gemeente BERGEN

Agendapunt	:	19
Voorstelnummer	:	06-054
Raadsvergadering	:	21 juni 2012
Naam opsteller	:	L. Kok
Informatie op te vragen bij	:	L. Kok
Portefeuillehouder	:	A. Hietbrink

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Elkshove 1

Aan de raad,

Beslispunt:	1.	Het vaststellen van het bestemmingsplan Elkshove 1 (bijlage 1), inclusief de nota van beantwoording zienswijzen d.d. 1 maart 2012 (bijlage 2) op basis van artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
	2.	conform art. 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het verhalen van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel betreft de vaststelling van het bestemmingsplan Elkshove 1. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Aanleiding

Bouwfonds heeft voor de locatie Elkshove, op de hoek van de Prins Hendriklaan en de Koninginneweg, plannen voor een appartementengebouw ontwikkeld. Bestemmingsplan Elkshove 1 maakt deze nieuwbouw van 17 appartementen mogelijk.

Op 29 januari 2008 heeft de gemeenteraad in het kader van het Accommodatiebeleid Kern Bergen ingestemd met de verkoop van vier locaties aan Bouwfonds Ontwikkeling voor (her)ontwikkeling, Elkshove 1 is hier onderdeel van. In dit besluit is ook de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke invulling vastgelegd.
De twaalf aanwezige huurwoningen (rijtjeswoningen) worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een urban villa gerealiseerd. De urban villa bestaat uit maximaal 4 bouwlagen, waarbij de vierde bouwlaag terugligt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen. Het gebouw is geplaatst op een halfverdiepte parkeergarage. De bouwhoogte van de urban villa bedraagt ten hoogste 15 meter. Elf appartementen worden gerealiseerd in de vrije sector en zes in het sociale segment (categorie 2). De ontwikkeling van deze locatie heeft geen directe gevolgen voor eventuele nieuwbouwplannen van het gemeentehuis op het naastgelegen perceel.

De geplande nieuwbouw past niet binnen het vigerend bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Na vaststelling van het bestemmingsplan Elkshove 1 (bijlage 1) kan de in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning hieraan worden getoetst en vervolgens op basis daarvan worden vergund.

Beknopte inhoud bestemmingsplan

In lijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het raadsbesluit van 29 januari 2008 is door bureau RBOI in opdracht van Bouwfonds een bestemmingsplan voor de locatie Elkshove 1 opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de geplande nieuwbouw door een bouwblok

voor een appartemenentengebouw te projecteren op de plankaart. Daarnaast wordt hieraan de bestemming ‘Wonen-1’ toegekend, met een maximale bouwhoogte van 15 meter. De grond rondom de woningen krijgt de bestemming ‘Verkeer’, waarbij gemeenschappelijke parkeervoorzieningen gerealiseerd worden en ‘Groen’ om de aanwezige natuur te waarborgen.

Procedure
Bouwfonds en de gemeente hebben de plannen op 6 november 2009 gepresenteerd aan de omwonenden. Hierna heeft het voorontwerp bestemmingsplan ‘Elkshove 1’ op basis van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon binnen deze termijn schriftelijk zijn of haar reactie indienen tegen het plan. Tevens is het plan opgestuurd aan de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in het kader van het verplichte artikel 3.1.1. Bro overleg. Uiteindelijk zijn er 10 reacties ingediend (Voor beantwoording inspraak, zie paragraaf 6.3 van het ontwerp bestemmingsplan).

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de wethouder de insprekers gehoord en geïnformeerd tijdens een bijeenkomst op 25 november 2010. Uit de bijeenkomst bleek naast bovenstaande bezwaren ook de vrees dat deze ontwikkeling maatgevend zou zijn voor een nieuwe gemeentehuis. In de periode daarna is er meerdere malen overleg geweest tussen de gemeente, Bouwfonds en Kennemerwonen over de bezwaren, de mogelijke relatie met het nieuwe gemeentehuis en over de stedenbouwkundige inpassing. Er zijn stedenbouwkundige verkenningen gedaan en alternatieven besproken. Dit alles heeft geleid tot het besluit vast te houden aan de bouwhoogte van 15 meter en de bestemmingsplanprocedure voor te zetten. Het ontwerp van het gebouw is enigszins veranderd t.o.v. het voorontwerp, waardoor ook het bouwvlak op de verbeelding is aangepast. De beloofde terugkoppeling aan de insprekers heeft plaatsgevonden tijdens een informatieavond op 26 september 2011.

Hierop volgend is de formele bestemmingsplanprocedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 november 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingediend, waarvan 5 ontvankelijk. De zienswijzen hebben geleid tot een aanvulling in de toelichting (par. 2.2) en een aanpassing van artikel 11 de Algemene wijzigingsregel (bijlage 2 Nota zienswijzen).

Procedure hogere grenswaarde Geluidhinder
Naast de procedure tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een procedure gevolgd voor een hogere grenswaarde (vanwege een te hoge geluidsdruk op de gevel). Voor de nieuwe woningen in het plan Elkshove 1 bedraagt de geluidsbelasting 56 dB. Het ontwerpbesluit ligt voor zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen. De hogere grenswaarde moet voor de vaststelling van het bestemmingsplan door het college worden vastgesteld. De beroepstermijn loopt gelijk met de beroepstermijn van het bestemmingsplan.

Bezwaren
De belangrijkste bezwaren tegen deze ontwikkeling zijn:

- De bouwhoogte van 15 meter

Verschillende insprekers geven aan dat het appartementengebouw te hoog en te massief is in vergelijking met de omliggende bebouwing.
Door zijn functie als appartementengebouw is de urban villa een bijzonder gebouw in de omgeving. Het vormt een hoogteaccent in het gebied. Het gebouw is geplaatst op een halfverdiepte parkeergarage en bestaat verder uit vier bouwlagen. De vierde verdieping zal terugliggen ten opzichte van de derde verdieping. Gezien de afstand tot de omliggende (woon)bebouwing, het grote parkachtige terrein waar de urban villa wordt gerealiseerd en het

feit dat de vierde bouwlaag terugligt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen, is deze bouwhoogte ruimtelijk goed inpasbaar.

- De communicatie over de planontwikkeling

Een aantal omwonenden vinden dat de gemeente te kort is geschoten in haar communicatie naar de bewoners toe over de beoogde ontwikkelingen. Uit de benaming van het raadsbesluit "bieding op vier locaties in Bergen" van 29 januari 2008 zou niet op te maken zijn dat het de ontwikkeling van Elkshove 1 betrof.
Wij zijn van mening dat er met het opstellen van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden tot inspraak zijn geboden en op de juiste momenten. Met dit bestemmingsplan wordt het besluit genomen om een bouwhoogte van 15 meter toe te staan, niet met het raadsbesluit van 29 januari 2008. Met dit besluit is slechts aangegeven dat de raad in principe positief tegen de (bouw)omvang staat. Het besluit had primair tot doel een beslissing te nemen tot verkoop van de gronden.

Het bestemmingsplan wordt nu aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?
Een vastgesteld bestemmingsplan.

3. Waarom wordt dit onderwerp <u>nu</u> aan de raad voorgelegd?
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?
Naast de gemeente: inwoners rondom het plan Elkshove 1, Kennemerwonen, Bouwfonds, Hoogheemraadschap en de huidige bewoners.

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?
De raad kan het bestemmingsplan (op onderdelen) gewijzigd vaststellen. Het risico hiervan is dat grote wijzigingen kunnen leiden tot mogelijke beroepsschriften e/o schadeclaims. Belanghebbenden worden geconfronteerd met een rechtstreeks bindend besluit dat anders is dan het ontwerp (de procedure zou formeel overnieuw gevoerd moeten worden). Echter, gezien het een postzegelbestemmingsplan betreft, wordt verwacht dat bovengenoemde in mindere mate voor zal komen.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?
Na het vaststellingsbesluit van de raad wordt het besluit gepubliceerd in de Staatscourant, Duinstreek en langs elektronische weg binnen 2 weken nadat het besluit is genomen. De kennisgeving van het besluit wordt tevens verstuurd aan de overlegpartners. De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van 6 weken aan. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroepschrift wordt ingediend, is het bestemmingsplan dan ook meteen onherroepelijk. Indien wel beroepschrift wordt ingediend tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan, zal op de onderdelen waartegen het beroepschrift is gericht eerst uitspraak moeten worden gedaan door de Raad van State. Uw raad wordt geïnformeerd over de uitkomst van de beroepsprocedure.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van Bouwfonds. De verkoop van de grond (voorheen gemeente) is geregeld in het raadsbesluit van 29 januari 2008 met bijbehorende koop- / realisatieovereenkomst. In de overeenkomst is geen clausule opgenomen over planschade(risico), waarmee de gemeente verantwoordelijk is bij eventuele claims van planschade. Om de kans op mogelijke planschade te bepalen is destijds een planschaderisico-analyse opgesteld. Zoals in het raadsvoorstel van 29 januari 2008 is opgenomen is dit risico als laag ingeschat.

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

Zie boven.

Bijlagen:

1 Ontwerpbestemmingsplan Elkshove 1 d.d. 20 oktober 2011
2 Nota zienswijzen d.d. 1 maart 2012
3 Raadsbesluit bestemmingsplan Elkshove 1

Bergen, 1 mei 2012

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman secretaris	drs. H. Hafkamp, burgemeester