

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	11 december 2018
Zaaknummer	:	BB18.00526
Voorstelnummer	:	RAAD180187
Commissie	:	Bestemmingsplannen
Commissie	:	20 november 2018
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Robert Fa-Si-Oen
Telefoonnummer	:	088 909 7523
Bijlagen:	:	Principeverzoek, Raadsbesluit d.d. 1 november 2011, Gemeentelijk stedenbouwkundig advies, E-mail burenoverleg

Onderwerp:	– Principeverzoek bouw van een woning - Buerweg 38
-------------------	--

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

- in te stemmen met het onder nadere ruimtelijke voorwaarden medewerking verlenen aan het principeverzoek voor de bouw van een woning op het perceel Buerweg 38 in Westdorp;.

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Commissievergadering d.d. 12 juni 2018

Dit raadsvoorstel is op 12 juni 2018 in de Commissie Bestemmingsplannen behandeld. Tijdens de vergadering hebben zowel de aanvrager als vele omwonenden ingesproken. Uiteindelijk is besloten om het voorstel aan te houden om de aanvrager de gelegenheid te bieden om met de omwonenden in overleg te gaan. De aanvrager heeft inmiddels met vrijwel alle direct omwonenden gesproken en deze zijn niet positief (zie e-mail in de bijlage). Nu het burenoverleg heeft plaatsgevonden wordt dit raadsvoorstel opnieuw voorgelegd.

Het principeverzoek

Aan de orde is het principeverzoek om aan de Buerweg 38 op een kadastraal afgesplitst perceel een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Het verzoek is 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 discussie met een lange voorgeschiedenis. De raad heeft in 2009 namelijk het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-zuid vastgesteld waarin is opgenomen 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. Een aantal eigenaren van percelen aan de Buerweg 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 de gemeente de beleidsvrijheid heeft om te bepalen dat extra woningen in de villawijk 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.

De eigenaar van de Buerweg 38 heeft nu een hernieuwd principeverzoek ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning.

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 het principeverzoek.

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

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 nieuwe woningen in Westdorp niet worden toegestaan.

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

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

Wabo, Wet ruimtelijke ordening

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Terugkijkend op het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan dan 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. Uw 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. Het voorliggende principeverzoek is daarom op deze specifieke locatie 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 dit perceel binnen het stedenbouwkundig patroon van het gebied past. Onder nader te stellen ruimtelijke voorwaarden is het daarom in beginsel mogelijk om aan het principeverzoek 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 de raad in dit geval niet is vereist (waardoor de vergunningverlening in beginsel uitsluitend een collegebevoegdheid is) wordt uw raad om uw

standpunt gevraagd. Het huidige beleid c.q. bestemmingsplan staat extra woningbouw in Westdorp bij voorbaat namelijk niet toe. In 2011 is dit standpunt door uw raad herbevestigd. Indien uw raad met dit voorstel instemt dan kan ons college middels een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan de bouw van een nieuwe woning op dit adres.

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 het principeverzoek 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

Er heeft overleg met direct omwonenden plaatsgevonden en men is volgens de aanvrager niet positief over het bouwplan. Alle insprekers tijdens de vorige commissievergadering worden persoonlijk op de hoogte gebracht van de commissie-/ raadsbehandeling.

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 het principeverzoek.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Principeverzoek, gemeentelijk stedenbouwkundig advies, raadsbesluit d.d. 1 november 2011, E-mail burenoverleg.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester