

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 9 april 2015
Naam opsteller : Sjoerd Bek
Informatie op te vragen bij : Sjoerd Bek
Portefeuillehouder(s) : Rob Zeeman
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD150004

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5 in Bergen

Aan de raad,

Beslispunt:	– <i>Het bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5 (bijlage 1) vast te stellen op basis van artikel 3.1 en artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening Wro..</i>
--------------------	--

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel betreft de vaststelling van het bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5 in Bergen. Het vaststellen is een raadsbevoegdheid.

De initiatiefnemers, de heren H. Noort en W. Houtenbos, hebben het voornemen drie nieuwe woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning op de percelen Molenkrocht 3 en 5 in Bergen. Op de percelen zijn nu twee aannemingsbedrijven en een dienstwoning aanwezig. Het is de bedoeling dat de aanwezige dienstwoning gehandhaafd blijft en dat de bestemming daarvan wordt omgezet in een woonbestemming. Ter plaatse van de twee aannemingsbedrijven zouden dan drie nieuwe vrijstaande eengezinswoningen moeten worden gerealiseerd. Het gaat om twee percelen, gelegen binnen de bebouwde kom van Bergen en vallend onder het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid vastgesteld op 24 maart 2009. De vigerende bestemming "Bedrijven-2" maakt woningbouw niet mogelijk. Het bouwvoornemen is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5 in Bergen heeft vanaf donderdag 11 december 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn **geen** zienswijzen tegen het plan ingediend.

Beknopte inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in vier vrijstaande woningen in de plaats van twee bestaande aannemingsbedrijven. De beide eigenaren van de aannemingsbedrijven hebben besloten de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie te beëindigen.

Op de beide percelen samen is een verkaveling aangegeven die de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk maakt en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Twee woningen, waarvan één reeds bestaand, zijn gesitueerd aan de noordzijde van het oost-west lopende deel van de Molenkrochtlaan. De bestaande woning betreft de voormalige dienstwoning op het perceel Molenkrochtlaan 5.

Een tweede woning is gesitueerd op het naastgelegen perceel Molenkrochtlaan 3 en ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijn van Molenkrochtlaan 5. De beide woningen voegen zich daarmee in het bestaande bebouwingspatroon van de overige woningen in dit gebied.

Twee extra woningen zijn gesitueerd op het achterterrein van de beide percelen, en wel zodanig dat ze in alle richtingen voldoende afstand houden tot de rondom gelegen bestaande woningen en bedrijven.

De twee achterste woningen krijgen een ontsluiting aan een nieuw te maken pleintje dat verbonden is met het bestaande pleintje in het front van de daar gelegen woningen Molenkrochtlaan 7 en 9. Aldus ontstaat hier een stukje uitbreiding van de openbare ruimte.

Voor elk van de vier woningen is in het bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen met een diepte van 10 meter. Voor de bestaande woning op het perceel Molenkrochtlaan 5 biedt dit een uitbreidingsmogelijkheid van het hoofdgebouw aan de achterzijde van de woning.

Elk van de vier percelen krijgt in het bestemmingsplan drie verschillende bestemmingsvlakken, te weten:

- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw;
- een vlak ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen achter en naast het bouwvlak van de woning
- een tuin waar geen bebouwing op is toegestaan anders dan erfafscheidingen en overige bouwwerken.

De hoofdgebouwen worden uitsluitend gesitueerd binnen de bouwvlakken.

De goot- en nokhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 10 meter. Overigens wordt in de bebouwingsregels voor de woonbestemming vrijwel volledig aangesloten bij de bebouwingsvoorschriften die gelden voor de woningen in de directe omgeving (zie de Regels artikel 5).

Verkeer en parkeren

In de bestaande verkeerssituatie komt weinig verandering. Het enige is dat vanuit het pleintje in het front van de woningen Molenkrochtlaan 7 en 9 een doorgang wordt gemaakt naar een woonpleintje vanaf waar de achterste twee woningen worden ontsloten. Het pleintje is niet bedoeld om te parkeren. In feite wordt de omvang van het pleintje vooral bepaald door de mogelijkheid om daar met een auto te kunnen keren.

De voorste twee woningen zijn gelegen aan de Molenkrochtlaan en worden direct vanaf daar ontsloten.

Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt overeen met de norm van het CROW voor dure woningen in weinig stedelijke gebieden in de schil van het centrum. Beide parkeerplaatsen zullen op eigen erf moeten worden gerealiseerd.

Op de verkeersbelasting van de Molenkrochtlaan is het plan nauwelijks van invloed. Het belangrijkste effect van de omzetting van de bestemming bedrijven naar wonen is dat er sprake zal zijn van een vermindering van het vrachtverkeer dat door de twee aannemingsbedrijven werd opgeroepen.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij “ja” zegt?

Een vastgesteld bestemmingsplan.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid:
- ☐ opiniërend:

- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Naast de gemeente: de ontwikkelaars van de percelen en de omwonenden.

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat: Gemeenteraad is bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen voor eigen grondgebied.

Burgerparticipatie: nee, zonder overleg met adviseurs burgerparticipatie.

Externe communicatie: De bekendmakingen worden op de gebruikelijke manier gepubliceerd in de gemeentekrant, de Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl.

Extern overleg gevoerd met: De ontwikkelaars, Rud en de CCK.

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

De raad kan het bestemmingsplan (op onderdelen) gewijzigd vaststellen.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Na het vaststellingsbesluit van de raad wordt het besluit gepubliceerd in de Staatscourant, Duinstreek, Bergens Nieuwsblad en langs elektronische weg binnen 2 weken nadat het besluit is genomen. De kennisgeving van het besluit wordt tevens verstuurd aan de overlegpartners (art. 3.1.1. Bro). De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van 6 weken aan. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroepsschrift wordt ingediend, is het bestemmingsplan dan ook meteen onherroepelijk. Indien wel beroepsschrift wordt ingediend tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan, zal op de onderdelen waartegen het beroepsschrift is gericht eerst uitspraak moeten worden gedaan door de Raad van State. Uw raad wordt geïnformeerd over de uitkomst van de beroepsprocedure.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Dit bestemmingsplan is gemaakt en betaald door de ontwikkelaars van de vier woningen. Er zijn voor de gemeente Bergen geen kosten gemoeid met dit bestemmingsplan.

Er is met de ontwikkelaars een planschade overeenkomst gesloten om eventuele planschadeclaims af te stoten.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit? Nee.

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:

☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): nvt.

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Het levert een actueel bestemmingsplan op.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Molenkrochtlaan 3 en 5 Bergen.

Bergen, 24 februari 2015

College van Bergen

H.G.T Brouwer
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester