

BESLUITFORMULIER BIJ B&W ADVIES

Domein: Ruimtelijke Ontwikkeling Registratienummer: BENW180219
 Team: Plannen en Projecten
 Adviseur: Marieke Achterkamp
 Toestelnummer: 088 909 7290
 Datum: 20 maart 2018
 Onderwerp: Conceptaanvraag bouwen van 5 woningen aan de Zuidlaan 59 te Bergen

Samenvattend advies In 2008 is op het perceel Zuidlaan 59 te Bergen een vergunning verleend voor de bouw van een woongebouw met 12 appartementen inclusief een parkeerkelder. Vanwege de economische crisis is dit nooit tot uitvoering gebracht en is de eigenaar met een alternatief plan gekomen. Dit schetsplan behelst de bouw van 5 woningen en wordt nu aan uw college voorgelegd,
BUCH advies Nee, dit advies heeft alleen betrekking op Bergen

Doel van dit advies is het college Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen.

Besluitnummer: b18.00122

AKKOORD

Paraaf business controller:

SWZ

Paraaf manager:

Openbaarheid

Openbaar (week)

Circulatie	Akkoord	Datum	Bespreken	Portefeuillehouder
Assistent gemeentesecretaris		21/03/2018		
Gemeentesecretaris		21/03/2018		
Burgemeester				
Wethouder Snabilie		22/03/2018		X
Wethouder Rasch				
Wethouder Mesu		22/03/2018		
Wethouder van Huissteden		21/03/2018		

Procedure	Datum
B&W	27-3-2018
Naam Commissie	N.v.t.
Commissie vergadering	
Agendering ter	N.v.t.

Bijlage:

1. Verleende vergunning woongebouw
2. Schetsplan Zuidlaan 59
3. Schetsplan: woningtype a (vrijstaand)
4. Schetsplan: woningtype b (geschakeld)
5. Formulier conceptaanvraag
6. Chronologie volgens initiatiefnemer
7. Brief Midvast verzoek om gesprek
8. Advies RUD d.d. 12 december 2017
9. Conceptbrief aan initiatiefnemer inclusief bouwvelop

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. in principe geen medewerking verlenen aan het schetsplan voor de bouw van 5 grondgebonden woningen op het perceel Zuidlaan 59 te Bergen;
2. onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de bouw van 4 grondgebonden woningen op het perceel Zuidlaan 59 te Bergen;
3. de initiatiefnemer middels bijgevoegde brief informeren en deze in een gesprek met de initiatiefnemer te overhandigen;
4. indien initiatiefnemer aangeeft vier woningen te willen ontwikkelen, hiertoe een overeenkomst te sluiten met initiatiefnemer.

1 INLEIDING

Aanleiding

In 2008 is op het perceel Zuidlaan 59 te Bergen een vergunning verleend voor de bouw van een woongebouw met 12 appartementen. In de onderstaande luchtfoto is het appartement opgenomen. De initiatiefnemer geeft aan dat dit vanwege de economische crisis nooit tot uitvoering is gebracht.



Luchtfoto van het perceel Zuidlaan 59 en omgeving. Hierin is het in 2008 vergunde appartementengebouw ingetekend.

Daarna is de eigenaar met een alternatief plan gekomen, met in eerste instantie 6 grondgebonden woningen, die deels op gemeentegrond gerealiseerd zouden worden. Na een discussie over grondruil, aantallen woningen en verschillende varianten, is er begin 2017 een nieuw plan ontworpen dat is voorgelegd aan omwonenden. Op basis van de ingekomen reacties van de omwonenden en gesprekken met de gemeente, is dit plan aangepast tot een plan met 5 grondgebonden woningen.

Omschrijving schetsplan

Door Midvast is namens de eigenaar Mr. Cornelis BV een conceptaanvraag (schetsplan) ingediend voor de bouw van 5 grondgebonden woningen aan de Zuidlaan 59 te Bergen. Het

gaat om drie vrijstaande en twee geschakelde woningen, die grotendeels gerealiseerd worden op grond van de eigenaar. De drie parkeerplaatsen in het openbaar gebied, en twee smalle stroken aan weerszijden van het plan liggen op gemeentegrond. Hieronder is het schetsplan weergegeven:



2 BELEIDSKADER

Er ligt een vergunning voor een appartementencomplex met daarin 12 woningen en een ondergrondse parkeergarage. Het nieuwe schetsplan met minder woningen en een andere typologie is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Bergen Noord' vanwege het aantal woningen, en de afmetingen en de situering van de woningen. De bestemmingen die van toepassing zijn op het perceel zijn Woondoeleinden D (bouwvlak voor 2 woningen), Tuin, Woondoeleinden B-1 (bouwvlak voor 1 woning), Verkeers- en verblijfsdoeleinden en Verkeersdoeleinden. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid naar woongebouw opgenomen in het bestemmingsplan.

Het reeds vergunde appartementencomplex was al opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en bevatte 4 sociale koop en 8 vrije sector appartementen. Omdat het aantal woningen nu is verminderd, blijft het passend binnen het woningbouwprogramma. De indeling in woningbouwcategorieën is, op basis van de lokale woonvisie, alleen van toepassing op woningbouwplannen met meer dan 5 woningen.

2.1 Wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan 'Bergen Noord'

2.2 Lokaal beleid/ bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:

n.v.t.

2.3 Organisatiedoelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het concernplan van de BUCH werkorganisatie:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Top Dienstverlener | <input type="checkbox"/> Goed werkgeverschap |
| <input type="checkbox"/> Duurzame bedrijfsvoering | <input type="checkbox"/> Financieel gezond |
| <input checked="" type="checkbox"/> Van Buiten naar binnen | <input type="checkbox"/> Sterk en betrouwbaar in de regio |
| <input type="checkbox"/> N.v.t. | |

Omwonenden (via wijkvereniging de Negen Nessen) zijn bij de ontwikkeling van de plannen betrokken. Op basis van de opgehaalde reacties is een aantal aanpassingen aan het plan gedaan. Dit is beschreven onder punt 3.5.

3 ADVIES

Ik adviseer u:

1. in principe geen medewerking te verlenen aan het schetsplan voor de bouw van 5 grondgebonden woningen op het perceel Zuidlaan 59 te Bergen;
2. onder de volgende voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de bouw van 4 grondgebonden woningen op het perceel Zuidlaan 59 te Bergen:
 - a. de stedenbouwkundige kwaliteit, zoals vastgelegd in de bouwvelop, moet gewaarborgd zijn;
 - b. er moet voldaan worden aan de civieltechnische eisen, zoals vastgelegd in de bouwvelop, het programma van eisen inrichting openbare ruimte van de gemeente Bergen en het gemeentelijk parkeerbeleid;
 - c. er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan milieutechnische eisen, conform het advies van de RUD d.d. 12 december 2017;
3. de initiatiefnemer middels bijgevoegde brief informeren en deze in een gesprek met de initiatiefnemer te overhandigen;
4. indien initiatiefnemer aangeeft vier woningen te willen ontwikkelen, hiertoe een overeenkomst te sluiten met initiatiefnemer.

3.1 Toelichting op het advies

Bij de gemeente is er altijd twijfel geweest over de vraag of het perceel zich wel leent voor vijf woningen. In het laatste gesprek (september 2017) met initiatiefnemer is dit ook duidelijk gemaakt. Initiatiefnemer heeft toen nog één kans gekregen om te laten zien dat vijf woningen stedenbouwkundig gezien een voor de gemeente acceptabel beeld zouden geven. Dit heeft ertoe geleid dat het nu voorliggende schetsplan uitgaat van vier bouwmassa's (twee woningen zijn geschakeld), het realiseren van drie parkeerplaatsen in de gemeentelijke groenstrook, en het aankopen van twee smalle stroken gemeentegrond aan weerszijden van het plan. Het plan kan, indien uitgegaan wordt van vijf woningen, dus niet volledig op het eigen perceel worden uitgevoerd.

Met het nu voorliggende plan heeft de initiatiefnemer ons niet kunnen overtuigen dat er een stedenbouwkundig acceptabel plan ligt, omdat:

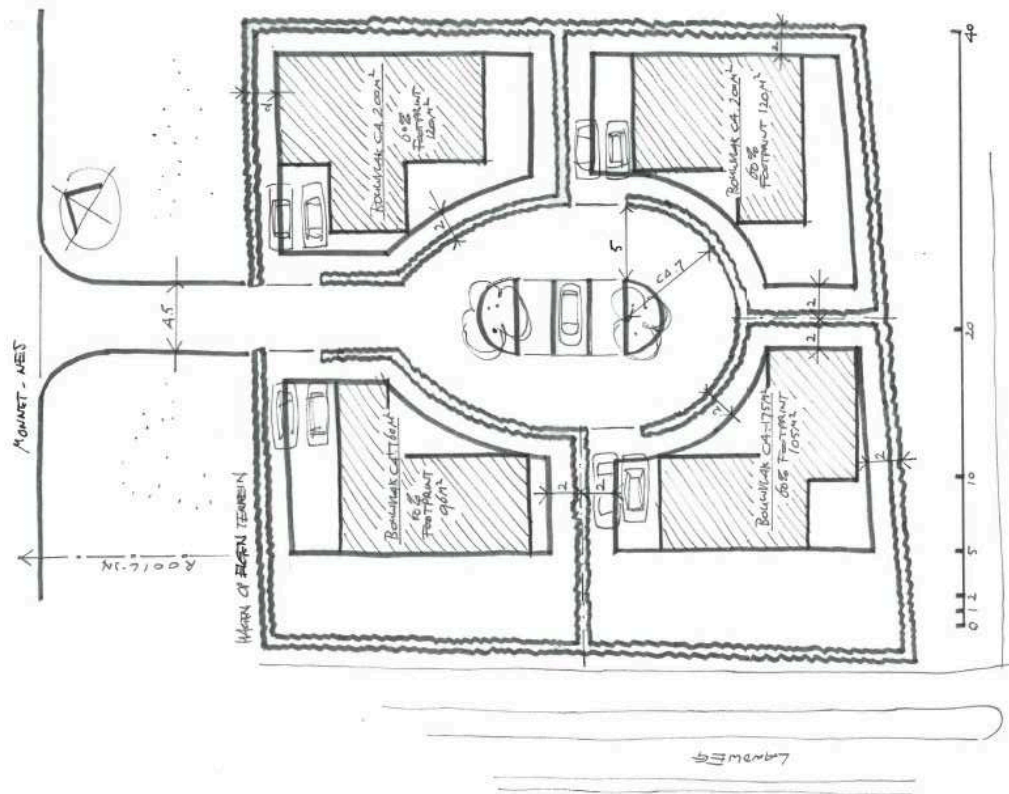
- De openbare ruimte geen kwaliteit heeft in zichzelf: de ruimte komt voort uit een aantal minimale maten die nodig zijn voor het indraaien van auto's. De geïntroduceerde groenstrook komt niet tot zijn recht door de onderbreking met 2 inritten. De essentie van het probleem is dat er onvoldoende maat wordt genomen

voor de aanleg van een goede openbare ruimte. Het is begrijpelijk dat de zeer ruime verkaveling van de achterliggende Nessen in dit kleinere gebied niet geëvenaard kan worden, maar het contrast is gewoon te groot.

- De plaatsing van de drie openbare parkeerplaatsen in de brede groene berm naar de Monnet-Nes tast de entree daarvan aan. Dat dit aan de overkant ook gebeurt is, is des te meer reden om dat aan deze kant niet ook te doen.
- In relatie op het voorgaande: de voorgestelde massavorming op de kavels is mogelijk, maar dan ook nèt. Het is – en dat wordt door de eerdere studies geïllustreerd – bij 5 woningen niet mogelijk om zo veel ruimte van de uitgeefbare kavels te halen dat daarmee een goede openbare ruimte wordt gemaakt.

Na het gelopen, uitgebreide ontwikkelingstraject, is onzes inziens aangetoond dat vijf (semi)vrijstaande woningen niet mogelijk zijn op de kavel. Om nu snel tot resultaten te komen, wordt door onze stedenbouwkundige de bijgaande bouwvelop voorgesteld op basis van 4 vrijstaande woningen (zie schetstekening op de volgende pagina):

- Basis van het plan is een compacte cul de sac, met de vereiste drie openbare parkeerplaatsen opgenomen in de kern, geflankeerd door twee groenvakjes waarin elk een meerstammige boom kan worden geplant;
- Omdat de woningen overwegend aan twee kanten aan de openbare ruimte liggen zullen erfscheidingen heel beeldbepalend zijn. Voorgesteld wordt om dit te doen met hagen, te planten op eigen terrein. Bestemming en onderhoud dient met een kettingsbeding privaatrechtelijk geregeld te worden;
- De kavels hebben een bouwvlak tot 2 meter van de erfgronden, en aan de westkant tot aan de rooilijn die wordt doorgetrokken vanuit het plan ten noorden van de Monnet-Nes;
- Binnen elk bouwvlak kan 60% worden bebouwd in maximaal 2 bouwlagen met een plat dak in een massavorming met rechte hoeken. Deze vormtaal sluit aan bij de Nessen en bij het project aan de noordkant;
- Er worden geen mogelijkheden gegeven voor aan- en bijbouwen. Dit is vergunningsvrij mogelijk. Wel wordt aanbevolen deze mee te ontwerpen;
- Bij deze bouwvelop hoort nog een beeldkwaliteit-notitie. Deze kan i.o.m. de ontwikkelaar worden gemaakt. De vier woningen dienen in ieder geval een duidelijke relatie in hun verschijningsvorm te krijgen;
- Op bijgaande tekening wordt als voorbeeld getoond hoe de bouwvolumes in de bouwvlakken geplaatst kunnen worden. Deze vormen zijn indicatief; er bestaat een grote mate van vrijheid. De oppervlakten zijn indicatief. Desgewenst kan de hele cul de sac, binnen het terrein dat in eigendom is van initiatiefnemer, wat naar het oosten of het westen worden geschoven. Het kavel dient nog te worden ingemeten.



Schets voorgestelde inrichting met vier woningen

3.2 Regionale samenwerking en couleur lokaal

Het gaat om een inbreiplan binnen de kern van Bergen. De initiatiefnemer heeft hiervoor lokale richtlijnen meegekregen.

Er staan, op grond van de reeds verleende vergunning voor een appartementencomplex, al geruime tijd 12 woningen (toen er nog sprake was van een appartementencomplex) opgenomen in het woningbouwprogramma. Dit is destijds regionaal afgestemd.

3.3 Risico's

In beginsel zijn de risico's van ontwikkeling voor de initiatiefnemer:

In 2008 is (met een artikel 19 lid 2 WRO-procedure) een vergunning verleend voor realisatie van een appartementencomplex op deze locatie. Het gaat om 12 appartementen (4 in de sociale koopsector en 8 in de vrije sector). Het plan voorziet tevens in een parkeerkelder. Dit stuitte destijds op grote bezwaren vanuit de buurt. Ook is er beroep op ingediend. In 2010 heeft de rechtbank zich hierover uitgesproken, en bepaald dat de gemeente de vergunning op de juiste gronden heeft verleend. Tevens is er op 22 april 2009 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar, waarbij er voor de gemeente een verplichting is opgenomen tot grondruil. De laatste correspondentie over de grondruil dateert uit 2014. Omdat de initiatiefnemer met alternatieve plannen is gekomen voor het perceel, is de grondruil nooit doorgezet.

De initiatiefnemer heeft aangegeven alsnog het appartementencomplex te gaan bouwen als niet meegewerkt wordt aan vijf woningen. Het moge duidelijk zijn dat de bezwaren vanuit de buurt door de onherroepelijke bouwvergunning niet weggenomen zijn. In een brief d.d. 2

maart 2018 verzoekt de initiatiefnemer om een gesprek met de verantwoordelijk wethouder om aan te sturen op de bouw van 5 woningen.

Vanuit initiatiefnemer gezien geeft het ontwikkelen van woningen in plaats van een appartementencomplex meer risico, omdat hiervoor een hele nieuwe (bestemmingsplan)procedure gevoerd moet worden met opnieuw kans op bezwaar en beroep. Om grondgebonden woningen te realiseren zal een planologische procedure doorlopen moeten worden. Gezien de geschiedenis van bezwaar en beroep bij het appartementencomplex, is het mogelijk dat ook in dit geval beroep wordt aangetekend. Ambtelijke kosten zullen bij een planwijziging opgenomen moeten worden in een nieuw op te stellen overeenkomst.

3.4 Financiën

Afgestemd met: n.v.t.

De voorgeschiedenis van dit plan heeft de gemeente veel tijd en energie gekost. Uitgangspunt is dat, indien de initiatiefnemer verder wenst te gaan met het schetsplan, alle kosten voor de ontwikkeling van woningen op het perceel Zuidlaan 59 voor rekening van de initiatiefnemer komen. Hiertoe zal te zijner tijd opnieuw een overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer.

3.5 Participatie, samenspel

Afgestemd met: portefeuillehouder, gebiedsregisseur

Begin 2017 is een eerste schetsplan besproken met de bewonersvereniging de Negen Nessen. Er zijn toen verschillende reacties ingediend, op basis waarvan de initiatiefnemer nieuwe schetsen heeft gemaakt.

Dit nieuwe schetsplan voor vijf woningen, voldoet op de volgende punten aan de wensen van de bewonersvereniging:

- Geen derde bouwlaag:
Het oorspronkelijke ontwerp bestond uit twee bouwlagen met een kap. Dit is teruggebracht tot twee bouwlagen met een plat dak.
- Uniforme erfafscheidingen:
Groene hagen zijn meegenomen in het ontwerp. Wel zullen er duidelijke afspraken gemaakt moeten worden over het onderhoud en de instandhouding hiervan.
- Bebouwing in lijn met de garages naast nummer 1:
De bebouwing sluit qua rooilijnen aan aan de Monetnes nummer 1, en de erfafscheidingen van de nieuwe woningen aan de Monetnes nrs. 26 - 29
- Aandacht voor duurzaamheid:
Dit aandachtspunt is aan initiatiefnemer meegegeven en zal in de verdere uitwerking van de planning tot uiting moeten komen.

Op het volgende punten komt het schetsplan niet tegemoet aan de wensen van de bewonersvereniging:

- Maximaal 4 woningen:
Het door initiatiefnemer ingediende schetsplan gaat uit van vijf woningen;
- Behouden van de groenstrook aan de toegangsweg tot de Monetnes:
De gemeentelijke groenstrook blijft weliswaar vrij van bebouwing, maar in het huidige schetsplan staan hier wel drie parkeerplaatsen ingetekend. Ook ligt de toegangsweg door de groenstrook. Verkeerskundig gezien is een ontsluiting vanuit de Monetnes echter de enige optie. Ook het vergunde appartementencomplex is voorzien van een ontsluiting vanaf de Monetnes;

- Geen aanbouwen/geen vergunningsvrije mogelijkheden/geen dakterrassen: De vergunningsvrije mogelijkheden (waaronder ook aanbouwen en dakterrassen kunnen vallen) zijn in landelijke regelgeving opgenomen en daarmee op landelijk niveau aanvaardbaar geacht. Het is technisch/juridisch mogelijk deze volledig uit te sluiten, maar dan moet voor de grond rondom de woningen het gebruik als erf uitgesloten worden. Het verkopen van woningen waarbij de bijbehorende grond niet als erf mag worden gebruikt, gaat echter wel heel ver. Bovendien is vergunningsvrij bouwen overal in de gemeente Bergen toegestaan en is niet te motiveren waarom het op dit perceel zou moeten worden uitgesloten.

3.6 Juridische Zaken

Afgestemd met: Senior juridisch adviseur.

Het advies is besproken met de senior juridisch adviseur.

3.7 Communicatie

Afgestemd met: gebiedsregisseur

Uw besluit zal in een gesprek met de verantwoordelijk wethouder worden teruggekoppeld met de initiatiefnemer. Daarnaast wordt de wijkvereniging Negen Nessen geïnformeerd over uw besluit.

3.8 Duurzaamheid

Afgestemd met: beleidsmedewerker Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is met de initiatiefnemer besproken. Hierbij is gewezen op het gemeentelijke klimaatbeleid en eventuele subsidiemogelijkheden. Dit aspect zal bij ontwikkeling verder uitgewerkt moeten worden

3.9 Overige zaken

Afgestemd met: afdeling civiel, beleidsmedewerker vastgoed

Het schetsplan van vijf woningen is op hoofdlijnen getoetst aan civieltechnische eisen (verkeer, parkeren, groen, kabels- en leidingen). Uit dit onderzoek zijn geen onoverkomelijke belemmeringen naar voren gekomen.

Ook de bouwenvelop voor vier woningen is op civieltechnische eisen getoetst en onder de volgende voorwaarden akkoord bevonden (nb. deze zaken zijn ook onderdeel van de bouwenvelop):

- Naast het rioleringstracé (regenwater en vuilwater) moet rekening gehouden worden met een nutstracé van ca. 2.50m1 breed, parallel aan de riolering. Dit conform het Programma van Eisen van de gemeente Bergen. Dus in de 4.50m1 brede rijbaan dient alles aangelegd te worden. Het is krap maar theoretisch mogelijk. Het is aan de civiele ontwerper om hier rekening mee te houden. De rijbaan dient voorzien te worden van een ongebonden steenfundering als het gasbedrijf ook van toepassing is. Zo niet, volstaat een gebonden steenfundering;
- Het hemelwater moet via een regenwaterriool worden afgevoerd, hetzelfde als plan Landweg 20. Dit valt nog net in het aandachtsgebied voor hoge grondwaterstanden. Eventuele kolken moeten ook nog op het HWA;
- Voor wat betreft groen is er een akkoord indien:
 1. de hagen op privéterrein staan;

2. er een goede ondergrondse groeiplaats voor de bomen wordt aangelegd met bomengrond in het plantvak en bomenzand onder de parkeervakken (samen 16 m³ per boom).

3. de volgende heesters en de bomen worden toegepast:

Heesters: Lonicera nitida 'Maigrun' 40-50 4/m²

Bomen: 2x Malus 'Makamik'

Haag: Beuken 100-25 cm 6/m¹ in driehoeksverband

In verband met de eventueel op te stellen intentieovereenkomst en de stand van zaken voor wat betreft grondruil heeft afstemming plaatsgevonden met de beleidsmedewerker vastgoed.

4 UITVOERING, PLANNING EN EVALUATIE

Initiatiefnemer zal schriftelijk op de hoogte gebracht worden van uw besluit. Op dit moment is het niet duidelijk of door de initiatiefnemer ingezet zal worden op de ontwikkeling woningen of dat uitvoering wordt gegeven aan de reeds afgegeven vergunning voor een appartementencomplex. Indien doorgedaan wordt met de ontwikkeling van woningen, zal hiertoe met de initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over uitvoering en planning. Door de initiatiefnemer zal hiervoor een bestemmingsplan moeten worden opgesteld.