

Gemeenteraad	: Bergen
Raadsvergadering	: 14 december 2017
Zaaknummer	: BB17.00515
Voorstelnummer	: RAAD170094
Commissie	: Bestemmingsplannen
Commissie	: 21 november 2017
Soort agendering	: Ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Stephan Plezier
Telefoonnummer	: (072) 888 03 34
Bijlagen:	: Raadsbesluit, Beeldkwaliteitsplan

RAADSVOORSTEL

Onderwerp:	- Principebesluit Ruimte voor Ruimte initiatief Koogerweg 1, Jaagkade 5 en Idenslaan naast nummer 23
-------------------	--

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

In principe in te stemmen met het Ruimte voor Ruimte initiatief dat uitgaat van het saneren van de bebouwing op de percelen Koogerweg 1 en Jaagkade 5 en de bouw van vier (compensatie) woningen aan de Idenslaan naast nummer 23.

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Door een initiatiefnemer is een Ruimte voor Ruimte initiatief ingediend dat ziet op het saneren van bebouwing op de percelen Koogerweg 1 en Jaagkade 5 en de bouw van vier (compensatie) woningen op een perceel aan de Idenslaan naast nummer 23. Op onderstaande foto zijn de percelen aangegeven.



In beeld ziet het initiatief er per perceel als volgt uit (voor en na):



Koogerweg 1



Jaagkade 5



Idenslaan naast 23

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

Een principe besluit inneemt over het ingediende initiatief.

2 KEUZERUIMTE

De raad heeft in principe alle keuze ruimte. In dezen wordt echter voldaan aan het provinciale Ruimte voor Ruimte beleid en daarmee aan het gemeentelijk beleid dat op het provinciale beleid aansluit.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma:
n.v.t.

2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:
De raad heeft in 2011 besloten aan te sluiten bij het provinciale Ruimte voor Ruimte beleid.

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:
n.v.t.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Wij zijn van mening dat met het initiatief sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke winst.

Voor de te saneren percelen geldt allereerst dat een aanzienlijke hoeveelheid storende bebouwing wordt gesaneerd. Ten tweede zijn deze percelen gelegen in de Harger- en Pettemerpolder, voor welke polder het gemeentelijk- en provinciaal beleid is gericht op het zoveel mogelijk vrijwaren van bebouwing. Verwijdering van de bebouwing betekent herstel van het oorspronkelijke open landschap ter plekke. Bijkomend voordeel is de mogelijkheid om het omliggende natuurgebied (NNN) te versterken op de plek van de verwijderde bebouwing.

De locatie waar de compensatie woningen zijn gedacht is gelegen in de binnenduinrand en sluit aan op de bestaande bebouwing zonder dat direct op deze bebouwing wordt gebouwd. Omdat de woningen achter de bestaande bebouwing komen te staan en daarmee (in combinatie met de reeds aanwezige beplanting) vanaf de openbare weg nauwelijks in het zicht zullen staan, passen deze goed.

Op zich wordt met het slopen van de opstallen op het perceel Jaagkade 5 al aan de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling voldaan. Wij zijn echter van mening dat met het enkel saneren van de opstallen aan de Jaagkade 5 nog niet voldoende ruimtelijke winst wordt geboekt. Om die reden zijn wij met initiatiefnemer overeengekomen dat ook de opstallen aan de Koogerweg 1 dienen te worden gesaneerd. Deze opstallen zijn al vele decennia aanwezig en hoewel merendeels illegaal, zeer storend.

Per saldo wordt het aantal vierkante meter aan bebouwing over de drie locaties flink teruggebracht. De legale bebouwing wordt met 50% teruggebracht. Na sloop van de illegale bebouwing vindt zelfs een sanering van circa 85% plaats. Daarnaast zal ook een aanzienlijke hoeveelheid verharding worden verwijderd.

Het verzoek is al besproken met de provincie. De provincie is ambtelijk verheugd met het plan.

Gezien het vorengaande adviseren wij uw raad in principe in te stemmen met het ruimte voor ruimte initiatief.

Voor nadere details verwijzen wij u naar het beeldkwaliteitsplan welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

3.2 Overwegingen van het college

Zie onder 3.1

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

Betreft een puur Bergens initiatief

3.4 Participatie, samenspel

Het betreft een principeverzoek. Dit verzoek is besproken met de provincie.

3.5 Risico's

In dit stadium zijn er geen risico's. het betreft een principeverzoek. Wanneer een formeel verzoek wordt ingediend (bestemmingsplan voor de ontwikkeling) zal dit op de gebruikelijke wijze ter visie worden gelegd, waarbij eventuele zienswijzen kunnen leiden tot een ander standpunt. Wanneer dit zich eventueel voordoet zal dit met de raad worden gedeeld. Sowieso komt het initiatief in een later stadium bij de raad terug. De raad stelt immers bestemmingsplannen vast.

3.6 Financiën

N.v.t. Het betreft een particulier initiatief. Alle plankosten zijn voor initiatiefnemer. Aspecten als (eventuele) planschade zullen voorafgaand aan de formele aanvraag contractueel bij de initiatiefnemer worden gelegd.

3.7 Inkoop

N.v.t.

3.8 Juridische Zaken

Zie onder risico's.

Eerder in dit voorstel is gememoreerd dat veel bebouwing op het perceel Koogerweg 1 zonder vergunning aanwezig is. Dit is onderwerp van een handhavingstraject. Met het uitvoeren van het Ruimte voor Ruimte initiatief is het handhavingstraject, als bijkomend voordeel, niet meer aan de orde.

3.9 Communicatie

N.v.t. het betreft een principeverzoek.

3.10 Duurzaamheid

Vooralsnog niet van toepassing

3.11 Veiligheid

n.v.t.

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Zodra uw raad in principe ingestemd heeft met het initiatief zal door initiatiefnemer een bestemmingsplan worden voorbereid dat vervolgens als ontwerp ter visie wordt gelegd. Vervolgens zal het bestemmingsplanplan, eventueel tezamen met een zienswijzennota aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

N.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester