



POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD Bergen Nh

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr. J.H.G. Buter

BEL/RO

Telefoonnummer +31 235143637

buteru@noord-holland.nl

1 | 6

Verzenddatum

8 september 2020

Kenmerk

1426871 / 1486271

Uw kenmerk

GEMEENTE

10 SEP. 2020

BERGEN (NH)

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergerweg 125

Geacht college,

Het ontwerp bestemmingsplan Bergerweg 125 ligt ter inzage van 31 juli tot en met 10 september 2020. Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), dienen wij de in deze brief opgenomen zienswijze tegen dit plan in.

Op 17 augustus 2020 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gedeputeerde Loggen en wethouder Valkering. In dit overleg hebben beide bestuurders hun standpunt toegelicht. Het overleg heeft echter niet geleid tot herziening van ons standpunt, namelijk dat het plan niet voldoet aan ons beleid en regelgeving.

Planinhoud

Het ontwerp bestemmingsplan Bergerweg 125 voorziet in de bouw van een supermarkt en 38 woningen. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen Bedrijf en Natuur.

Vooroverleg

Het ontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage vanaf 31 juli 2020. Er heeft geen vooroverleg over het bestemmingsplan plaatsgevonden, behalve dan twee ambtelijke gesprekken op 17 juni en 10 juli over het principe van de vestiging van een supermarkt. Ambtelijk is de gemeente mondeling geïnformeerd over de strijdigheid met het beleid. Als de provincie op het plan wil reageren, kan dat alleen nog met een zienswijze.

Zienswijze

Algemeen

Bij het ontwerp zijn provinciale belangen in het geding, die benoemd zijn de in de PRV. Het gaat hierbij om ons detailhandelsbeleid, maar

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Dreef 1
2012 HR Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

ook om andere ruimtelijke aspecten. Daarnaast merken wij op dat het plan in strijd is met onze Wegenverordening.

Het perceel ligt los van het dorp Bergen. De grenzen van het dorp zijn goed herkenbaar en beleefbaar vanaf de Bergerweg N510: bij de rotonde van de Nesdijk begint het dorp. Bovendien ligt er een agrarisch perceel tussen het dorp en het perceel Bergerweg 123/125.

De ontwikkeling van een supermarkt en woningen zou een los stuk stedelijke ontwikkeling zijn in het buitengebied van Bergen. De woningen hebben geen adres en horen nergens bij en liggen achter de supermarkt. Dit levert geen woonkwaliteit op.

Weidewinkel

In de PRV is een verbod op weidewinkels opgenomen (art. 7 PRV). Volgens de begripsbepaling van de PRV is een weidewinkel een solitaire, los van het bestaand stedelijk gebied gelegen, winkelvestiging of cluster van vestigingen. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied omsloten is door bestaand stedelijk gebied en daarmee de ontwikkeling mogelijk maakt. Wij onderschrijven dit niet.

In de bestaande situatie ligt er een agrarisch perceel tussen het dorp en het perceel Bergerweg 123/125. Het perceel ligt dan ook los van bestaand stedelijk gebied. Aan de oost- en zuidkant van het perceel liggen zonneweides, maar anders dan wordt gesteld zijn zonneweides geen stedelijke functies. Van aansluiting op bestaand stedelijk gebied is dan ook geen sprake.

Aan de achterzijde van het perceel is in de bestaande situatie een groenstrook aanwezig. De nieuwe woningen komen deels in deze groenstrook, die een natuurbestemming heeft in het geldende bestemmingsplan. Ook dit is in de huidige planologische situatie geen bestaand stedelijk gebied. Wij geven verderop in de brief nog onze opmerkingen over de woningen.

Het plan ligt voor detailhandel ligt los van bestaand stedelijk gebied. Wij merken de voorgenomen detailhandel dan ook aan als een weidewinkel. Het plan is dus in strijd met artikel 7 van de PRV.

Detailhandel

De regeling over weidewinkels komt voor uit ons Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020. In dit beleid staat dat het belangrijk is om dorpen leefbaar te houden en dat leegstand van detailhandel in dorpscentra wordt voorkomen. Ook is het niet wenselijk dat het landelijk gebied onder druk komt te staan door activiteiten, die goed in het stedelijk gebied kunnen worden ingepast.

Focus van de regionale visie is "het versterken van de winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur". Daarbij schrijft de regio dat ze terughoudend is met nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied Bergerweg 125 valt buiten de detailhandelsstructuur en wijkt daarmee af van het regionale beleid.

Voor de Regio Alkmaar is het wenselijk om elke afwijking goed te onderbouwen en regionaal af te stemmen. Uitzonderingen op het beleid

hebben namelijk niet alleen consequenties binnen de gemeente Bergen, maar ook voor soortgelijke detailhandelsontwikkelingen in de andere gemeenten in de regio.

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er marktruimte is voor deze ontwikkeling, maar op regionaal niveau is deze ruimte verwaarloosbaar. Zeker voor solitaire vestigingen is deze negatief.

Daarnaast stelt de regionale visie dat er terughoudend moet worden omgegaan met uitbreidingen. Uitbreidingen moeten bij voorkeur alleen doorgaan, als dit niet leidt tot een groter winkelarsenaal. Als de bestemming op de oude locatie detailhandel blijft, betekent dat een uitbreiding van het arsenaal.

De verplaatsing van de Aldi is een afwijking van de regels uit de regionale detailhandelsvisie. Hier staat opgenomen dat wanneer er een afwijking is op de regels, "buitengewone situaties", dit regionaal wordt afgestemd. Van regionale afstemming is echter geen sprake.

Ontsluiting

Het plan voorziet in een nieuwe uitrit op de provinciale weg (de oude uitrit komt te vervallen). Hiervoor is de Wegenverordening Noord-Holland 2015 van toepassing. Daarnaast is een omgevingsvergunning nodig en is de gemeente verplicht de provincie om advies te vragen.

In artikel 2 van de Wegenverordening is aangegeven:

"De verordening stelt regels in het belang van de veiligheid en de bruikbaarheid van de weg, de belangen van verruiming van de weg en instandhouding van de weg tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten inbegrepen."

In artikel 8 van deze verordening staat dat een (omgevings)vergunning wordt geweigerd indien verlening ervan in strijd zou zijn met de belangen genoemd in artikel 2. Hiervan kan worden afgeweken indien er sprake is van een groot maatschappelijk belang of dringende noodzaak, gelet op de bereikbaarheid van een perceel, en indien is aangetoond dat er geen alternatieven zijn.

De ingediende plannen hebben wij beoordeeld als onvoldoende verkeersveilig. Op 12 augustus 2020 hebben wij dit per e-mail aan de gemeente laten weten.

Gezien de omvang van het plan en de bouw van een woonwijk, kan er geen sprake zijn van een uitrit, maar moet er sprake zijn van een aansluiting van een nieuwe weg op de provinciale weg die voldoet aan de richtlijnen (Provinciale ERBI- en landelijke CROW-richtlijnen). Het plan voldoet hier niet aan en geeft geen inzicht in hoe rekening is gehouden met de verwachte toename van het verkeer en of er gevolgen zijn voor de doorstroming van het verkeer op de N510. Een nieuwe woonwijk en een grote supermarkt genereren meer verkeer op dat gedeelte van de N510 dan nu het geval is. Een uitweg is daarvoor geen geschikte ontsluiting. Er dient een volwaardige nieuwe aansluiting te worden gemaakt waarbij tevens rekening wordt gehouden met het (brom)fietspad, (meer) afslaan bewegingen en overstekende (brom)fietsers en voetgangers.

Als een nieuwe aansluiting verkeersveilig wordt ingericht, bijvoorbeeld met een rotonde of verkeerslichten, dan heeft dit mogelijk negatieve gevolgen voor de doorstroming en heeft dit ruimtelijke en financiële consequenties die nu niet in het plan zijn meegenomen. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is dan ook in het geding.

Ruimtelijke kwaliteit

Het landschap rondom Bergen wordt gekenmerkt door de strandwallen en strandvlaktes, evenwijdig aan de kust. Op de strandwallen concentreert zich van oudsher de bebouwing. In combinatie met de beplanting zijn op de strandwallen verdichte zones ontstaan. Hiertussen vormen de strandvlakten langgerekte zones van afwisselende breedte een open landschap met vergezichten. Deze open strandvlaktes zorgen voor een mooi contrast met het jonge duinlandschap. Ten zuiden van Bergen vormt de combinatie van strandvlakten en droogmakerijlandschap voor een grote open maat, waar op de achtergrond de duinen de horizon vormen. Deze kwaliteiten van het gebied zijn opgenomen in onze 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' en zijn de aanleiding voor de aanwijzing van het gebied als Bijzonder Provinciaal Landschap (zie onder het kopje Omgevingsverordening).

De locatie van de ontwikkeling is gelegen op een van de strandvlakten. De provincie wil de landschappelijke kwaliteit van het afwisselende landschap tussen en rond de kernen versterken.

De huidige loods doet reeds afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van dit open gebied op de strandwal. Verdere verdichting van het perceel met woningen, parkeerplaatsen en supermarkt versterkt dit effect.

Beoordeling van de ontwikkeling zelf

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied (locatie en omstreken) gaat met het voorgenomen plan achteruit ten opzichte van de huidige situatie. Er staat hier al een loods van grote omvang, die de kwaliteit al aangetast heeft. De nieuwe ontwikkeling voegt geen kwaliteit toe, maar doet de ruimtelijke kwaliteit verder afnemen.

De huidige groene rand van bomen en bosschages, die het erf afschermt van de omgeving, wordt smaller en verdwijnt voor een deel. Daarmee komt de parkeerplaats voor de supermarkt, die de hele breedte van het perceel beslaat, grotendeels in het zicht te liggen. Bovendien neemt de parkeerplaats met de helft van het totale oppervlak en direct aan de weg gelegen, een te prominente plek in.

Een groot deel van de woningen staat met de achterzijde naar het landschap, waardoor ze vanuit het landschap zichtbaar zullen zijn en er een grote kans is op een verrommeld beeld (schuttingen, schuurtjes etc.). De ruimtelijke kwaliteit gaat dus achteruit ten opzichte van de huidige situatie.

De Ruimtelijke kwaliteit van het plan is onvoldoende. Het plan voldoet dan ook niet aan artikel 15 van de PRV.

Woningbouw

Wij streven naar een goede samenwerking met gemeenten. Wij bespreken woningbouwplannen graag in een vroeg stadium, zodat woningbouwplannen regionaal afgestemd kunnen worden en plannen voldoen aan provinciale belangen.

Het plan voor Bergerweg 125 voldoet niet aan artikel 5a van de PRV in samenhang met artikel 2 van de Uitvoeringsregeling regionale afspraken en nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ook de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking ontbreekt.

Niet is gebleken dat de woningen en de winkel, die moeten worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in overeenstemming zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De woningbouw maakt geen onderdeel uit van de regionale woningbouwprogrammering. Bovendien is in het plan de woningbouwbehoefte onvoldoende onderbouwd. Zo staat in de toelichting niets over de planvoorraad van Bergen en is onduidelijk voor welke doelgroep wordt gebouwd.

Omgevingsverordening

De PRV en de Wegenverordening gaan op in de Omgevingsverordening. De ontwerp Omgevingsverordening heeft ter inzage gelegen van 18 februari t/m 22 mei 2020.

In de verordening bevindt het perceel zich in de werkingsgebieden Landelijk Gebied en Bijzonder Provinciaal Landschap Noord Kennemerland. In het Bijzonder Provinciaal Landschap staan de ruimtelijke kernkwaliteiten van het gebied centraal. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan.

In de ontwerpverordening was het verbod op weidewinkels abusievelijk niet overgenomen. In de Omgevingsverordening waar GS ter vaststelling op 1 september mee hebben ingestemd, is dit gerepareerd. In de Omgevingsverordening is alsnog een verbodsbepaling voor de vestiging van solitaire winkels opgenomen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande brengen wij zienswijzen naar voren omtrent het ontwerp bestemmingsplan, omdat het plan in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarnaast is het plan in strijd met de Wegenverordening.

Indien het vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming wordt gebracht met de PRV, dan zullen wij een reactieve aanwijzing conform artikel 3.8 lid 6 Wro, gelezen in verbinding met artikel 4.2 Wro, overwegen.

Om dit tijdig te kunnen beoordelen ontvangen wij graag de door u vastgestelde nota van beantwoording op de ingebrachte zienswijzen. Dat geldt ook voor het voorstel omtrent vaststelling van dit plan aan de gemeenteraad.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Mw. S. van der Meij

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.



Provincie Noord-Holland
CSC/DIV
Postbus 3007, 2001DA HAARLEM



R Aangetekend

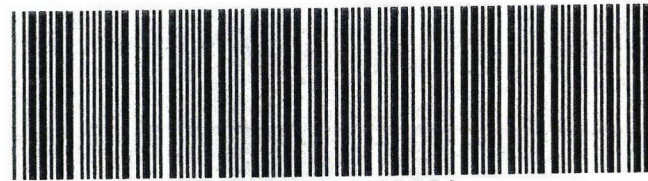
D-A-1

B&W van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860AD BERGEN NH

3SHQGT8210561

Recommandé

NL



3SHQGT8210561

P2202