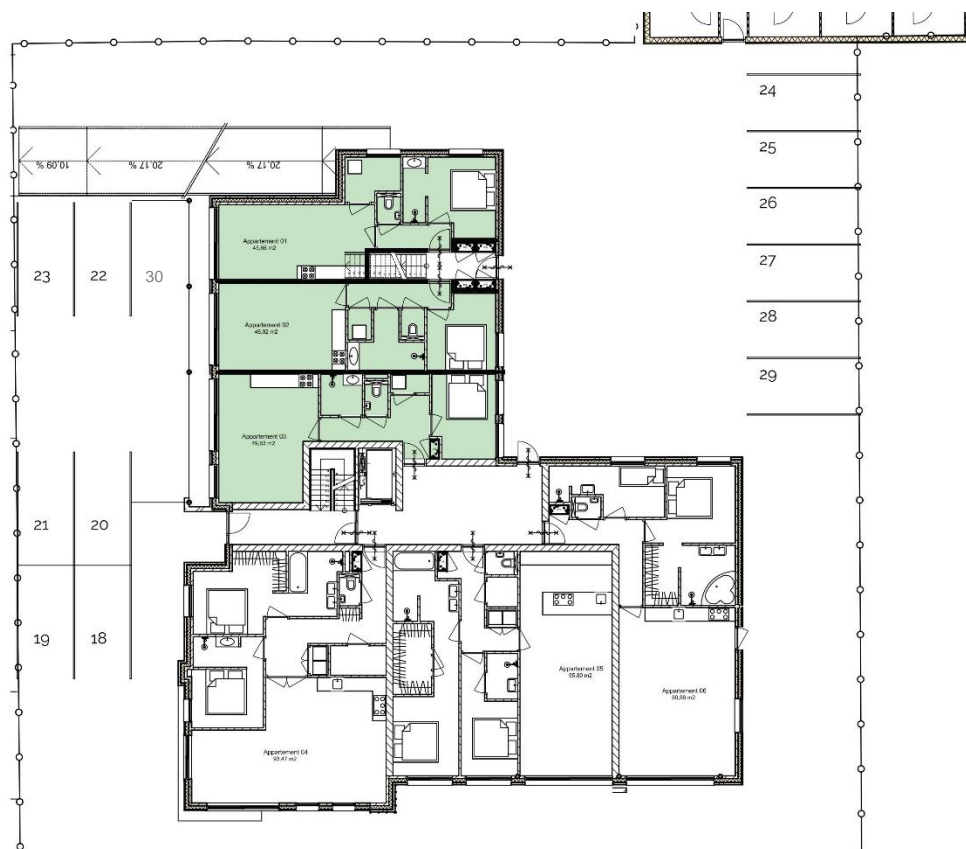
Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan worden deze parkeerplaatsen voor een groot deel gerealiseerd in een parkeerkelder onder het woongebouw en voor de rest op maaiveld. Dit is positief voor de beeldkwaliteit. De omgeving van het nieuwe woongebouw wordt daardoor groener en minder gedomineerd door geparkeerde auto's



Afbeelding 13. Principeopzet situatietekening met ten minste 17 parkeerplaatsen in de kelder

In de kelder is plaats voor ten minste 17 parkeerplaatsen, waarvan er twee ruim genoeg zijn om te gebruiken als invalidenparkeerplaats. Op maaiveld moeten dan, bij 15 woningen, ten minste 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In de kelder is in bovenstaande opzet ook ruimte voor een aantal bergingen.



Afbeelding 14. Principeopzet situatietekening met 13 parkeerplaatsen op maaiveld

Op maaiveld is ruimte voor 13 parkeerplaatsen. Totaal worden er in bovenstaande schetsen dan 30 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf. Op maaiveld is ook ruimte voor bergingen in bestaande bebouwing. De entree van de parkeerkelder is gekoppeld aan de plaats van de bestaande inrit op de hoek. Dit is een logische plek, die wordt vastgelegd met een bouwaanduiding op de verbeelding.

Optimaal oplossen van het parkeren:

Om parkeren optimaal op te kunnen lossen op maaiveld en ondergronds, wordt het in de bouwregels ook mogelijk gemaakt ondergronds parkeren toe te staan onder de bestemming Tuin, over een strook van ten hoogste 3 meter diep, gemeten loodrecht uit de bouwgrenzen van het bouwvlak van de aangrenzende bestemming Wonen. Dit wordt met een bouwaanduiding aangegeven op de verbeelding.

Er kunnen dan extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de kelder en er ontstaat meer manoeuvreerruimte. Parkeren op maaiveld dan ruimer worden ingericht.

Volgens de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 van de gemeente Bergen zal bij de aanvraag om te bouwen, de aanvraag worden getoetst aan de parkeernormen.

Ontsluiting en parkeren vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.8 Impressie voorgestelde situatie



Afbeelding 15. 3D impressie voorgestelde situatie vanaf de Joost Ivanghlaan

3.8.1 Toelichting op het ontwerp

Er is binnen dit beeldkwaliteitsplan voor gekozen om een bescheiden kader van architectonische uitgangspunten op te stellen, omdat dit bouwplan in nauw contact met de gemeente Bergen zal worden ontwikkeld. De beeldkwaliteit betreft ondersteuning van de algemene stedenbouwkundige kwaliteiten van de en een aantal richtlijnen met betrekking tot materiaal en kleurgebruik.

3.8.2 Het plangebied

De locatie is gelegen in een woonwijk uit de begin jaren zeventig. Aan de westzijde van het plangebied, tussen de Oranjelaan en de Joost Ivanghlaan staan villa's uit eind jaren zestig beginjaren zeventig. Zuidelijk van het plangebied staan woningen uit eind jaren tachtig.

De locatie kenmerkt zich door de centrale ligging in het gebied en de zichtbaarheid vanuit de bocht van de Koninginneweg. Het westelijk deel van de locatie is gelegen langs de Joost Ivanghlaan (adreszijde) en het zuidelijke deel sluit aan op de achterzijde van de woningen aan de Gijsbert Pietszlaan. De zuidzijde wordt tevens begrenst door openbaar groen en een waterpartij.

De oriëntatie en ligging van het perceel in het plangebied maakt het de entree van het erachter gelegen woongebied.

De omliggende bebouwing bestaat uit twee lagen met een kap, waarbij de kaprichting evenwijdig aan de weg loopt.

De Koninginneweg is een hoofdontsluitingsweg van het dorp Bergen. De Joost Ivanghlaan sluit hierop aan en ontsluit een woonwijk.

Het gebied kenmerkt zich door veel groen, water en open ruimte.



Afbeelding 16. 3D impressie voorgestelde situatie vanaf de Koninginneweg

3.8.3 Het plan

De beeldkwaliteit van de locatie kan worden gezocht in de kenmerkende hoeklocatie van het perceel. Vanaf de Koninginneweg vormt de locatie een duidelijke entree van de wijk. Door de afstanden van de verschillende wegen, waaronder de zichtbaarheid vanaf de Koninginneweg, kan op de hoek gekozen worden voor een duidelijk herkenningspunt. De twee zijvleugels laten het gebouw vervolgens aansluiten op de bestaande woonblokken.

Aan de zijde van de Joost Ivanghlaan, welke ook de adreszijde is, loopt een gemeentelijke groenstrook met daarachter de percelen. Om aansluiting te krijgen met de bestaande bouwblokken wordt voorgesteld om de gevelrooilijn gelijk te leggen met de voorgevel rooilijn van de woningen.

De zuidzijde grenst aan openbaar groen en hier verspringen de blokken veel meer. Hier wordt dan ook voorgesteld om de hoek wat meer naar voren te laten komen met een iets inspringende zijvleugel.



Afbeelding 17. 3D impressie voorgestelde situatie vanaf de Joost Ivanghlaan

3.8.4 Detaillering, kleuren en materialen

Algemeen: Er dient samenhang te zijn in het materiaalgebruik.

Door de unieke ligging en oriëntatie en het contrast t.o.v. de omliggende gebouwen zorgen lichte kleuren voor een herkenbaar punt. Gebruik van gestucte gevels in combinatie met natuurlijke tinten versterken dit beeld.

Schuine daken worden voorzien van (donker-)grijze pannen, waarmee aansluiting gezocht wordt bij de bestaande bebouwing.

3.8.5 Balkons aan de straatzijde:

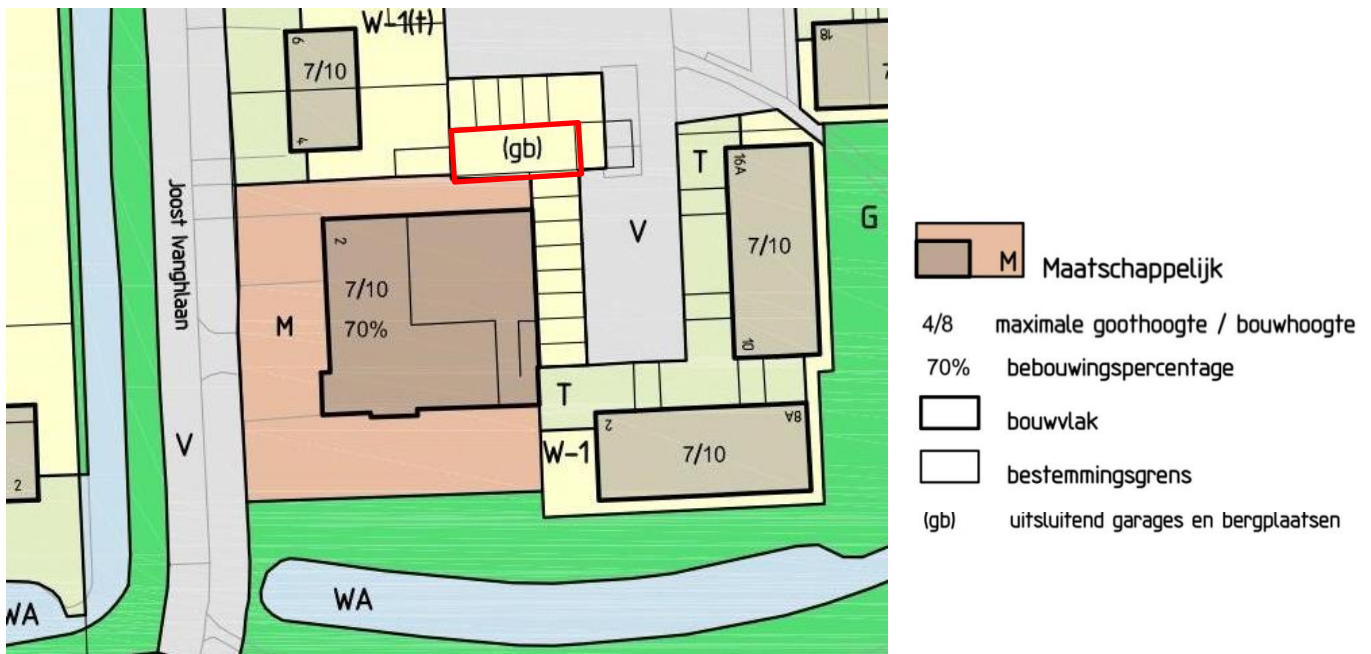
De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied, op de Joost Ivanghlaan aan de westzijde en op de groen/waterstrook aan de zuidzijde, en daarmee ook op zon en uitzicht.

In de welstandsnota staat echter een bepaling dat balkons aan de straatzijde niet gewenst zijn. Deze bepaling is voor dit gebouw te rigide. Het betreft hier appartementen die op het westen en zuiden zijn gelegen en dus een prima bezonning hebben. Bovendien is er voldoende afstand tot de weg en de omliggende bebouwing om een storende confrontatie te voorkomen.

Balkons bevorderen in dit geval de levendigheid van het gebouw en de uitstraling, als in deze situatie op de zonnige kanten balkons aanwezig zijn.

4 Geldend bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'

In 2009 heeft de raad het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid' vastgesteld. Het bestemmingsplan betreft het dorpsgebied van Bergen Zuid, zie afbeelding 3 van deze toelichting.



Afbeelding 18. Fragment plankaart, plangebied met de bestemming M + garage berging (gb), rood kader

Bovenstaand een fragment van de bestemmingsplankaart. Het plangebied heeft de bestemming Maatschappelijk.

4.1 Gebruiksregels voor de geldende bestemming Maatschappelijk

De op de plankaart voor Maatschappelijk (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

Het voormalige politiebureau valt in de maatschappelijke categorie openbare orde en veiligheid.

4.2 Bouwregels voor de geldende bestemming Maatschappelijk

Binnen de bestemming Maatschappelijk ligt een vierkant bouwvlak met een bebouwingspercentage van 70% en een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Het hoofdgebouw van het voormalige politiebureau is samen met een fietsenstalling, gebouwd binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak liggen ter plaatse van de bestemming Wonen – 1 (W-1) met de aanduiding gb, (rood kader) garages en bergplaatsen, die horen bij het voormalige politiebureau.

4.3 Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend initiatief voor Wonen is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming Maatschappelijk van het geldende bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'.

Het voorstel om te schuiven met het bouwvlak van de achterzijde van het gebouw, naar de voorzijde van het gebouw, past niet binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Ook het doosvormig bouwvolume op de hoek van het L-vormige gebouw, met een bouwhoogte van 10 meter past niet binnen de goothoogte van 7 meter.

Het initiatief past daarmee niet binnen de gebruiksregels en de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Afwijken van het geldende bestemmingsplan is in beginsel mogelijk, via een Wabo procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, of via partiele herziening van het geldende bestemmingsplan.

Voorgesteld werd een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te stellen voor het perceel van het voormalige polotiebureau, waarbij de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd in Wonen en het bestaande bouwvlak wordt afgestemd op de voorgestelde situatie.

4.3.1 Planologische procedure:

Met de bestemmingsplanprocedure wordt de bestemming Maatschappelijk gewijzigd in de bestemming Wonen, waarbij het bestaande bouwvlak wordt afgestemd op de voorgestelde situatie. Hiermee ontstaat voor de toekomstige bewoners en omwonenden rechtszekerheid over de gebruiks- en de bouw mogelijkheden van de nieuwe woningen.

4.4 Archeologie

Sinds 1 juli 2007 is de zorg voor het bodemarchief onderdeel van de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is inmiddels opgegaan in de Erfgoedwet, tot het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt. Voor gemeenten betekent dit, dat zij bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met (mogelijk) aanwezige archeologische vindplaatsen in het gebied (artikel 38a).



Afbeelding 19. Uitsnede beleidskaart archeologie > plangebied blauw kader

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart van Bergen gelegen in een gebied waar bij bodem verstorende ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm nader onderzoek nodig is. Uitgangspunt voor dit initiatief is te bouwen op bestaande funderingen.

4.4.1 Archeologisch bureauonderzoek en archeologisch veldonderzoek

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld een parkeerkelder aan te leggen onder het woongebouw en dit op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Voor de aanleg van de parkeerkelder is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd plus een aanvullend veldonderzoek.

Deze twee onderzoeken zijn bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand de conclusie van het archeologische veldonderzoek:

Advies veldonderzoek

Teneinde een inzicht te krijgen in de aanwezigheid van archeologische sporen binnen het onderzoeksgebied dienen archeologische vervolgstappen genomen te worden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven (IVO-P). Op die manier kan worden vastgesteld of er binnen het onderzoeksgebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Voorgesteld wordt om het proefsleuvenonderzoek uit te voeren na de sloop van de huidige bebouwing, op de plek van de voorgenomen onderkeldering. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet voorafgaand aan de start van het onderzoek aan de gemeente Bergen ter beoordeling worden voorgelegd.

Het proefsleuvenonderzoek kan pas worden uitgevoerd na de sloop van de huidige bebouwing. Mocht er iets gevonden worden ter plaatse van de te graven kelder dan wordt dit gedocumenteerd.

5 Beleidskaders

5.1 Rijksbeleid

Een belangrijk basisprincipe van het ruimtelijk ordeningsbeleid is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor dit initiatief is vooral relevant de bevordering van krachtige steden en dorpen.

5.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, in de plantoelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking te worden meegenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Ladder vereenvoudigd.

De Ladder is een regeling in het Besluit ruimtelijke ordening gericht op het tegengaan van leegstand en overcapaciteit in ruimtelijke plannen. Dat bouwen voor de leegstand op dit moment minder aan de orde is dan een aantal jaren geleden, dit blijkt ook uit de Staat van de Woningmarkt, jaarrapportages 2015 en 2016, van het kabinet aan de Tweede Kamer.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is getoetst aan de oude Ladder, van voor 1 juli 2017. Conclusie van deze toets was: Transformatie van het bestaande politiebureau naar woongebouw, werd niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Nu er een parkeerkelder wordt aangelegd onder het woongebouw, wordt het project wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het project Joost Ivanghlaan is daarmee Ladder plichtig. In de Nieuwe Ladder van 1 juli 2017 is, voor projecten binnen stedelijk gebied, de wettelijke plicht tot regionale afstemming vervallen.

5.1.3 Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Dit initiatief is in lijn met het rijksbeleid. Rijksbeleid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2 Beleid provincie

5.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoog stedelijke milieus. In het kader van duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied goed te benutten. Voorliggend initiatief is gelegen in stedelijk gebied. In stedelijk gebied wordt door de provincie o.a. gestreefd naar verdichting en intensivering.

5.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Eén van de onderwerpen in de verordening is het provinciaal belang 'Ruimtelijke Kwaliteit', ter borging waarvan in de verordening een regeling is opgenomen. Deze regeling bepaalt dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing van de verordening noodzakelijk is moeten voldoen aan de in de verordening gestelde kwaliteitseisen overeenkomstig de beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

Het plangebied van dit initiatief ligt in bestaand stedelijk gebied. Volgens de toelichting bij de provinciale verordening hebben gemeenten bij de invulling van bestaand stedelijk gebied een grote mate van beleidsvrijheid.

Onderstaand een aantal aspecten van het provinciale beleid, waaraan dit initiatief is getoetst:

Ecologische hoofdstructuur / natura 2000 gebieden:

Het plangebied Joost Ivanghlaan 2 ligt midden in bestaand stedelijk gebied, op ruime afstand van (circa 1100 meter) van de Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebied.

Aardkundige waarden:

Bergen wordt omringd door aardkundig waardevol gebied. Het plangebied ligt midden in bestaand stedelijk gebied, op ruime afstand van (circa 1000 meter) van de aardkundig waardevol gebied.

PRV en afstemming op de Ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens de PRV bevat naast het Barro, artikel 3.1.6 http://wetten.overheid.nl/BWBR0023798/2015-07-01#Hoofdstuk3_Paragraaf3.1_Artikel3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), regels op Rijksniveau ten aanzien van de toelichting en onderbouwing van bestemmingsplannen.

Hierbij is met name de Ladder voor duurzame verstedelijking specifiek van belang, gelet op de samenhang met artikel 5a van de Provinciale verordening.

Toelichting PRV d.d. maart 2017, op Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Artikel 5a sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De regionale afspraken betreffen nieuwe stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Daarmee komt de regionale afstemming in de PRV centraal te staan als het gaat om nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Voorliggend initiatief is door de gemeente aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, nu er een parkeerkelder wordt gebouwd onder het woongebouw. Dit bestemmingsplan komt daarmee onder de reikwijdte van onderstaande artikel 5a van de PRV.

PRV-artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. *Een bestemmingsplan kan uitsluitende voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*

Ontwikkeling van voorliggend project Joost Ivanghlaan 2 is in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan en provinciaal beleid

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een bestaand stedelijk milieu ter plaatse van een leegstaand gebouw, transformeert naar een hoogwaardig stedelijk milieu met dubbel grondgebruik.

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de regels in de PRV.

Provinciaal beleid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale woonvisie Alkmaar

Deze Woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord Kennemerland 2005 2015. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen.

De financiële crisis, ingezet in 2008/2009, heeft de woningmarkt in Nederland volledig op zijn kop gezet. Dat geldt uiteraard ook voor de Regio Alkmaar (Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, en Schermer). Voorheen konden alle typen woningen worden gebouwd. De situatie in de Koopsector is nu dat eerst moet worden gezocht naar een consument en dan pas kan worden gebouwd.

Aan de andere kant is de demografische ontwikkeling onveranderd, op papier zijn er ook nu voldoende gegadigden voor een woning en is er ook voldoende vraag op langere termijn. De woningbehoefte 2040 is voor de totale Noordvleugel (Utrecht, Noord Holland, Flevoland) zelfs veel groter dan aanvankelijk aangenomen, blijkt uit de laatste prognoses. Er zullen dus altijd huishoudens zijn die kiezen voor een andere huur of koopwoning. De daadwerkelijke verhuizing blijft echter achter. Het antwoord daarop is dat er goed moet worden geluisterd naar de markt en aangeboden waar de klant om vraagt.

5.3.2 Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP)

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 is vastgesteld op 6 juni 2017 en geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar.

In de regio Alkmaar is er veel aandacht voor het komen tot een gezamenlijke programmering, die recht doet aan de ambitie van de regio en de huishoudensbehoefte en aan de situatie dat de regiogemeenten ook in het verleden samen met de provincie en de marktpartijen zijn gekomen tot afspraken over woningbouwproductie. De Regio Alkmaar heeft voorkeur voor een licht en gericht RAP dat zich flexibel binnen de regionaal afgesproken kaders kan aanpassen aan actuele marktontwikkelingen.

In het RAP wordt bij de woningaantallen gesproken over de Ladderruimte. Het gaat dus, zowel in de PRV-artikel 5a, als in het RAP om Ladder plichtige plannen en daarmee om Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waarbij opgemerkt, dat volgens de nieuwe Ladder per 1 Juli 2017 de wettelijke eis van regionale afstemming voor een locatie gelegen binnen stedelijk gebied is vervallen en daarmee dan sinds 1 juli 2017 ook niet meer doorwerkt als wettelijke plicht in provinciaal en regionaal beleid.

Zoals in vorenstaande toegelicht, is transformatie van het bestaande politiebureau op het perceel Joost Ivanghlaan 2, door de aanleg van de parkeerkelder, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Het RAP van juni 2017 en de PRV van maart 2017 zijn daarmee van toepassing.

De gemeente heeft voorliggend project als zogenaamd hard plan opgenomen in het RAP. Dit bestemmingsplan is daarmee ook op dit punt uitvoerbaar.

Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met Regionaal beleid.

5.4 Beleid gemeente

5.4.1 Woonvisie 2015-2020

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2016 ingestemd met de Woonvisie 2015-2020. De woonvisie is een beleidsplan waarmee sturing kan worden gegeven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Waarom een nieuwe woonvisie? Demografische, maatschappelijke en marktontwikkelingen zorgen ervoor dat er een nieuwe realiteit is ontstaan. Daarnaast zijn er landelijke, provinciale en regionale kaders (wetgeving en beleid) waarmee de gemeente te maken heeft. Daarin is het nodige veranderd de afgelopen tijd. Het gaat erom hoe, binnen deze kaders en gegeven de demografische, maatschappelijke en marktontwikkelingen, het wonen in de gemeente Bergen vorm te geven.

De lokale woonvisie heeft vijf beleidsdoelen:

1. Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod;
2. Het realiseren van een gedifferentieerd aanbod;
3. Het vergroten van de betaalbaarheid;
4. Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
5. Het bieden van flexibiliteit en maatwerk

De relatie van dit initiatief met de lokale woonvisie en de daarin opgenomen vijf beleidsdoelen is uitgewerkt in hoofdstuk 6 van deze toelichting.

5.4.2 Parkeernormen 2014, per bekendmaking op 8 februari 2017

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 juni 2014 de parkeernormen vastgesteld die gelden bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Bergen. De parkeernormen zoals aangegeven in de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 zijn daarbij komen te vervallen; voor het overige blijven de uitgangspunten van deze notitie van kracht totdat een geactualiseerde notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid is vastgesteld. Dit besluit is destijds per abuis niet gepubliceerd, wat wij met deze bekendmaking herstellen.

Voor het plangebied Joost Ivanghlaan 2 zijn geen parkeerplaatsen beschikbaar in het openbare gebied. Parkeren van de woongebouw zal dus geheel op eigen terrein moeten plaatsvinden, volgens de parkeernormen uit 2014.

Parkeren is uitgewerkt onder punt 3.6 van deze toelichting.

5.4.3 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:

Voorliggend initiatief betreft herstructureren / transformatie van een bestaand gebouw, dat stedenbouwkundig is ingepast in de omgeving. Parkeren wordt op eigen erf gerealiseerd. De verdeling van woningen in goedkoop, middel en duur voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Dit bestemmingsplan is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

6 Voorliggend bestemmingsplan en Lokale woonvisie van de gemeente

Volgens de lokale Woonvisie geldt voor realiseren van nieuwe woningen > eerst herstructureren, dan inbreiden en tenslotte uitbreiden.

Wijziging van het gebruik van het politiebureau betreft, volgens de toelichting op de ladder, transformatie, en daarmee een vorm van herstructureren. Wat betreft prioriteit staat herstructureren op nummer 1 in de woonvisie en valt voorliggend initiatief daaronder.

6.1 Voorliggend initiatief en de vijf beleidsdoelen van de lokale woonvisie

De lokale woonvisie heeft vijf beleidsdoelen. Onderstaand zijn deze beleidsdoelen kort samengevat en is per beleidsdoel de relatie aangegeven met dit initiatief.

1. Zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod;

Bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod gaat het niet alleen om geschiktheid van de woningen, maar ook om het verbeteren van de kwaliteit en het vergroten van de duurzaamheid en energiezuinigheid. Dit geldt niet alleen voor de nieuwbouw, maar zeker ook voor de bestaande woningvoorraad.

Voorliggend initiatief en bovenstaand punt 1.

In dit project is aandacht voor verbeteren van de kwaliteit door optimaliseren van de stedenbouwkundige inpassing ter plaatse, met daarbij aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid, o.a. door oriëntatie van de woningen op zon en daglicht.

2. Realiseren van een gedifferentieerd aanbod;

Voor een gedifferentieerd woningaanbod (huur en koop, verschillende prijsklassen, woningtypen, woonvormen e.d.) wordt naar de bestaande woningvoorraad en naar nieuwbouw gekeken.

Bij nieuwbouw zet de gemeente Bergen in op zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen. Dit om senioren te verleiden te verhuizen, zodat een verhuisketen op gang komt en er goedkopere eengezinswoningen beschikbaar komen voor starters en jonge gezinnen. Bovendien kunnen in een levensloopgeschikte woning allerlei doelgroepen wonen en bewoners kunnen hun wooncarrière laten plaatsvinden in een en dezelfde woning.

Bij nieuwbouw moet gebruik worden gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze ladder moet eerst de behoefte worden aangetoond (op regionaal niveau). Vervolgens moeten de binnenstedelijke mogelijkheden worden nagegaan. Indien bebouwing buiten stedelijk nodig is, moet deze zo mogelijk bij ov-knooppunten worden gerealiseerd.

Herstructurering en inbreiding zijn volgens de ladder voor duurzame verstedelijking de voor de hand liggende opties voor nieuwbouw. Dit zijn echter ook de meest kostbare opties.

Kostbare opties, omdat het gaat om (moeilijke) binnenstedelijke of binnendorpse transformatielocaties waar de kosten voor sanering en bouwrijp maken hoog zijn en de ruimtelijke inpasbaarheid lastig is in verband met de omwonenden.

Herstructurering en inbreiding zijn voor de gemeente Bergen vrijwel de enige opties. Met herstructureerings- en inbreidingslocaties moet zorgvuldig omgegaan worden. De aantrekkingskracht van verschillende kernen in de gemeente Bergen wordt onder andere gevormd door het aanwezige groen en zichtlijnen op het omringende landschap. Wanneer kleinschalige inbreidingslocaties volgebouwd worden betekent dat ook dat juist aan die aantrekkingskracht getornd wordt.

Woningbouwcategorieën

Categorie / prijspeil 1 maart 2015	Huur	Koop
1 goedkoop	< € 576,87	< € 177.975
2 middel	€ 576,87 - € 710,68	€ 177.975 - € 225.000
3 duur	> € 710,68	€ 225.000 - € 325.000
4	> € 710,68	> € 325.000

Tabel: Woningbouwcategorieën met prijspeil per 1 maart 2015

In de lokale woonvisie is het beleid, bij koopwoningen, een verdeling in woningbouwcategorieën van minimaal 20% in categorie 1, minimaal 20% in categorie 2 en maximaal 60% in categorie 3 en 4.

Voorliggend initiatief en bovenstaand punt 2:

- Dit initiatief betreft levensloopgeschikte woningen, waarbij de woningen op de verdiepingen per lift bereikbaar zijn;
- Voorliggend initiatief betreft transformatie (herstructurering + functieverandering), waarbij door dubbel grondgebruik in de vorm van een ondergrondse parkeerkelder, het aanwezige groen optimaal bewaard kan blijven;
- De stedenbouwkundige inpassing in de omgeving blijft hetzelfde, een L-vormig gebouw op een hoeklocatie, waarbij het nieuwe gebouw zorgvuldig omgaat met het benutten van de ongebruikte planologische ruimte en met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Het nieuwe gebouw maakt optimaal gebruik van de ligingskwaliteit ter plaatse;
- Met voorliggend initiatief worden sociale koopwoningen gerealiseerd, minimaal 20% in categorie 1 en minimaal 20% in categorie 2.

3. Vergroten van de betaalbaarheid:

Bij het vergroten van de betaalbaarheid gaat het erom dat er voldoende sociale en betaalbare woningen zijn en dat die woningen sociaal en betaalbaar blijven.

Voorliggend initiatief en bovenstaand punt 3

Zie onder bovenstaande punt 2. Bij de uitvoering van voorliggend initiatief wordt bij verkoop van de sociale koopwoningen een antispeculatiebeding opgenomen.

4. Huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen):

In de lokale woonvisie richt de gemeente zich nadrukkelijk op het huisvesten van de huidige en toekomstige bewoners. Dit zijn overwegend senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Uit de demografische ontwikkelingen blijkt de vergaande vergrijzing waar de gemeente Bergen mee te maken heeft en die nog te verwachten is. Daarnaast richt de gemeente Bergen zich op doelgroep van beleid qua betaalbaarheid, op starters, op inwoners met een zorgvraag en op verblijfsgerechtigden.

Voorliggend initiatief en bovenstaand punt 4:

Voorliggend initiatief betreft woningen die bereikbaar zijn per lift. De woningen zijn daarmee aantrekkelijk voor senioren en inwoners met een zorgvraag, maar ook voor gezinnen met kinderen, (kinderwagen kan dan in de lift). Daarnaast zijn de woningen ook aantrekkelijk door hun unieke liggingskwaliteit op zon en uitzicht. Voor doelgroepen, zie ook onder de punten 2 en 3.

5. Bieden van flexibiliteit en maatwerk

Flexibiliteit en maatwerk zijn de belangrijkste boodschappen. Ook vanuit regionale bijeenkomsten over wonen met gemeenten, projectontwikkelaars, woningcorporaties en makelaars komt de roep om flexibiliteit. En dan gaat het om flexibiliteit in bestemmingsplannen en wet- en regelgeving. Flexibiliteit is noodzakelijk om snel op gewijzigde omstandigheden in te kunnen spelen en de bouwproductie / ontwikkelingen en aanpassingen in bestaande woningen op gang te kunnen houden. Het is een doorlopend streven van de gemeente om op alle beleidsterreinen die met wonen te maken hebben de gewenste flexibiliteit te realiseren. De gemeente richt zich op maatwerk.

Bij flexibiliteit in wet- en regelgeving blijft de gemeente gebonden aan landelijke wetgeving, maar op gemeentelijk niveau wordt ingezet op het beperken van de gedetailleerdheid en het verkorten van de doorlooptijden.

Voorliggend initiatief en bovenstaand punt 5:

Het project Joost Ivanghlaan 2 is door de aanleg van de parkeerkelder door de gemeente aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee onder het bereik gekomen van artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Voorliggend project is door de gemeente Bergen opgenomen als zogenaamd hard plan in de RAP. Regionale afstemming heeft daarmee plaatsgevonden in overeenstemming met artikel 5a uit de PRV. Dit betekent dat voorliggend bestemmingsplan onderdeel is van de afspraken op het gebied van wonen in de regio Alkmaar.

6.2 Uitvoerbaarheid van de bestemming Wonen in voorliggend bestemmingsplan

Tegen de achtergrond van voorliggend hoofdstuk 6 van deze toelichting, wordt op de locatie Joost Ivanghlaan 2, de nieuwe bestemming Wonen uitvoerbaar geacht binnen de planperiode van voorliggend bestemmingsplan.

7 Omgevingsaspecten

7.1 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Het betreft hier een functiewijziging van Maatschappelijk in Wonen, waarbij er maximaal 15 woningen worden gerealiseerd. Het gaat hier in verhouding met 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen om een zeer kleine ontwikkeling. Dit initiatief heeft daarmee geen invloed van betekenende mate op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Luchtkwaliteit Bergen:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in het geldende bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid' inzicht gegeven in de luchtkwaliteit in Bergen. De Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) heeft onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit binnen Bergen. Voor de luchtkwaliteit, in en in de nabijheid van het geldende bestemmingsplan, is er een onderzoek uitgevoerd door de Milieudienst regio Alkmaar (MRA). Uit het onderzoek blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de wegen in en om het plangebied van het geldende bestemmingsplan ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wik zijn gelegen.

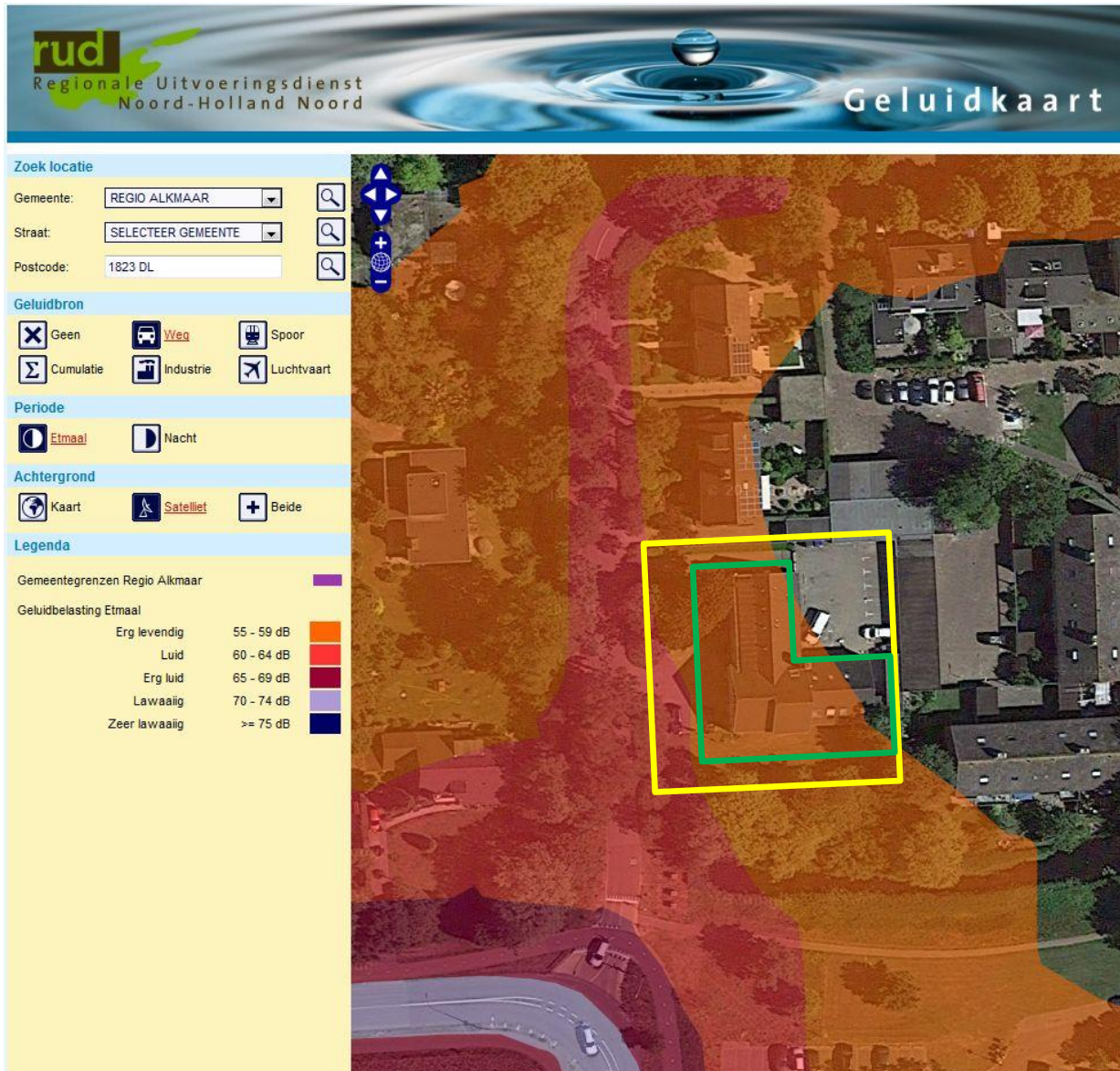
De Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.2 Geluid

7.2.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de bebouwde kom van Bergen en wordt ontsloten op de Joost Ivanghlaan, een 30km/h weg. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Koninginneweg. De Koninginneweg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h.

Het plangebied van dit bestemmingsplan krijgt de bestemming Wonen en wordt daarmee een geluidgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk.



Afbeelding 20. Fragment Geluidkaart RUD > plangebied geel kader > bouwvlak groen kader

Naar verwachting ligt de geluidbelasting van wegverkeer van de Koninginneweg, met aftrek van 5 dB, boven de voorkeur grenswaarde van 48dB, maar binnen onthefbare waarden. Het aanvragen van een hoger grenswaarde is dan nodig. Dit kan mee in de procedure van het ontwerp bestemmingsplan.

7.2.2 Akoestisch onderzoek wegverkeer

In opdracht van Swan Art & Build uit Warmerhuizen is door Het GeluidBuro een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels op het pand aan de Joost Ivanghlaan 2 te Bergen. Het akoestische onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In de gewenste plansituatie wordt het bestaande pand naar buiten toe uitgebreid. De gevels komen daarmee dichterbij de weg te liggen. Hiermee is rekening gehouden in het akoestische onderzoek.

Koninginneweg

Uit de rekenresultaten volgt dat voor wat betreft de Koninginneweg op de gevels van het voor bewoning geschikt te maken pand de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ter plaatse van de volgende rekenpunten:

- Rekenpunt # JIL_01, op een beoordelingshoogte van 4,5 en 7,5 meter op de zuidgevel
- Rekenpunt # JIL_02, op een beoordelingshoogte van 4,5 en 7,5 meter op de westgevel

De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB ter plaatse van zowel de zuidgevel als de westgevel. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

Verzoek om een hogere grenswaarde:

Voor de nieuw te realiseren woningen dient, met betrekking tot de Koninginneweg, voor bovengenoemde rekenpunten, een verzoek om een hogere grenswaarde gedaan te worden van 50 dB.

Joost Ivanghlaan

Uit de rekenresultaten volgt dat voor wat betreft de Joost Ivanghlaan op de gevels van de nieuw te realiseren woningen de geluidbelasting ter plaatse van alle rekenpunten op de gevels van het pand niet hoger is dan 45 dB. De geluidbelasting vanwege de Joost Ivanghlaan is daarmee niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor zone-plichtige wegen als gesteld in de Wet geluidhinder.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Koninginneweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met ten hoogste 2 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde voor stedelijk gebied van 63 dB wordt nergens overschreden. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Joost Ivanghlaan is lager dan 48 dB.

Zoals gezegd dient voor de nieuw te realiseren woningen een verzoek om een hogere grenswaarde ingediend te worden van 50 dB, waarbij opgemerkt, dat in beginsel alle woningen een geluidluwe gevel hebben. Het verzoek om een hogere grenswaarde zal tegelijk met het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor zienswijzen.

Ook dient voor de nieuw te realiseren woningen te worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van het geluidniveau binnen, waarbij uitgegaan dient te worden van de geluidbelasting van de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluid gezoneerd industrieterrein.

Vliegverkeer Schiphol:

De locatie ligt niet binnen zones voor vliegverkeer.

Conclusie geluid:

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.3 Bodem

Voor de locatie van het voormalige politiebureau is bodemonderzoek uitgevoerd t.b.v. herontwikkeling. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie bodemonderzoek:

Op grond van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem bestaat er geen bezwaar voor herontwikkeling van het gebouw naar de functie wonen.

Bodem vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.4 Slopen bestaande bebouwing

Het bestaande gebouw transformeert van politiebureau naar woongebouw, zie hoofdstuk 3.2 van deze toelichting. Voor zover onderdelen van het bestaande bebouwing wordt gesloopt, zal hiervoor een sloopvergunning worden aangevraagd.

7.5 Externe veiligheid

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen. Ook dit bestemmingsplan zelf levert geen bijdrage aan het ontstaan van nieuwe onveilige situaties.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

7.6 Bedrijven en milieuzonering

"Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt niet binnen de invloed zones van bedrijven.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

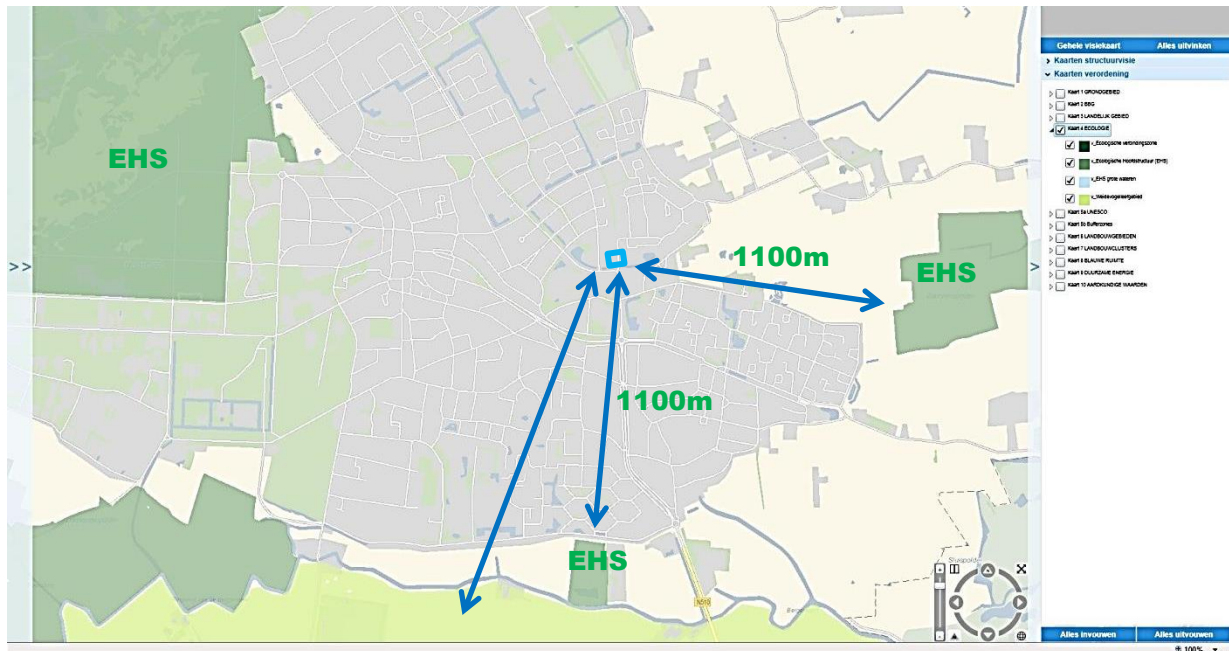
7.7 Duurzaam bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient duurzaam bouwen gestimuleerd te worden. In de transformatie van het politiebureau naar een woongebouw wordt aandacht besteedt aan duurzaam bouwen.

7.8 Natuur en ecologie

Wet- en regelgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Natura 2000 gebieden, de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en weidevogelleefgebieden. Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Wet natuurbescherming en in de Wet ruimtelijke ordening / Barro. Ruimtelijke projecten dienen rekening houden met natuurgebieden.

Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden



Afbeelding 21. Ruimtelijke verordening Noord-Holland: kaart ecologie (plangebied blauw kader)

Het plangebied, blauw kader in bovenstaande afbeelding, ligt in stedelijk gebied, op circa 1.100 meter van de meest dichtbij gelegen Ecologische Hoofdstructuur en op nog iets grotere afstand van Weidevogelleefgebied (licht groen). Er is derhalve met deze ontwikkeling geen sprake van een verslechtering of verstoring van de Ecologische hoofdstructuur en/of weidevogelleefgebieden.

Soortbescherming

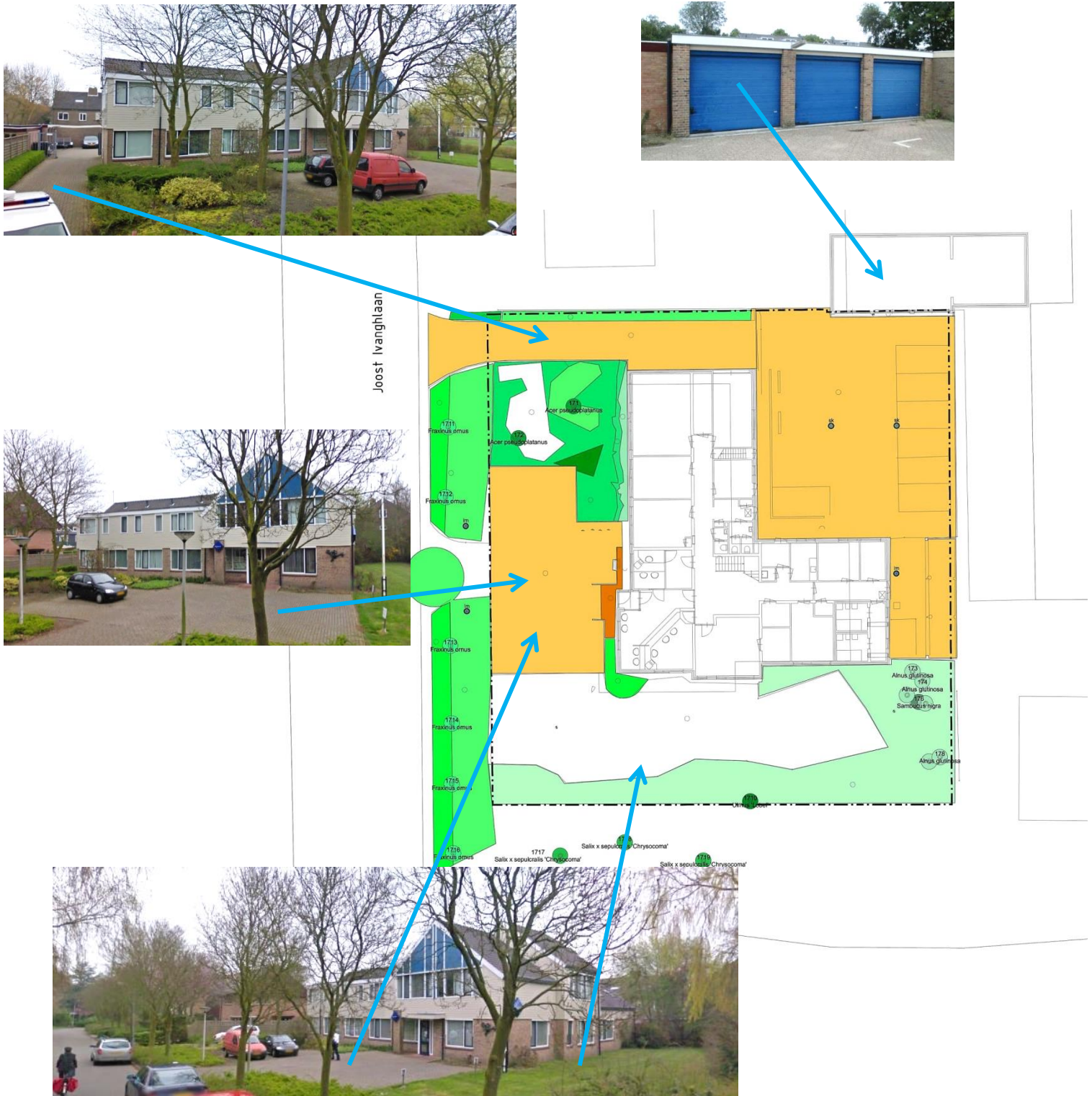
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Flora- en faunawet is opgegaan in deze wet. De lijsten met beschermde soorten zijn hierop ook aangepast.

Voor alle in het wild levende planten en diersoorten geldt de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat "voldoende zorg" in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Onderzoek naar beschermde soorten van een locatie start met een globaal onderzoek, waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben.

7.8.1 QuickScan natuur

Rond het voormalige politiebureau ligt een erf dat deels is ingericht als tuin en deels als parkeerterrein, zie onderstaande tekening + afbeeldingen.



Afbeelding 22. Situatietekening begane grond + foto's (streep stippellijn = grens plangebied)

Het voormalige politiebureau is gebouwd in 1989. Een dergelijk gebouw is op basis van het bouwbesluit niet toegankelijk voor ongedierte > roosters, vogelschroten en dergelijke. Het gebouw is rondom geïn-

specteerd op de bouwkundige staat. Aan het gebouw bevinden zich geen beschadigde bouwmaterialen. Gebouw, tuin en parkeerterrein zijn in goede staat van onderhoud en bieden daarmee geen aanknopingspunten voor vestiging van beschermde plant en diersoorten.

Op 4 mei 2016 is de locatie bezocht met een ecooloog, zie bijlage bij deze toelichting. Conclusie was dat gezien de staat van onderhoud van het gebouw verder onderzoek niet nodig was.

Het toevoegen van een parkeerkelder aan dit initiatief is naar aanleiding van ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. De parkeerkelder was al mogelijk in het ontwerp bestemmingsplan en heeft als verplicht te bouwen onderdeel in het vast te stellen bestemmingsplan geen invloed op voorliggende QuickScan natuur.

Zowel met als zonder parkeerkelder, worden in het initiatief Joost Ivanghlaan 2 de buitenwanden en het dak van het voormalige Politiebureau volledig gesloopt.

Zie de verbeelding van het voorgestelde woongebouw in deze toelichting.

Natuur en ecologie vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.9 Bestaande kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bestaande kabels en leidingen.

7.10 Waterhuishouding

Wateraspecten worden van meet af aan meegenomen bij ruimtelijke plannen en besluiten.

Ambitie van het Hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat het Hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

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

Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met bovenstaande ambities en eisen van het Waterschap.

In de bestaande situatie is sprake van een deel onverhard terrein. In de nieuwe situatie zal de verharding iets toenemen. De maximale toename aan oppervlakte verharding + bebouwing is ten hoogste

300m². Dit is minder dan 800 m². Er hoeven dan geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. Onderstaand de reactie van de HHnk. De reactie is ook als bijlage 9 opgenomen bij deze toelichting.

7.10.1 Vooroverlegreactie HHnk d.d. 1 december 2016:

Op 17 november 2016 heeft u het hoogheemraadschap in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in art. 3.1.1. Bro, in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om het voormalige politiebureau aan de Joost Ivanghlaan 2 om te transformeren naar een woongebouw. Hierbij ontvangt u mijn reactie namens het hoogheemraadschap (ons plannummer 1860).

Ten aanzien van de toelichting:

Op bladzijde 40 in paragraaf 7.10 is de waterhuishouding beschreven.

'Het perceel grenst aan de zuidkant aan een openbare groenstrook met bomen en een brede waterpartij. Het deze waterpartij ligt in het peilgebied 04060-09 als onderdeel van de Verenigde polders met een vastgesteld peil op ca. NAP -1,10m. De afwatering vindt plaats in oostelijke richting. Onder de Natteweg door, via de hoofdwaterloop verder oostelijk via de zuurvenspolder, onder de Baakmeerdijk door naar het noorden en via het gemaal De Rekere wat het water uitmaalt naar het Noord-Hollands kanaal.

In de bestaande situatie is sprake van een deel onverhard terrein. In de nieuwe situatie zal de verharding iets toenemen. De maximale toename aan oppervlakte verharding + bebouwing is ten hoogste 300m². Dit is minder dan 800 m². Dit onderschrijven wij met het oog op de principes van duurzaamheid en de klimaatscenario's voor de toekomst. Er worden langere periodes van droogte en veel intensere regenbuien verwacht. Beiden (droogte en veel regen) brengen negatieve effecten met zich mee.

Graag merk ik op dat de hierboven gemaakte opmerkingen over periodieke droogte en wateroverschot elkaar niet uitsluiten. Het is goed mogelijk dat er naast periodes van droogte ook periodes van wateroverschot zijn. Uit de klimaatscenario's blijkt juist dat deze uitersten naar de toekomst reëel zijn en vaker zullen gaan voorkomen. Om periodes van droogte te kunnen opvangen, is het dus juist van belang dat hemelwater (van natte periodes) kan infiltreren om de grondwatervoorraad op peil te houden en eventuele schade als gevolg van een lange periode van droogte zoveel mogelijk te beperken.

Juist bij nieuwe ontwikkelingen en bij transformaties van bestaande gebouwen / percelen dienen zich uitstekende kansen aan om deze ontwikkelingen op duurzame wijze het hoofd te bieden en komt de afwateringssituatie voor optimalisatie in aanmerking. Ook bij deze ontwikkeling wil ik hier een appèl op doen.

Deze ontwikkeling en herinrichting is weer voor de komende decennia. Daarom is dit de uitgelezen kans om wat duurzaamheidsprincipes te integreren. Dit is ongeacht of de bestaande verharding en de toename aan verharding substantieel is. Het direct afkoppelen van hemelwater geeft namelijk altijd een versnelde afvoer en peilstijgingen in de sloot.

De drooglegging ter plaatse is ca. 1,10m (hoogte maaiveld – waterpeil) en de ondergrond is goed doorlatend. Om deze redenen verzoek ik u om bij de nadere uitwerking de mogelijkheid om het hemelwater te laten infiltreren nader invulling te geven. Bijvoorbeeld via een bodempassage, in het groen, via doorlatende verharding en/of via eventuele voorzieningen voor tijdelijke opslag, alvorens het naar de sloot

te laten afwateren. Voor infiltrerende maatregelen adviseert het hoogheemraadschap om de inrichting in het plangebied zo ontwerpen dat er in ieder geval een piekbui van $T=100$ (=69mm in 24 uur) kan worden geborgen.'

Ten aanzien van de verbeelding, ten aanzien van de regels:

In de bestemmingsomschrijving Tuin (paragraaf 3.1) met eventueel bijhorende specificatie is op dit moment geen ruimte opgenomen voor de waterhuishouding en daaraan gerelateerde onderdelen. Binnen de bestemming Wonen (4.1 lid c) is wel ruimte voor water opgenomen. Kunt u nader toelichten waarom dat niet binnen de bestemming Tuin is beschreven? Graag zou ik willen vernemen in welke vorm er water binnen de bestemming Wonen aanwezig is?

Ik verzoek u om zowel op de verbeelding als in de regels binnen de bestemming Tuin (ook) ruimte voor de waterhuishouding (hemelwaterberging) op te nemen, zodat hier naar de toekomst toe infiltratie van hemelwater mogelijk blijft en geborgd wordt. Dit kan in de vorm van een dubbelbestemming (bijvoorbeeld naar voorbeeld van de het aangepaste bestemmingsplan aan de Heereweg 65-69 in Schoorl).

Tot slot

Ik word graag geïnformeerd over – en betrokken bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling, met name over de benutting en omgang met hemelwater binnen de plangrenzen van deze ontwikkeling. Wij kunnen in principe instemmen met deze ontwikkeling. Hierbij verzoek ik u wel om nadere invulling te geven aan de gemaakte op- en aanmerkingen, alvorens tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Graag ontvangen wij daarom de laatste versie van deze ontwikkeling nog ter inzage en zo nodig ter finale beoordeling.

Conclusie waterhuishouding ontwerp bestemmingsplan:

- In de regels is in de bestemming Tuin de bestemmingsomschrijving toegevoegd: f. water.
- In de bestemming Wonen is water opgenomen onder sub c van de bestemmingsomschrijving.
- Bij de uitwerking van dit plan zal rekening worden gehouden met de bovenstaande reactie van het waterschap.

Wateraspecten vormen daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.10.2 Reactie HHNk d.d. 31 januari 2017:

Medio december 2016 heeft u het hoogheemraadschap namens gemeente Bergen in de gelegenheid gesteld om te reageren op de ontwikkeling van voormalig politiebureau aan de Joost Ivanghlaan 2 in Bergen (ons plannummer 1860).

Het doel van deze ontwikkeling is om het bestaande gebouw te transformeren van een politiebureau naar een woongebouw. In totaal worden in deze ontwikkeling maximaal 15 appartementen gerealiseerd.

Hierbij ontvangt u mijn reactie namens het hoogheemraadschap.

De ontwikkeling ligt niet in de directe nabijheid van een waterstaatswerk en wegen in beheer bij het hoogheemraadschap. Als gevolg van deze ontwikkeling vindt een verharding toename van ca. 300 m²

plaats. Dit blijft onder de grens van 800 m² en hiervoor geldt geen compensatieverplichting. Uit dat perspectief gelden daarom geen aanvullende regels en voorwaarden.

De hoeveelheid afvalwater neemt hier wel toe. In de nadere uitwerking krijgt het hoogheemraadschap graag inzage in de hoeveelheid afvalwater die na realisatie van toepassing is.

Zoals beschreven in de toelichting, adviseert het hoogheemraadschap, met het oog op het duurzaam functioneren van het watersysteem, om de hoeveelheid hemelwater vertraagd naar het oppervlaktewater te laten afstromen. Dit kan bijvoorbeeld via openbaar groen, een bodempassage of een wadi. Hiermee wordt een versnelde afvoer naar het oppervlaktewater vertraagd en de peilstijging in de watergang tijdens piekbuien wordt zo meer gedempt.

Het hoogheemraadschap wordt graag nader geïnformeerd over de uitwerking en op welke wijze er invulling wordt gegeven aan de hierboven beschreven aandachtspunten, namelijk het afstromend hemelwater, gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen en de toename van huishoudelijk afvalwater.

Voorts kan het hoogheemraadschap instemmen met deze ontwikkeling.

Hiermee vertrouw ik er op u voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u desondanks nog vragen hebben, dan ben ik bereikbaar op de hieronder vermelde gegevens.

Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier
Afdeling Watersystemen, Cluster Kennis en Ontwikkeling

7.10.3 Overleg met HHNk naar aanleiding van zienswijzen over aanleg parkeerkelder

Op 28 maart 2017 heeft het HHNk gereageerd op de voorgenomen aanleg van de parkeerkelder onder het woongebouw. De e-mail van het waterschap is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Toename verharding in het planvoorstel met parkeerkelder:

Bebouwing + bestrating = verharding bestaande situatie	circa 1.095 m ²
Bebouwing + bestrating = verharding voorgestelde situatie	circa 1.365 m ²
De toename van verharding door dit initiatief bedraagt	circa 270 m ²

Vergelijking oppervlakte verharding bestaande en voorgestelde situatie

De oppervlakte van het plangebied is circa 1.575 m². Als gevolg van de aanleg van het nieuwe woongebouw met parkeerkelder vindt een verharding toename plaats van circa 270 m². Dit blijft onder de grens van 800 m² en hiervoor geldt geen compensatieverplichting. Uit dat perspectief gelden daarom geen aanvullende regels en voorwaarden.

Met het oog op het duurzaam functioneren van het watersysteem zal het HHNk geïnformeerd worden over de uitwerking en de voorbereiding van de uitvoering van het plan en wel over de volgende onderwerpen:

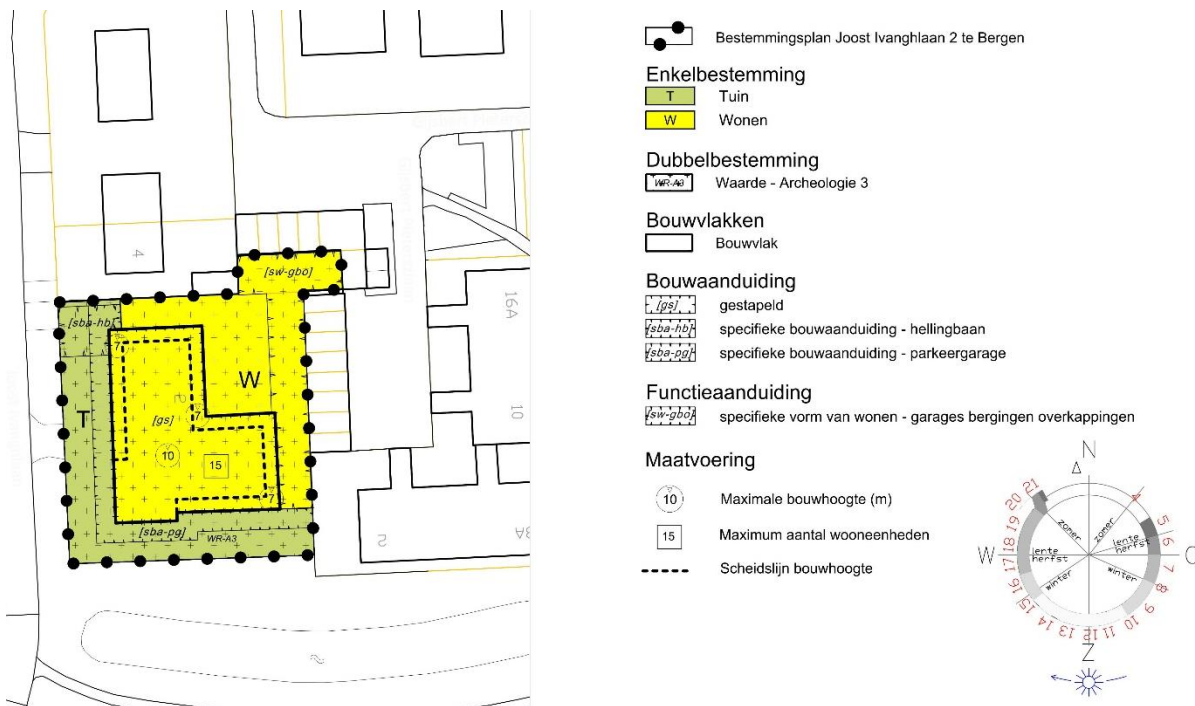
- Het afstromend hemelwater, gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen en de toename van huishoudelijk afvalwater;
- Vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning om te bouwen in overleg met het HHNk na te gaan of er ook een watervergunning nodig is;

- Zo gauw als er meer complete informatie is een overleg te plannen, zodat het HHNk de informatie kan beoordelen;
- De aanvraag voor de bouw van de parkeerkelder en de daarbij behorende onderzoeken;
- Bij de realisatie van de parkeerkelder is vooraf inzicht nodig in de wijze van ontwatering tijdens de bouwwerkzaamheden.

Tegen de achtergrond van vorenstaande vormen wateraspecten geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

8 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen.



Afbeelding 23. Impressie verbeelding en legenda bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 te Bergen

In dit bestemmingsplan worden opgenomen, de bestemmingen Wonen en Tuin, en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en de dubbelbestemming door middel van een arcering. De bestemmingen zijn gekoppeld aan artikelen in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Doelstelling van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk woningen te realiseren op het perceel Joost Ivanghlaan 2 te Bergen, ter herontwikkeling van het voormalige politiebureau.

Het Bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouw mogelijkheden.

Planopzet

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dit betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. De regels en de verbeelding zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om te bouwen. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de **begrippen** opgenomen. De in de regels gebruikte begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2 de **wijze van meten** geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de **bestemmingsregels**.

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het perceel voor de nieuwe functie Tuin. De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op gestapeld wonen. De bouw en aanlegmogelijkheden voor ondergronds parkeren en de hellingbaan naar ondergronds parkeren zijn aangeduid op de verbeelding.

Artikel 4 Wonen

Deze bestemming regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het perceel voor de nieuwe functie wonen. Op de bestemming zijn maximaal 15 gestapelde woningen toegestaan. De bouw van de impressie van het gebouw in deze toelichting is vertaald naar bouwregels in de bestemmingen Wonen en Tuin.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3

Waarde Archeologie 3 regelt de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied met deze dubbelbestemming. Voor het verlenen van een vergunning voor het roeren van de grond wordt getoetst aan de dubbelbestemming en indien nodig, advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Het derde hoofdstuk bevat de **algemene regels** die gelden voor de bestemmingen. De Algemene bouwregels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern Zuid, vastgesteld op 2 juli 2013.

In het vierde hoofdstuk zijn de **overgangs- en slotregels** opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voor thans nog aanwezige functies en bebouwing, voor zover die niet in overeenstemming zijn met dit bestemmingsplan.

In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels worden aangehaald.

9 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatiebijeenkomst omwonenden:

Op locatie is een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden op 6 oktober 2016. Over het algemeen werd het plan heel positief ontvangen door de omwonenden. Verslag van de informatiebijeenkomst is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Reactie wijkvereniging:

De gemeente heeft de wijkvereniging gevraagd naar hun reactie op de plannen. Globaal is de indruk dat de omwonenden het plan redelijk van opzet vinden.

Opmerkingen c.q. bezwaren waren er t.a.v.:

1. De overkapping van het terras op de bovenste verdieping. Deze werd als te massaal ervaren en bovendien is hout na een paar jaar smoezelig of rot.
2. De muren waren op de tekening gestuct. Bezwaar hiervan zo werd gesteld is dat
 - a. Wit stucwerk dissoneert met de omgeving en
 - b. Stucwerk verarmt snel door algengroei
3. Parkeren zal aan de noordzijde problemen opleveren.
4. De geplande tuintjes aan de zuidzijde kunnen alleen worden gerealiseerd als de boomsingel wordt omgehaald.

Afgesproken is dat de gemaakte opmerkingen in een nieuwe tekening worden verwerkt.



Afbeelding 24. Impressie van het gebouw n.a.v. opmerkingen van de wijkvereniging

Op bovenstaande impressie zijn de opmerkingen op de gevel verwerkt. Dit zal worden meegenomen in het overleg met de welstand.

Het parkeren aan de noordzijde is gelijk aan het parkeren in de bestaande situatie. Gedoeld werd op de maatvoering van de parkeervakken. Deze is aangepast aan de normen.

Voor de bomen geldt dat de bestaande waardevolle bomen behouden blijven. Minder waardevol groen kan wellicht weg waardoor het markante gebouw beter in het zicht komt. Uitgangspunt is het bestaande groen te handhaven.

Tenslotte, of de gemeente grond wil verkopen aan de zuidzijde moet in het licht van het bovenstaande worden beoordeeld. Dat oordeel is er nu nog niet.

Wettelijk vooroverleg:

De resultaten van eventuele reacties van de overlegpartners worden meegenomen in het plan.

Bestemmingsplanprocedure:

Het ontwerp bestemmingsplan is met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kon eenieder zienswijzen indienen omtrent het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingekomen op het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie en hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van zienswijzen kan de raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.1.1 Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan

Zoals in al vermeld, zijn op het ontwerp bestemmingsplan twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen betreffen o.a. het parkeren. De reactie van de gemeente is opgenomen in de Zienswijzennota.

De zienswijzen hebben geleid tot het aanleggen van een parkeerkelder onder het gebouw.

De principe uitwerking van het ondergrondse en bovengrondse parkeren is opgenomen onder punt 3.6. van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 laat ondergronds bouwen toe onder de bestemming Wonen + onder de bestemming Tuin, toegangspaden en hellingbanen naar ondergrondse ruimten van de op de aangrenzende bestemming Wonen gelegen hoofdgebouwen.

Om parkeren optimaal op te kunnen lossen ondergronds, wordt het ook mogelijk gemaakt ondergronds parkeren toe te staan onder de bestemming Tuin, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding parkeergarage. Er kunnen dan nog een aantal extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de kelder. De zienswijzen hebben geleid tot het onderbrengen van een deel van het parkeren in een parkeerkelder onder het gebouw.

Ten behoeve van de aanleg van de parkeerkelder is archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd + een aanvullend boor onderzoek. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in deze toelichting en als bijlagen 11 en 12 gevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

In verband met onder andere de aanleg van de kelder is door de ontwikkelaar nog aanvullend overleg gevoerd het waterschap over de parkeerkelder. Dit is verwekt onder punt 7. 10. 3 van deze toelichting en opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting.

9.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een bestemmingsplan betreft voor herstructurering van het voormalige politiebureau aan de Joost Ivanghlaan 2 te Bergen. Het politiebureau is door de politie aangeboden ter herontwikkeling en door initiatiefnemer als zodanig aangekocht.

De herontwikkeling is daarmee een particulier initiatief. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de kosten die de gemeente maakt worden afspraken gemaakt. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

9.3 Grondexploitatie

De gemeente moet, volgens de grondexploitatie­regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling.

Om het kostenverhaal te verzekeren is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is. Het kostenverhaal wordt anderszins verzekerd door dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer waarin ook afspraken worden gemaakt over de plankosten en het verhalen van eventuele planschade.

10 Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 01 Verkennend Bodemonderzoek

Losse bijlage

Bijlage 02 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Losse bijlage

Bijlage 03 Brieven makelaars

Losse bijlage

Bijlage 04 Verslag bewonersbijeenkomst

Losse bijlage

Bijlage 05 Vooroverleg reactie HHNk

Losse bijlage

Bijlage 6 Ecologisch advies

Losse bijlage

Bijlage 7 Reactie HHNk op aanleg parkeerkelder

Losse bijlage

Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek

Losse bijlage

Bijlage 9 Archeologisch veldonderzoek

Losse bijlage

Bijlage 10 Verklaring van geen bezwaar parkeerkelder

Losse bijlage

Bijlage 11 Wat is transformatie

Losse bijlage

Bijlage 12 Zienswijzennota

Losse bijlage