

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	5 juli 2018
Zaaknummer	:	BB18.00115
Voorstelnummer	:	RAAD180022
Commissie	:	Bestemmingsplannen
Commissie	:	12 juni 2018
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Thomas van der Zande
Telefoonnummer	:	
Bijlagen:	:	Bijlage 1. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en Bijlage 2. Vast te stellen bestemmingsplan

Onderwerp:	– Bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2
-------------------	--------------------------------------

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. in te stemmen met de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 gewijzigd vast te stellen (bijlage 2)

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Dit voorstel bestaat eruit in te stemmen met de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 gewijzigd vast te stellen. Eerder stemde ons college al in met het ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon zienswijze indienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in een Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (zie bijlage 1). Deze nota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel- en besluit.

De zienswijzen hebben op enkele punten aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Het belangrijkste bezwaar betrof het parkeren op maaiveld. Er wordt nu een parkeerkelder gerealiseerd, waarbinnen een deel van het parkeren zal plaatsvinden (de juridische regeling van het bestemmingsplan is hierop aangepast). Er is hiertoe zowel archeologisch onderzoek uitgevoerd als overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap; hieruit volgden geen belemmeringen.

Er is tevens een concept anterieure overeenkomst opgesteld (waar initiatiefnemer mee akkoord is). Onder meer is geregeld dat initiatiefnemer eventuele planschade vergoedt.

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 15 appartementen waarvan 6 woningen in het sociale segment zijn geprojecteerd. In afwijking van het gestelde in de Lokale Woonvisie zijn dit sociale koopwoningen en geen sociale huurwoningen. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat dit plan reeds in behandeling was ten tijde van het vaststellen van de Lokale Woonvisie en dus onder het oude regime valt. Er zijn 3 sociale koopwoningen in categorie 1 en 3 woningen in categorie 2 geprojecteerd. Op deze zes woningen is een anti-speculatiebeding van toepassing.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij: instemt met de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 gewijzigd vaststelt.

2 KEUZERUIMTE

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt een zinvolle nieuwe invulling gegeven aan het voormalige politiebureau aan de Joost Ivanghlaan 2. De locatie is niet meer als politiebureau in gebruik, noch ligt het voor de hand dat er een politiebureau kan komen dan wel een andere maatschappelijke functie van een omvang als het politiebureau. Het gebouw is bovendien verouderd en gelegen in een woonbuurt. Het ligt daarmee voor de hand het gebouw te amoveren en er een nieuw gebouw voor appartementen terug te plaatsen. De woonfunctie past in de omgeving en het nieuwe gebouw volgt in grote lijnen de omvang en hoogtes van het bestaande gebouw. Er bestaan voor het overige geen ruimtelijke, stedenbouwkundige, milieukundige of anderszins bezwaren tegen deze ontwikkeling en bovendien lenigt de ontwikkeling een regionale behoefte (het plan is opgenomen in de regionale afspraken). Verder is er deels tegemoet gekomen aan de bezwaren, alhoewel deze wellicht niet geheel kunnen worden weggenomen.

De raad kan ook besluiten geen bestemmingsplan vast te stellen, maar dat zou tot een ongewenste situatie leiden (leegstand en verloedering pand). Een bestemmingsplan met een

andere mogelijke ontwikkeling vaststellen is niet mogelijk, omdat daar de (financiële) haalbaarheid niet van is aangetoond.

2.1 Beleidskaders

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: nvt

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

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

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Zie onder 1 en 2

3.2 Overwegingen van het college

Zie onder 1 en 2

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

Nvt

3.4 Participatie, samenspel

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon zienswijze indienen.

3.5 Risico's

Het vaststellingsbesluit is vatbaar voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan niet zorgvuldig is voorbereid of gemotiveerd, kan de rechter het bestemmingsplan (deels) vernietigen. Het risico daarop wordt op voorhand niet groot geacht.

3.6 Financiën

Er zijn voor de gemeente geen financiële risico's; initiatiefnemer betaalt de ontwikkeling en de plankosten.

3.7 **Inkoop**
nvt

3.8 **Juridische Zaken**
nvt

3.9 **Communicatie**
nvt

3.10 **Duurzaamheid**
nvt

3.11 **Veiligheid**
nvt

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Na vaststelling, kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als dat het geval is, is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk; doorgaans moet gerekend worden op een half jaar tot een jaar na vaststelling tot dat er een uitspraak van de rechter ligt. In het voor initiatiefnemer gunstige geval kan in 2018 begonnen worden met de bouw; in het ongunstig geval is dat 2019.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Bijlage 1. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2
Bijlage 2. Bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester