

Agendapunt	:	12.
Voorstelnummer	:	11-79
Raadsvergadering	:	11 november 2010
Naam opsteller	:	E. van Hout
Informatie op te vragen bij	:	
Portefeuillehouders	:	wethouder A. Hietbrink

Onderwerp: woningbouwontwikkeling op het Kloosterlandgoed Ursulinen aan de Nesdijk 31-35 te Bergen.

Aan de raad,

Beslispunt:

- *Instemmen met het principe van planologische functieverandering ten behoeve van een woningbouwontwikkeling op dit perceel.*
- *Het college opdracht geven hiertoe een conceptbestemmingsplan voor te bereiden.*

1. **Waar gaat dit voorstel over?**

Ons college is sedert juli 2006 in gesprek met de Congregatie der Zusters Ursulinen over de ontwikkeling van een woningbouwlocatie op een gedeelte van het perceel van de Congregatie aan de Nesdijk 31-35 in de kern Bergen. In 2008 heeft de Congregatie hiertoe een samenwerkingsverband gezocht met projectontwikkelaar AM uit Amsterdam.

Na een langdurig en zorgvuldig overlegtraject is recentelijk een verkavelingsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van 83 woningen op dit terrein.

Ingevolge het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Bergen dorpskern zuid" heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Om deze planologische ontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan derhalve gewijzigd te worden. De vaststelling van een bestemmingsplan is, zoals bekend, een bevoegdheid van de raad. Wij hechten er, omwille van de zorgvuldigheid aan, uw raad aan het begin van het traject tot vaststelling van een bestemmingsplan, de principiële vraag voor te leggen of u kunt instemmen met de functiewijziging van 'Maatschappelijke doeleinden' naar 'Woningbouw'. Indien deze vraag positief wordt beantwoord, laten wij hiertoe een conceptbestemmingsplan opstellen, dat conform de gangbare processtappen op een later moment ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.

Benadrukt wordt dat in deze fase van het proces uw raad geen inhoudelijk standpunt behoeft in te nemen over het door initiatiefnemer opgestelde verkavelingsplan. Die discussie dient zich op een later moment aan bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Dit voorstel betreft dus enkel de vraagstelling of uw raad instemt met het principe van de gewenste planologische functieverandering op het terrein. In dit verband geven wij u het volgende in overweging.

De Congregatie der Zusters Ursulinen van Bergen is inmiddels een eeuw in Bergen werkzaam en woonachtig. De congregatie kent geen nieuwe toetredingen meer. Dat betekent dat de orde vergrijst en nog slechts enkele decennia op de huidige kloosterlocatie

zal wonen. Goed wonen en indien nodig een goede verzorging voor de ouder wordende zusters, dient op een verantwoorde wijze geborgd te worden. Het 7 hectare grote perceel aan de Nesdijk is daarbij een belangrijk middel om dat ook materieel mogelijk te maken. Met de verkoop van grond ten behoeve van woningbouw kan de Congregatie haar streven om de orde op de gewenste manier voort te zetten en uiteindelijk te beëindigen, financieel veilig stellen.

Ingevolge de provinciale structuurvisie, behoort dit relatief grote perceel tot bestaand bebouwd gebied, hetgeen impliceert dat woningbouw op voorhand niet uitgesloten is. Dit bijvoorbeeld in tegenstelling tot een groot aantal andere locaties in de gemeente Bergen. Het is vrij uniek dat een dergelijk groot perceel in aanmerking kan komen voor woningbouw. Gelet op de grote vraag naar woningen in deze gemeente, hebben wij in een eerder stadium de stelling betrokken dat woningbouw op dit perceel, mits dit op een landschappelijk verantwoorde wijze gebeurt, mogelijk zou moeten kunnen zijn. Uw raad heeft hierin evenwel de finale stem.

In de toelichting op het huidige, in 2009 vastgestelde bestemmingsplan is reeds aandacht besteed aan deze ontwikkeling. Echter, doordat de voorstellen op dat moment nog niet voldoende waren uitgekristalliseerd, is het huidige gebruik als bestemming opgenomen.

2. ***Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?***

Indien de raad instemt met de functiewijziging, wordt een conceptbestemmingsplan voorbereid waarin de woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt wordt. Het bij dit voorstel gevoegde verkavelingsplan, versie 9 juli 2010, alsmede de uitgangspunten, zoals verwoord in de brief van AM van 29 juli 2010 is hierbij vertrekpunt.

Op 2 september 2010 hebben de leden van de raad op de locatie aan de Nesdijk een toelichting op de uitgangspunten en het verkavelingsplan gekregen. Op 6 september 2010 hebben de omwonenden dezelfde presentatie gekregen. Tijdens deze avonden zijn diverse opmerkingen geplaatst. Deze worden verwerkt in de verdere vervolmaking van het verkavelingsplan. Alle gangbare gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals op gebied van volkshuisvesting, parkeren, duurzaamheid en welzijn, worden als toetsingscriteria gehanteerd bij de beoordeling van de planuitwerkingen.

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

Het opstellen van een bestemmingsplan is kostbaar en tijdrovend. Het is daarom wenselijk om aan het begin een dergelijk traject helder uitgesproken te hebben dat de gewenste planologische ontwikkeling niet op principiële bezwaren stuit.

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

De Congregatie der Zusters Ursulinen is eigenaar van het perceel. Deze orde heeft projectontwikkelaar AM benaderd om het plan te realiseren. De rol van de gemeente Bergen is faciliterend in die zin dat de planologische kaders moeten worden gewijzigd. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst met AM gesloten. Over de status van het te realiseren (semi) openbare gebied vinden nog vervolgesprekken plaats.

Daarnaast geldt dat alle omwonenden in het kader van de bestemmingsplanprocedure hun inbreng kunnen leveren.

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

Het wijzigen van het planologisch regime kan alleen via een wijziging van het bestemmingsplan. De raad kan een dergelijk verzoek eventueel ook afwijzen. Indien uw

raad nu uitspreekt dat er principiële bezwaren leven tegen de voorgestelde functieverandering, wordt geen nieuw bestemmingsplan opgesteld en blijft het geldende bestemmingsplan, waarin het huidige gebruik als zodanig is bestemd, van kracht.

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

Na een eventueel positief besluit van uw raad, wordt door AM opdracht gegeven voor het opstellen van een conceptbestemmingsplan. Voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure bestaan duidelijke en wettelijk bepaalde termijnen. De verwachting is dat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2011 ter vaststelling voorgelegd krijgt.

7. ***Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?***

Alle plankosten worden gedragen door initiatiefnemers en er worden leges geheven voor het in behandeling nemen van de plannen. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente Bergen.

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

Het is wenselijk c.q. noodzakelijk om naar initiatiefnemer duidelijk te maken of er, voordat allerlei werkzaamheden en onderzoeken worden gestart, bij de raad principiële bezwaren leven tegen de functieverandering.

Bijlagen:

- verkavelingsplan versie 9 juli 2010;
- brief AM d.d. 29 juli 2010.

Bergen, 14 september 2010

College van Bergen

W.J.M. Bierman,
Loco-Secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester