



Nota zienswijze op het initiatiefvoorstel Gemeentebelangen BES project T&O/Kogendijk 86

Auteur:
S. van Dam

Versie:
20 april 2016

Inleiding

In de wijk Tuin en Oostdorp in Bergen en in de directe omgeving spelen een aantal ontwikkelingen:

1. ontwikkeling van het T&O terrein met dorpshuis en de omliggende woningen aan de Kogendijk en Jaap Weijandweg (hierna: 'project T&O')
2. functiewijziging van het voormalige agrarische terrein aan de Kogendijk 86

Gemeentebelangen BES heeft op 2 maart 2016 een initiatiefvoorstel ingediend over deze ontwikkelingen. Kort samengevat is de strekking van het voorstel om voor beide zaken één plan te maken.

Op 22 maart 2016 heeft ons college een zienswijze op het voorstel ingediend omdat deze ontwikkelingen geen relatie met elkaar hebben wat betreft planologie, eigendommen en planproces. In deze nota wordt het initiatiefvoorstel voorzien van nadere gronden. Ook voorziet deze nota in een korte uiteenzetting van het planproces voor beide ontwikkelingen.

Hieronder zijn beide ontwikkelingen in kaart gebracht.



Hoofdstuk 1 planprocessen

1.1 project T&O

Op 1 november 2012, 26 september 2013 en 7 november 2013 zijn moties aangenomen over het ondersteunen van CPO initiatieven op verschillende locaties in de gemeente. Op 18 maart 2014 heeft ons college het T&O terrein aangewezen als woningbouwlocatie voor een CPO pilot.

KennemerWonen heeft plannen met de omliggende woningen (aan de Kogendijk 30 t/m 60 en de Jaap Weijandweg 2 t/m 42A en 9 t/m 47A). Deze woningen zijn economisch afgeschreven en de corporatie heeft de afgelopen periode onderzocht wat de beste aanpak is (sloop/nieuwbouw, renovatie of onderhoud). Hiervoor zijn technische onderzoeken verricht en daarnaast heeft de corporatie veelvuldig overleg gevoegd met onder andere omwonenden, woonbond en huurdersvereniging. Namens de huurders is een second opinion op de technische onderzoeken uitgevoerd. De corporatie streeft naar een zorgvuldige voorbereiding waardoor het proces een lange tijd in beslag heeft genomen. Vanwege de zorgvuldigheid, heeft de corporatie nog geen standpunt ingenomen over de aanpak. Er ligt dus geen concreet plan of visie.

Gezien de samenhang tussen de ontwikkellocatie T&O en de plannen van KennemerWonen zijn beide ontwikkelingen integraal opgepakt.

Op 4 april 2016 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder en de directeur van KennemerWonen. Hierbij is afgesproken dat de gemeente en KennemerWonen gezamenlijk een plan van aanpak voor het gebied gaan opstellen.

Het vervolgproces ziet er als volgt uit:

- de komende periode wordt samen met KennemerWonen projectmatig gewerkt aan het maken van een plan van aanpak. Hierbij wordt het doel, de aanpak, de rolverdeling, proces en planning bepaald. Het plan van aanpak wordt voorzien van een communicatieplan. Het project wordt via de 'factor C-methode' benaderd. Dat betekent dat bekeken wordt in welke fase, met wie, op welk niveau, waarover en wanneer participatie gewenst is.
- Er wordt een bewonersavond georganiseerd waarin alle betrokken partijen worden uitgenodigd om een concept plan van aanpak te bespreken (derde kwartaal 2016)
- Daarna vindt besluitvorming plaats over het plan van aanpak (vierde kwartaal 2016)

1.2 Kogendijk 86

De eigenaar van Kogendijk 86 heeft een voorontwerpbestemmingsplan gemaakt om de agrarische bestemming te wijzigen naar een recreatieve bestemming. De bedoeling is om de bestemming van de agrarische woning om te zetten in de bestemming "Wonen", het bijgebouw te wijzigen in de bestemming "recreatie" en op een gedeelte van het achtererf lodgetenten te plaatsen gedurende het kampeerseizoen. Dit plan lag vanaf 21 januari 2016 voor een periode van 4 weken ter inzage voor inspraak.

Er is afgesproken dat er eerst bestuurlijk overleg met de portefeuillehouder en initiatiefnemer plaatsvindt. Vervolgens wordt het voorontwerp bestemmingsplan opnieuw in de inspraak gebracht waarbij een inloopavond zal worden georganiseerd. Daarna start de formele bestemmingsplanprocedure. Dat betekent dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage wordt gelegd waarbij iedereen een zienswijze kan indienen. Daarna wordt het plan aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Tegen het vastgestelde plan is beroep bij de Raad van State mogelijk.

Hoofdstuk 2 reactie initiatiefvoorstel

Het initiatiefvoorstel is voor het overzicht puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie en conclusie.

a) **Samenvatting:**

Initiatiefnemer stelt dat er voor het zomerreces 2016 een goed doorwerkt en doorsproken plan moet komen voor het project T&O en het aangrenzende voormalig agrarische perceel aan de Kogendijk 86.

Reactie:

Het plan aan de Kogendijk 86 heeft qua ligging en eigendomssituatie geen enkele relatie met het project T&O. Bovendien is de bestemmingsplanprocedure voor de Kogendijk 86 inmiddels in gang gezet, in tegenstelling tot de project T&O, dat nog in een oriënterende fase verkeerd. Wij vinden het onredelijk bezwarend voor de initiatiefnemer van de Kogendijk 86 om beide plannen aan elkaar te koppelen.

Gelet op de complexiteit van het project T&O door de omvang van het gebied, het sociale aspect en de verschillende belangen die er spelen, is een zorgvuldige voorbereiding van belang. Daarom is het niet mogelijk om voor het zomerreces van 2016 te komen met een plan.

Beide plannen volgen de procedure en planning zoals benoemd in Hoofdstuk 1.

Conclusie:

De plannen aan de Kogendijk 86 en het project T&O worden los van elkaar opgepakt:

- voor het project T&O ontvangt de raad in het vierde kwartaal van 2016 ter vaststelling een plan van aanpak;
- voor het plan aan de Kogendijk 86 ontvangt de raad in het eerste kwartaal van 2017 ter vaststelling een bestemmingsplan.

b) **Samenvatting:**

Initiatiefnemer stelt dat het proces een nieuwe fase in gaat met een frisse open blik, via een ultieme vorm van participatie waarin de standpunten van actiecomité, bewoners, aanwonenden, leiding dorps huis, gebruikers dorps huis, KennemerWonen, eigenaar van het terrein aan de Kogendijk 86 en gemeente zo spoedig mogelijk geïnventariseerd moeten worden.

Reactie:

Zoals onder punt a is aangegeven staan beide plannen los van elkaar:

- Ten aanzien van het plan aan de Kogendijk 86 worden de standpunten van omwonenden meegenomen via een inloopavond, de inspraakprocedure en de wettelijke bestemmingsplan procedure.
- Voor het project T&O wordt een plan van aanpak gemaakt waarbij via de 'factor C' methode de stakeholders en verschillende belangen in kaart worden gebracht.

Conclusie:

De standpunten van alle belanghebbenden worden voor beide plannen apart geïnventariseerd.

c)

Samenvatting:

Initiatiefnemer stelt dat voor de woningen aan de Kogendijk sloop geen optie is.

Reactie:

De woningcorporatie kan zelfstandig een sloopbesluit nemen. Dit besluit kan zij omzetten in sloopmelding. De gemeente heeft volgens het omgevingsrecht weinig invloed om sloop te voorkomen omdat er enkel een sloopmelding noodzakelijk is. Voor eventuele nieuwbouw moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hierbij wordt onder andere getoetst aan de 'redelijke eisen van welstand', die staan benoemd in de welstandsnota. Het 'Kogeltjesplein' en het gebied ten noorden daarvan, heeft een *bijzonder welstandsregime* vanwege de landschappelijk, cultuur- en architectuurhistorische waarden. Volgens de Welstandsnota 2004 *'is het wenselijk om het oorspronkelijk ruimtelijke karakter met zijn doorzichten te behouden, waardoor het gebied een minder besloten karakter krijgt. In dit gebied zijn grootschalige ontwikkelingen niet wenselijk.'* In bijlage 1 treft u de begrenzing aan van het bijzondere welstandsregime van het gebied.

Jaarlijks maakt de gemeente met de corporatie afspraken (prestatie afspraken) over de nieuwbouwproductie, typologie, duurzaamheid en het levensloopbestendig bouwen. Bij genoemde afspraken wordt ook meegenomen welke woningen gesloopt gaan worden en welke verkocht worden.

Voor genoemde locatie is de volkshuisvestelijke inzet van de gemeente om het aantal te slopen woningen minimaal te vervangen door hetzelfde aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen, waarbij het gewenst is om de huurwoningen in categorie 1 en 2 aan te vullen met categorie 3 huurwoningen, duurzaam en levensloopbestendig.

Het is volkshuisvestelijk een goede zaak om getemporiseerd de oude, niet passende voorraad te vervangen door een voorraad die past bij de vraag.

Conclusie:

Omdat de gemeente weinig invloed heeft op het voorkomen van het slopen van deze woningen, kan niet uitdrukkelijk worden gesteld dat sloop geen optie is. Bij nieuwbouw dient hetzelfde aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen te worden teruggebouwd, waarbij het gewenst is om de huurwoningen in categorie 1 en 2 aan te vullen met categorie 3 huurwoningen, duurzaam en levensloopbestendig.

d)

Samenvatting:

Initiatiefnemer stelt dat sloop van het dorps huis geen optie is.

Reactie:

Onze maatschappij verandert. De gemeente Bergen kent naast vergrijzing en ontgroening nog een aantal andere trends. Deze trends en ontwikkelingen maken ook dat behoefte veranderen. Daarom wordt het huidige accommodatiebeleid herzien en een nieuwe beleid voor voorzieningen opgesteld vanuit deze behoefte. Het beleid wordt opgesteld vanuit de wetenschap dat de behoefte constant verandert. Centrale vraag is: 'Wat hebben onze inwoners nodig om nu en in de toekomst in hun dorp gelukkig te zijn?'

De wijk Tuin- en Oostdorp kent van oudsher een sterk dorps karakter. De sociale samenhang is sterk. Dit heeft ook geleid tot oprichting van het huidige T&O gebouw. Dit

gebouw huisvest een groot aantal functies, waarvan een aantal niet wijkgebonden zijn. In bijlage 2 bij deze nota treft u de activiteiten aan. Echter, de huiskamer van T&O is een laagdrempelige voorziening die voor de verouderende samenstelling een belangrijke functie verricht in het kader van ontmoeting en activiteiten. Bij een eventuele herontwikkeling van het gebied, is vanuit maatschappelijk oogpunt belangrijk dat een dergelijke voorziening behouden blijft. Over het huisvesten van de overige activiteiten wordt apart gesproken met de gebruikers in kader van het nieuwe voorzieningenbeleid.

Wij begrijpen dat sloop van het gebouw zeer gevoelig ligt. Daarentegen kent de kern Bergen leegstand in de beschikbare gebouwen (zelfs ondanks het feit dat De Marke niet wordt uitgebreid). De beschikbare ruimte aan maatschappelijk vastgoed overstijgt de behoefte. Om het T&O gebouw voor de toekomst up to date te maken, zou een behoorlijke investering gedaan moeten worden.

Volgens het coalitieakkoord 2014-2018 'De gemeente zijn we samen!' wil de gemeente het gebruik van de bestaande accommodaties optimaliseren. Accommodaties afstoten is daarbij ook een optie.

Conclusie:

- Het behouden van een maatschappelijke functie in het gebied wordt meegenomen met het project T&O.
- Over het huisvesten van de overige activiteiten wordt apart gesproken met de gebruikers in kader van het nieuwe voorzieningenbeleid.

Bijlagen

1. kaartje welstand
2. activiteiten dorps huis T&O

Bijlage 1: Begrenzing 'bijzonder welstandsregime'



Bijlage 2: Activiteiten dorpshuis T&O

- Huiskamer Stichting Welzijn Bergen
- Muziek gehandicapten
- Bergens koor
- Gigon
- Gaiga
- Schilderles
- Kindertoneel
- Symfonie orkest
- AWW/WAO
- Kaartclub
- Schaken
- Zumba
- Yoga
- Seasight Singers
- Buikdansen
- Mensendieck
- Buikdansen