

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Bergen
Raadsvergadering	: 5 juli 2018
Zaaknummer	: BB18.00205
Voorstelnummer	: RAAD180078
Commissie	: Bestemmingsplannen
Commissie	: 12 juni 2018
Soort agendering	: Ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Robert Fa-Si-Oen
Telefoonnummer	: 088 909 7523
Bijlagen:	: 3 principeverzoeken/ gemeentelijk stedenbouwkundig advies/ raadsbesluit van 1 november 2011

Onderwerp:	– 3 principeverzoeken voor de bouw van een woning op de percelen naast Buerweg 26, 36 en 48 (Westdorp)
-------------------	---

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

- in te stemmen met het onder ruimtelijke voorwaarden medewerking verlenen aan de principeverzoeken voor de bouw van een woning op de percelen naast Buerweg 26, 36 en 48 in Westdorp;.

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Aan de orde zijn 3 herhaalde principeverzoeken om in Westdorp op een kadastraal afgesplitst perceel een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Het betreft de volgende percelen:

- Buerweg naast 26
- Buerweg naast 36
- Buerweg naast 48

De verzoeken zijn in strijd met het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern-zuid' omdat er geen bouwvlak aanwezig is. Het wel of niet toestaan van extra woningen in Westdorp is een langlopende discussie. Twee van bovenstaande verzoeken (nrs. 36 en 48) speelden reeds in 2009. Uw raad heeft in 2009 namelijk het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-zuid vastgesteld waarin opgenomen is dat in de villawijk Westdorp geen nieuwe planologische mogelijkheden voor woningbouw worden toegestaan. Bestaande planologische bouwrechten zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd en verder is aangegeven dat de bouw van extra woningen ongewenst is, gelet op het groene karakter van Westdorp dat in stand dient te worden gehouden (de sfeer van het 'wonen in het bos'). Verdere verdichting werd in strijd geacht met het groene karakter van Westdorp. De eigenaren van de twee genoemde percelen waren het hier niet mee eens en stelden beroep in tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State. Zonder succes. De Raad van State oordeelde dat er geen sprake was van een bestaand bouwrecht en dat de gemeente de beleidsvrijheid heeft om te bepalen dat extra woningen niet zijn toegestaan. Naderhand heeft er op 1 november 2011 in uw raad een nadere discussie plaatsgevonden over het eventueel alsnog toestaan van extra woningen in Westdorp. Uw raad heeft toen nogmaals besloten dat het uitgangspunt dat er in Westdorp vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen ruimte is voor extra woningen, gehandhaafd blijft.

Bovengenoemde perceeleigenaren hebben nu een hernieuwd principeverzoek ingediend.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

Een oordeel uitspreekt over het huidige beleidskader om geen nieuwe woningen/ bouwvlakken in Westdorp toe te staan en daarmee samenhangend ook een oordeel uitspreekt over de hernieuwde principeverzoeken.

2 KEUZERUIMTE

Uw raad kan ervoor kiezen om aan het huidige beleid vast te blijven houden, namelijk dat er in de woonwijk Westdorp geen nieuwe bouwvlakken/ woningen worden toegestaan. Dit betreft de beleidsvrijheid van de gemeente.

2.1 Beleidskaders

Het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-zuid (2009) staat buiten de bestaande bouwvlakken geen nieuwe woningen in Westdorp toe. In het raadsbesluit van 1 november 2011 heeft de raad dit standpunt nogmaals bevestigd. Op de desbetreffende percelen is geen bouwvlak aanwezig.

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma:

NVT.

2.1.2 Lokaal beleid

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

Het vastgestelde bestemmingsplan Dorpskern Zuid (2009) en het raadsbesluit van 1 november 2011 waarin de motie om op het perceel naast Buerweg 36 een woning toe te staan, is verworpen.

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

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

NVT.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Terugkijkend op het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan kan men zich afvragen of het algemene principe dat in een gehele wijk op voorhand geen enkele extra woning wordt toegestaan vanuit een goed ruimtelijk ordeningsbeleid wel te billijken is. Hoewel het in stand houden van de karakteristieke bosrijke omgeving van Westdorp uitgangspunt moet blijven ('het wonen in het bos'), moet er per concreet geval op aanvraag worden afgewogen of het groene en stedenbouwkundige karakter van de wijk onevenredig wordt aangetast. Het college dient iedere aanvraag op zijn eigen ruimtelijke/ stedenbouwkundige merites te beoordelen. De impact op de in stand te houden kwaliteiten van Westdorp dient hierin te worden meegenomen. De vraag is dan ook of het bij voorbaat uitsluiten van bouw mogelijkheden in een gehele woonwijk vanuit een goede ruimtelijke ordening verdedigbaar is. De voorliggende principeverzoeken zijn daarom door ons college per geval beoordeeld op de ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten.

In de bijlage is het gemeentelijk stedenbouwkundig advies opgenomen. De conclusie van het advies is dat het toevoegen van een vrijstaande woning op de percelen binnen het stedenbouwkundig patroon van het desbetreffende gebied past. Onder ruimtelijke voorwaarden is het daarom in beginsel mogelijk om aan de principeverzoeken medewerking te verlenen zonder dat het groene en stedenbouwkundige karakter van Westdorp op onevenredige wijze wordt aangetast.

3.2 Overwegingen van het college

Voor het bouwen van een nieuwe woning in Westdorp is een omgevingsvergunning vereist waarbij de uitgebreide procedure van toepassing is. Hoewel een zogenaamde 'Verklaring Van Geen Bedenkingen' van uw raad in dit geval niet is vereist (waardoor de vergunningverlening in beginsel uitsluitend een collegebevoegdheid is) wordt uw raad desondanks eerst gevraagd of u ermee kunt instemmen dat er onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan de principeverzoeken. Het huidige beleid c.q. bestemmingsplan staat extra woningbouw in Westdorp namelijk niet toe. In 2011 is dit standpunt door uw raad herbevestigd. Indien uw raad hiermee kan instemmen dan kan ons college middels een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan de bouw van een nieuwe woning op de aangevraagde adressen.

3.3 Regionale samenwerking en couleur locale

NVT

3.4 Participatie, samenspel

NVT

3.5 Risico's

Hoewel het niet te verwachten valt dat meerdere percelen in Westdorp vanuit stedenbouwkundig oogpunt in aanmerking komen voor een extra woning waardoor verdere verdichting ontstaat, kan dit niet worden uitgesloten (precedentwerking). Iedere aanvraag moet op zichzelf worden beoordeeld in relatie tot de ruimtelijke uitgangspunten en kenmerken van Westdorp. De vraag blijft of het huidige beleid om nieuwe bebouwing in de gehele woonwijk bij voorbaat uit te sluiten nog verdedigbaar is en of het niet zuiverder is om iedere aanvraag per geval te beoordelen. Uw raad wordt gevraagd om over dit onderwerp en de drie ingekomen principeverzoeken een standpunt in te nemen.

Eventuele planschade wordt afgedekt middels een overeenkomst met de aanvrager.

3.6 Financiën

NVT

3.7 Inkoop

NVT

3.8 Juridische Zaken

Het voorstel is afgestemd met juridische zaken.

3.9 Communicatie

NVT

3.10 Duurzaamheid

NVT

3.11 Veiligheid

NVT

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Indien uw raad instemt met het voorstel dan kan ons college middels een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan de drie verzoeken.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Principeverzoeken
- Gemeentelijk stedenbouwkundig advies
- Raadsbesluit van 1 november 2011

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester