

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	31 mei 2018
Zaaknummer	:	BB18.00219
Voorstelnummer	:	RAAD180082
Commissie	:	Algemene raadscommissie
Commissie	:	8 mei 2018
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Thomas van der Zande
Telefoonnummer	:	
Bijlagen:	:	

Onderwerp: – gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Merici fase 2

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:
vaststellen Nota zienswijzen en gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Merici fase 2 op basis van de in de Nota zienswijzen benoemde wijzigingen, zoals toegevoegd aan dit raadsbesluit
voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen

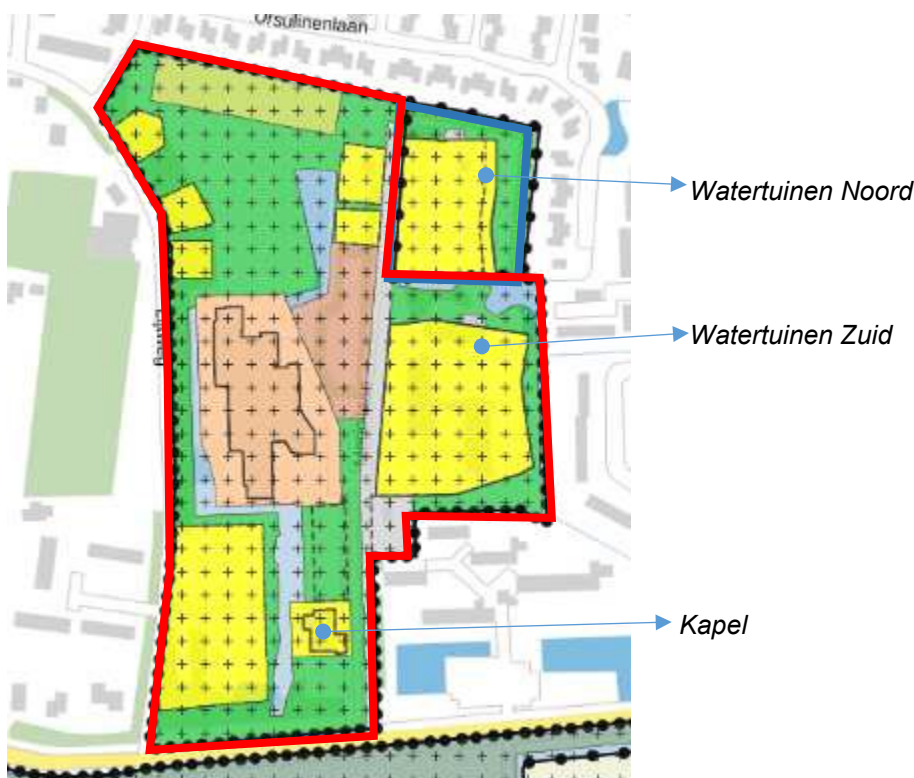
Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Dit voorstel heeft betrekking op het bestemmingsplan Merici Fase 2. Voor de herontwikkeling van het “Merici-terrein” (voluit: het landgoed van de Congregatie der Zusters Ursulinen aan de Nerdijk 31 in Bergen) met meerdere woningen, heeft reeds de nodige besluitvorming plaatsgevonden. Voor een groot deel is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan, zie navolgende afbeelding (rood omkaderd, vastgesteld door de raad op 11 december 2014). Het deel in de noordoostelijke hoek (“Watertuinen-Noord”) is naar aanleiding van zienswijzen destijds uit de procedure gehaald (blauwe vlak). Thans ligt hiervoor een stedenbouwkundig plan waarbij rekening is gehouden met een deel van de wensen van omwonenden. Dit raadsvoorstel gaat over dat deel. Omdat Watertuinen Noord in samenhang met Watertuinen Zuid is ontworpen en met het oog op een gelijklopende juridische regeling is dit deel, alsook de kapel, meegenomen in dit bestemmingsplan. Een ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen (5) zijn beantwoord in een nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Hier is tevens aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen.



1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij: het bestemmingsplan Merici Fase 2 vaststelt.

2 KEUZERUIMTE

Vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Het programma dat voorzien is in Watertuinen Noord en Zuid verschilt qua aantal woningen niet van het raadsbesluit dat omtrent het gehele Mericiterrein reeds genomen is. Slechts de situering en de hoogte is aangepast, ten gunste van omwonenden.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma: uitvoering geven aan de structuurvisie in de vorm van vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten: zie hiervoor.

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving: een bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1. en 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Zoals aangegeven, in de inleiding, gaat het om een bestemmingsplan dat faciliteert in bebouwing van het Mericiterrein met woningen. Omtrent de kaders tot herontwikkeling heeft de raad reeds besloten; hier wordt met dit bestemmingsplan niet van afgeweken. Er ligt thans een stedenbouwkundig plan.

De inhoudelijke uitgangspunten staan dus niet ter discussie: de raad heeft reeds besloten dat het kloosterrein ontwikkeld kan worden met maximaal 123 woningen met een wijzigingsbevoegdheid naar maximaal 144. De Congregatie is een religieuze gemeenschap van vrouwen in de rooms-katholieke traditie. Het kloosterterrein huisvest momenteel 44 zusters in de Kloosterhof op het landgoed. Er is al geruime tijd sprake van een terugloop in het aantal zusters. De terugloop bedreigt het voortbestaan van de kloostergemeenschap. Er sluiten zich nauwelijks nieuwe zusters aan bij de gemeenschap, waarvan de gemiddelde leeftijd circa 85 jaar is. Om het voortbestaan (lang genoeg) te waarborgen heeft het bestuur in samenwerking met ontwikkelaar AM een stedenbouwkundig plan voor een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Uit de grondopbrengst kan de kloostergemeenschap de huisvesting van de zusters financieren.

Het bestaande Kloosterhof Angela Merici van de congregatie blijft bestaan als huisvesting voor de zusters. Hiernaast blijft de bestaande kapel aan de Nesdijk gehandhaafd. Op termijn wordt de mogelijkheid geboden om beide gebouwen opnieuw in te richten met appartementen. Aan de oostzijde van de Kloosterhof is een begraafplaats aanwezig. Deze blijft in de nieuwe inrichting onveranderd. Een aantal gebouwen, behorend bij het kloostercomplex, wordt gesloopt. Het voormalige ouderencomplex, aan de zuidoostzijde van het plangebied, is reeds gesloopt en de bebouwing aan de noordoostzijde van het plangebied wordt gesloopt.

Doordat Watertuinen Noord uit het eerder vastgestelde bestemmingsplan is gehaald, kan men spreken over twee fases. Het westelijk deel is dan fase 1 en het oostelijk deel, dat zowel Watertuinen Noord als Watertuinen Zuid omvat, behelst fase 2. In juni 2017 heeft ontwikkelaar zowel het bestemmingsplan als het stedenbouwkundig plan middels een inloopavond aan de buurt gepresenteerd. Bij de direct omwonenden is veel emotie

waargenomen, maar ook reële reacties dat begrepen wordt dat ook deze deelgebieden een keer worden bebouwd en dat vanuit de markt wordt gevraagd om privé tuinen (in plaats van collectieve tuinen). De zorg bij de huidige bewoners van de Ursulinenlaan richt zich voornamelijk op de privacy en (daarmee samenhangend) een duurzame groene buffer. Eerder zijn al bezwaren geuit tegen de gedachte patiowoningen. Naar aanleiding van de inloopavond heeft ontwikkelaar onderdelen van het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan aangepast om tegemoet te komen aan de reacties uit de buurt en te zorgen voor een goede ruimtelijke onderbouw.

Onderstaand beknopt de wijzigingen:

1. Bestemmingsplangrens Wonen-1

Tijdens de inloopavond is de bestemmingsgrens Wonen-1 gelijk gehouden aan de grens uit het vorige plan van de patiowoningen. Naar aanleiding van reactie uit de buurt dat de grens onvoldoende relatie had met het voorliggende plan en de afstand met de erfgrans van de omwonenden niet consequent was, is de grens hierop aangepast. In het ontwerp bestemmingsplan is het huidige stedenbouwkundig plan als uitgangspunt genomen en is een gelijke afstand van de bestemming groen tot de erfgrans van omwonenden aangehouden.

2. Bouwhoogte woningen en type

De bouwhoogte in het voorgaande bestemmingsplan betrof een kapvorm met goothoogte van maximaal 7,4 meter en een goothoogte van 10,5 meter. Het oude ontwerp met de patiowoningen ging uit van 2 bouwlagen met kap. Gezien de ambitie van modernere architectuur en het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan, is de maximale nok verlaagd naar 7,5m, een maximale goothoogte is niet opgenomen. Binnen de 7,5 meter is het niet mogelijk om 3 woonlagen te realiseren, maar biedt het wel nog ruimte voor bijvoorbeeld een kelder/ souterrain of verhoogde verdiepingshoogte voor meer kwaliteiten in de woning. Er komen geen patiowoningen meer.

3. 'Duurzaam groen' zone

Tijdens de inloopavond werd door een aantal bewoners aangegeven dat de mogelijkheid tot bouwen van een bouwwerk (bijvoorbeeld een veranda of schuur) op de kavelgrens niet gewaardeerd in verband met uitzicht en privacy. Er werd aangegeven dat in het verleden gesproken is over een groene buffer, die niet openbaar zou worden. De reacties over de invulling van deze groene zone is echter zeer divers: enerzijds om in verband met de bezonning de grote bomen in het gebied weg te halen en anderzijds zag men graag de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden.

In het ontwerp bestemmingsplan is een 'duurzaam groen'-zone opgenomen waarin niet gebouwd mag worden. Voor deze zone geldt het aanlegvergunningstelsel. De duurzaam groene zone vormt de buffer tussen de bestaande woningen en nog te realiseren woningen op het Merici-terrein. Het feit dat de zone niet openbaar wordt uitgegeven, voorkomt dat iedereen hier achterlangs zou kunnen lopen. Het duurzaam groen wordt wel in eigendom aan de bewoners van het Merici-terrein overgedragen (onderdeel van de kavel). Ingevolge de bestemmingsplanregels zal dit deel onbebouwd blijven.

4. Watertuinen Zuid

Voor Watertuinen Zuid geldt dat hiervoor eveneens een gewijzigd stedenbouwkundig plan is opgesteld. Watertuinen Noord en Zuid zijn als geheel ontworpen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wijzigingen voor Watertuinen Noord ook meegenomen voor Watertuinen Zuid. De duurzame Groen bestemming is ook meegenomen in Watertuinen Zuid. In deze groenstrook mag dus niet gebouwd worden.

In de bestemming Tuin mogen enkel vergunningsvrije bouwwerken worden gerealiseerd.

5. Wijzigingsbevoegd/ aantallen woningen

In het bestemmingsplan fase 1 waren de te realiseren woningaantallen verdeeld over diverse deelgebieden/ bestemmingen, maximaal 123. In het bestemmingsplan fase 2 wordt invulling gegeven aan de wens van omwonenden om per deelgebied het maximum aantal woningen te definiëren (13 voor het noordelijk deel, 22 voor het zuidelijk deel en 5 voor de kapel). Dit geeft de omwonenden meer rechtszekerheid omtrent het maximum aantal woningen in het bouwveld. Bovendien is hiermee invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en deze komt dan ook te vervallen. Het totale plan voldoet aan de afspraak met betrekking tot de sociale paragraaf. In het Kloosterhof is reeds voor 54 sociale woningen een vergunning verleend en daarmee wordt voldaan aan de afspraak dat minimaal 36% van het aantal woningen op het Merici-terrein sociaal dient te zijn. Ook de woongroepen krijgen hun plek in het Kloosterhof.

Het aangepaste stedenbouwkundige plan is toegevoegd als bijlage aan dit voorstel. Net als in 2014 is dit vervat in een globaal bestemmingsplan. Dit is om flexibiliteit in te bouwen, zodat nog geschoven kan worden met de exacte situering en typologie van de woningen en ingespeeld kan worden op de marktvraag van het moment. Deze keuze is legitiem, omdat sprake is van een afschermende groen- en tuinstrook richting omwonenden aan de Ursulinenlaan, het maximale aantal woningen is vastgelegd en tot slot de maximale bouwhoogte van de woningen beperkt is tot 7,5 m. Zodoende is een zorgvuldige inpassing geborgd.

De 35 woningen in de Watertuinen bestaan uit 15 rijenwoningen, 15 vrijstaande woningen en 5 twee-onder-één kappers (10 woningen). Een verkaveling van de Watertuinen is bijgevoegd, alsook een overzicht van het gehele Mericiterrein; het westelijk deels is deels ontwikkeld en deels nog in ontwikkeling. Er geldt een onherroepelijke vergunning voor.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen; er zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn in een nota zienswijzen beantwoord. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding het bestemmingsplan te wijzigingen. Kort gezegd komen de wijzigingen hierop neer:

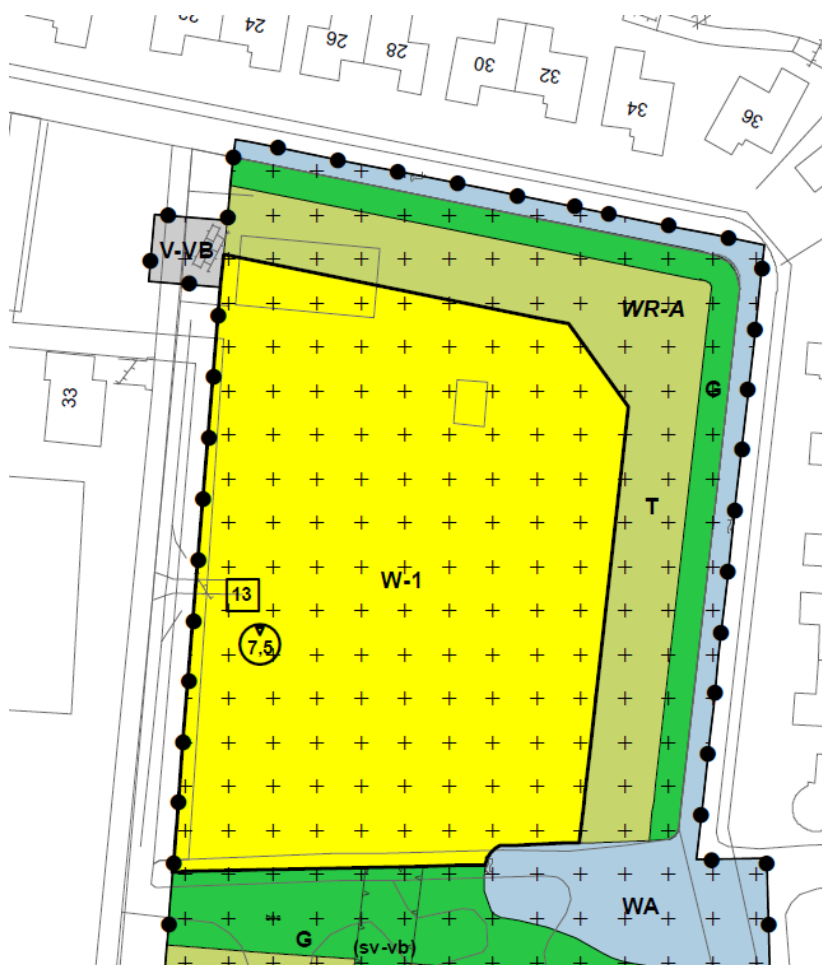
- De maximale bouwhoogte is verlaagd naar 7,5 (was 8,5 m);
- Gelet op de gewenste drooglegging van de woningen en het toekomstig fluctuerend maaiveld, is het peil op de kruin van de Mericiweg gelegd, zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Hierdoor kunnen omgevingsvergunning aanvragen beter getoetst worden.

Op 8 maart 2018 is het agendapunt vaststellen bestemmingsplan Merici fase 2 van de agenda gehaald. De vraag was hoe de communicatie met omwonenden is verlopen en of dit conform de afspraken is gegaan. Op 11 april 2018 hebben wij, in aanwezigheid van AM, overleg met de omwonenden gevoerd. De resultaten van dit overleg en de afspraken die met de omwonenden zijn gemaakt zijn verwerkt in dit raadsvoorstel.

Samengevat heeft de gemeente geen toezeggingen m.b.t. communicatie gedaan die niet zijn nagekomen. Wel leeft het gevoel bij de omwonenden dat er meer en beter gecommuniceerd had kunnen worden, door zowel AM als de gemeente. Tijdens het voornoemde overleg is dit ook geuit. Daarnaast heeft men inhoudelijk bezwaar tegen het globale karakter van het bestemmingsplan, vreest men er voor dat de groenstrook niet voldoende buffercapaciteit zal hebben en/of als tuin in gebruik genomen zal worden. Ook zijn er bezwaren tegen een rijtjesblok met openbare parkeerplaatsen dat gepland is grenzend aan de achtertuinen van enkele woningen aan de Ursulinenlaan.

Naar aanleiding van dit overleg worden er nog tweeaanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

1. Het bestemmingsvlak Wonen wordt op het hoekpunt met de woningen aan de Ursulinenlaan iets 'afgeknot' volgens navolgende afbeelding waardoor er garantie is dat er geen woningen op dichtere afstand gebouwd kunnen worden dan zoals ingetekend in het stedenbouwkundig plan van AM zoals dat er nu ligt; het bestemmingsvlak loopt nu als het ware mee met de bochtvorm van het slootje. Deze aanpassing is mogelijk omdat het stedenbouwkundig ontwerp nu zover is uitgewerkt dat zeker is dat niet gehele bestemmingsvlak Wonen nodig is in relatie tot het kenmerk van het perceel: de woningen staan hier in een hoek en zullen altijd verkaveld worden overeenkomstig het stedenbouwkundig plan zoals dat er nu ligt.



2. In de bestemming Groen wordt expliciet een gebruik en inrichting van de gronden als tuin/erf verboden.

In het overleg heeft AM aangegeven dat AM het huidige programma eerst zal pre-salen na vaststelling van het bestemmingsplan op basis van het huidige stedenbouwkundig plan. Aan de hand van de pre-sale kan AM bepalen of er voldoende interesse is voor andere woningtypes en of het wenselijk is nog een wijziging door te voeren. Het bestemmingsplan werpt voor deze alternatieve invulling geen belemmeringen op.

Indien de pre-sale geen aanleiding geeft tot wijziging van het stedenbouwkundig plan, wensen de bewoners een hedera scherm langs het achterpad om de privacy te borgen en het inschijnen van koplampen te voorkomen. AM onderzoekt of dit mogelijk is.

Bewoners willen een borging van de privacy doordat de inkijk over en weer wordt beperkt. Zij wensen een dichter bebouwde groenstrook. AM onderzoekt met het projectteam welke mogelijkheden zij zien voor de invulling van de 4 meter duurzame groenstrook (struiken max 3 meter hoog, bomen max 7 meter hoog). De inrichting van de groenstrook moet wel onderhoudsarm zijn en kunnen verwilderen.

De aspecten rondom de groenstrook bevinden zich op het niveau van uitvoering en zijn voor het bestemmingsplan niet van belang, anders dan dat geregeld is dat de groenstrook een voldoende bufferwerking moet hebben, zie onder 3.

In totaal zijn er dus 4 aanpassingen als gevolg van de zienswijzen.

De verwachting is dat met deze aanpassingen het bestemmingsplan op meer maatschappelijk draagvlak kan rekenen.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de groenstrook niet door de gemeente aangekocht e/o onderhouden zal worden, daar deze geen openbaar belang dient.

3.2 Regionale samenwerking en couleur lokaal

Het betreft een lokale ontwikkeling gericht op de dorpskern van Bergen waarbij geconcludeerd dient te worden dat enkel sprake is van couleur lokaal.

3.3 Participatie, samenspel

In het proces voorafgaand aan het vaststellen van het stedenbouwkundig plan zijn de omwonenden betrokken. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen waarbij een ieder zienswijzen kon indienen. Na de terinzagelegging heeft overleg plaatsgevonden tussen AM, gemeente en omwonenden (zie boven).

3.4 Risico's

Gezien de zienswijzen bestaat de mogelijkheid dat beroep wordt ingediend tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

3.5 Financiën

In 2014 is reeds een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar, waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over planschade. Er zijn voor de gemeente geen kosten.

3.6 Inkoop

n.v.t.

3.7 Juridische Zaken

Zie onder 2.1.3 en 3.2.

3.8 Communicatie

Zie onder participatie, samenspel

3.9 Duurzaamheid

Interessant om te benoemen is dat de woningen gasloos worden opgeleverd; gestreefd wordt voorts naar energieneutrale woningen. Daarnaast dient uiteraard voldaan te worden aan de eisen die het Bouwbesluit stelt, o.a. op het gebied van EPC, daglichttoetreding, etc.

3.10 Veiligheid

n.v.t.

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Direct na het raadsbesluit vindt publicatie plaats, waarna gedurende 6 weken beroep kan worden ingediend.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Bestemmingsplan, Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, stedenbouwkundig plan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester