

Agendapunt : 04.
Voorstelnummer : 10-054
Raadsvergadering : 1 oktober 2015
Naam opsteller : Stephan Plezier
Informatie op te vragen bij : S. Plezier
Portefeuillehouder(s) : R. Zeeman
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD150099

Onderwerp: Bouwplan 13 woningen Landweg 20 Bergen

Aan de raad,

Beslispunt:	– De raad beslist in principe in te stemmen met de bouw van maximaal 13 woningen op het perceel Landweg 20 te Bergen
--------------------	--

1. Waar gaat dit voorstel over?

Uw raad wordt geadviseerd in principe in te stemmen met de bouw van 13 woningen op het perceel Landweg 20 te Bergen.

Inleiding

Met BAM Woningbouw wordt al sinds 2012 (opnieuw) gesproken over de herontwikkeling van het perceel Landweg 20 te Bergen. Na uitgebreide voorbereiding heeft BAM een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Het plan gaat uit van 13 grondgebonden woningen verdeeld over drie blokken. De woningen bestaan uit twee bouwlagen (begane grond en verdieping) en zijn plat afgedekt. De entree van “het nieuwe wijkje” is gelegen aan de Monet Nes. De parallelweg en de groene berm tussen de Landweg en het wijkje blijven bestaan. Parkeren vindt plaats op maaiveldniveau in het wijkje zelf.

De aanvraag is beoordeeld op stedenbouwkundige-, verkeerskundige-, planologische en volkshuisvestelijke aspecten. Alvorens op bovengenoemde aspecten wordt ingegaan, is het noodzakelijk eerst de voorgeschiedenis van het perceel te schetsen.

Voorgeschiedenis

In 2002 heeft BAM het perceel gekocht nadat het toenmalig college had ingestemd met een woningbouwprogramma van uitsluitend gestapelde bouw in zijn geheel in de vrije sector. Reden was dat een woongroep, “De Heerlijkheid”, het (te bouwen) gebouw in zijn geheel zou afnemen. Hiertoe is in het bestemmingsplan Bergen Noord een bestemming woningbouw in gestapelde bouw opgenomen. Nadat BAM het perceel had afgenomen, is de woongroep afgehaakt met als gevolg dat nieuwe plannen moesten worden ontwikkeld. Na het afhaken van de woongroep (reden niet bekend) en de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Bergen Noord is een beleidswijziging doorgevoerd waarbij de voorwaarde is gesteld dat tenminste 30% van de te bouwen appartementen in de sociale sfeer moet worden gebouwd. Uiteindelijk heeft dit, na diverse malen de raad te hebben geconsulteerd, in 2008 in een bouwvergunning geresulteerd voor de bouw van 28 appartementen in vier bouwlagen waarvan acht appartementen in de sociale sfeer. Het vergunde gebouw had een oppervlakte van circa 990 m². Vanaf 2008 heeft BAM getracht de appartementen te verkopen, maar mede door de crisis, is BAM er niet in geslaagd de voor “startbouw” benodigde 70% van de appartementen te verkopen. Het perceel ligt reeds sinds 2008 braak. In 2012 is de bouwvergunning op verzoek van BAM ingetrokken en is BAM gestart met het uitwerken van een nieuw plan. Dat plan ligt nu voor.

Planologische aspecten/toets bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan Bergen Noord ligt op het perceel de bestemming "Uit te werken woongebouw" bestemd voor:

- Woongebouwen
 - Tuinen, erven en terreinen
- met de daarbij behorende:
- Wegen en straten
 - Voet en rijwielpaden
 - Groenvoorzieningen
 - Parkeervoorzieningen
 - Bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk het gebied zodanig in te richten (uitwerkingsregels) dat op het perceel één woongebouw wordt gerealiseerd bestaande uit maximaal vier bouwlagen met plat dak met een maximale oppervlakte van 900 m² en waarvan de entree (ontsluiting) verplicht op de Monet Nes is georiënteerd.

Voorts gelden bij realisatie van het woongebouw de volgende uitgangspunten:

- Vanaf de Landweg dient het woongebouw zich te manifesteren in een groene setting met een open karakter;
- De architectuur van het gebouw dient te zijn afgestemd op de bebouwing van de Negen Nessen;
- Aan de achterzijde van het gebouw dient een groene buffer te worden gerealiseerd ter afscheiding van de daarachter gelegen woningen;
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden waarbij een parkeernorm wordt gehanteerd van tenminste 1,7 parkeerplaatsen per woning/appartement;
- De gevelzijde evenwijdig aan de Landweg mag een maximale lengte van 45 meter hebben.

Bovenstaande (uit te werken) regels zijn een bevoegdheid van het college.

Het huidige plan gaat echter niet uit van een enkel woongebouw, maar van 13 grondgebonden woningen. Enkel om deze reden is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het plan is mogelijk indien ontheffing van het bestemmingsplan wordt verleend middels een uitgebreide procedure.

Omdat sprake is van een uitgebreide procedure dient het plan op zijn eigen merites te worden beoordeeld. Hiertoe dient de ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij dit advies is gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing heeft als conclusie dat het bouwplan past in de omgeving.

Stedenbouwkundige aspecten

Het plan hebben wij stedenbouwkundig beoordeeld en wij zijn van mening dat het plan stedenbouwkundig passend is in de omgeving. Het bebouwd oppervlak van de woningen is ca. 120 m² minder dan het bebouwd oppervlak bij de oorspronkelijke bouwvergunning (en hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt). De hoogte is ook twee bouwlagen lager.

Het perceel is zoals eerder aangegeven gelegen aan de Landweg naast/voor de Nessen. Op het perceel zijn in het verleden diverse functies gevestigd geweest in een groot gebouw.

De bebouwing aan de overzijde van de Landweg is voornamelijk gerealiseerd in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw en bestaat uit vrijstaande woningen op percelen van wisselende grootte. Het perceel Landweg 20 is hiermee een overgangsgebied tussen de naoorlogse (willekeurige) bebouwing aan de overzijde van de Landweg en de volgens een strakke

stedenbouwkundige setting opgezette Nessen. Op het perceel hoeft, stedenbouwkundig gezien, geen exacte kopie gemaakt te worden van de Nessen. De bebouwing waarvoor gekozen is (grondgebonden woningen in twee lagen en plat afgedekt), is een goede overgang tussen beide gebieden. De woningen die het dichtst op de Monet Nes zijn gelegen, zijn georiënteerd op de binnenkant van het nieuwe wijkje waardoor voor de bestaande woningen aan de Monet Nes de woonkwaliteit behouden blijft. Omdat veel lager wordt gebouwd dan het bestemmingsplan mogelijk maakt, is een groene buffer tussen de nieuwe woningen en de Nessen niet vereist. De parallelweg langs de Landweg blijft behouden, waardoor hier ook sprake blijft van een buffer naar de Landweg.

Verkeerskundige aspecten

De entree van het nieuwe wijkje is zoals gezegd gelegen aan de Monet Nes. Vanuit verkeerskundig opzicht is dit beoordeeld als de beste locatie. Dit was al als eis gesteld in het bestemmingsplan. Tevens is een uitgang van het wijkje op de parallelweg aangesloten. Via een eenrichtingsverkeerroute zal op de Landweg worden aangesloten. Ten behoeve van de woningen zijn circa 26 parkeerplaatsen vereist. Deze parkeerplaatsen worden in het gebied zelf, voornamelijk aan de binnenzijde, gerealiseerd.

Volkshuisvestelijke aspecten

Bij herontwikkeling is/wordt gekeken naar de afspraken van het oude plan (de oude vergunning). Bij vermindering van het aantal woningen in het plan, wordt dezelfde verdeling over woningbouwcategorieën gehanteerd. Het oude plan ging om de ontwikkeling van 28 appartementen in de koopsector, waarvan 8 woningen in het sociale segment in categorie 2. De oude afspraak was 70% vrije sector en 30% sociale sector. In de sociale sector ging het om categorie 2 woningen¹. Bij het nieuwe plan gaat het om 13 koopwoningen (een vermindering van het aantal woningen). Volgens de oude afspraak 70% vrije sector en 30% sociale sector mogen dus 9 koopwoningen in de vrije sector en 4 koopwoningen in de sociale sector gerealiseerd worden. In de sociale sector mogen de koopwoningen in categorie 2 gerealiseerd worden volgens de oude afspraak. Categorie 2 koopwoningen zitten met prijspeil 1 mei 2014 tussen de € 174.925 en € 225.000.

Tenslotte

De huidige markt vraagt kleinschalige projecten met woningen die een beperkte financiering vragen om binnen de kaders van de hypotheekverstrekkers te blijven. In het huidige bouwplan zijn de verkoopprijzen en woningaantallen hierop afgestemd en ontstaat er ondanks eerdere afwaardering, een deficit op de grondwaarde. BAM is bereid dit verlies te nemen teneinde bouwomzet en werkgelegenheid van de grondpositie te kunnen benutten. Het verschil in verkoopwaarde tussen het voormalige plan en de huidige ontwikkeling bedraagt aldus BAM ruim 5 miljoen. Een verdere verhoging van de kosten of vermindering van verkoopopbrengsten wordt niet wenselijk geacht door BAM gezien het al aanwezige deficit en de nog steeds wankele situatie op de woningmarkt. Anderszins willen wij als gemeente ook dat de locatie weer het bedoelde woningbouw gebruik krijgt en weer opgenomen kan worden in de leefomgeving van de gemeente. Wij menen dat daarin met het huidige plan goed wordt voorzien.

¹ Uit BENW110097 "Beslissing op bezwaar, gericht tegen de verleende vrijstelling ex artikel 19, tweede lid WRO en bouwvergunning 1ste fase voor de bouw van een woongebouw met 28 appartementen met stallinggarage op het perceel Landweg 20 te Bergen" d.d. 8-3-2011.

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

Als uw raad instemt met dit voorstel, zal het plan ten behoeve van het indienen van zienswijzen voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

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

- collegebevoegdheid:
- raadsbevoegdheid: omdat uw raad uiteindelijk een verklaring van geen bedenkingen voor het plan dient af te geven, wordt het plan in een vroegtijdig stadium aan uw raad voorgelegd.
- opiniërend:
- kaderstellend:
- maatschappelijk urgent:
- budgetrecht:
- anders, nl.:

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

Initiatiefnemer BAM, de wijkvereniging en individuele bewoners.

Regionale samenwerking

- vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- komt hier niet voor in aanmerking omdat:

Burgerparticipatie: ja

De wijkvereniging Negen Nessen is een actieve vereniging. De wijkvereniging is de afgelopen twee jaar meerdere malen meegenomen (in overleggen) in de planvorming door zowel BAM als de gemeente. De wijkvereniging heeft een alternatief plan voorgelegd dat uitgaat van 10 woningen.

Aangezien voldaan dient te worden aan het Volkshuisvestelijk beleid (zie eerder) dienen tenminste 3 van deze woningen in het sociale segment te worden gerealiseerd. De BAM heeft aangegeven dat dit voor hen financieel niet uitvoerbaar is.

Externe communicatie: ja

Zie onder burgerparticipatie. Daarnaast zal het plan ten behoeve van het indienen van zienswijzen voor een periode van zes weken ter visie worden gelegd. In deze periode zal ook een inloopavond worden georganiseerd.

Extern overleg gevoerd met: wijkvereniging Negen Nessen en BAM

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

n.v.t.

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

Direct na de besluitvorming wordt het plan ter visie gelegd.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Geen, kosten planvorming zijn voor de ontwikkelaar.

Risico's

- open-einde regelingen:
- garantieverplichtingen:
- risico's gemeentelijke eigendommen:
- overige risico's:
- opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris):

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

Verwezen wordt naar het vorenstaande

Bergen, 11 augustus 2015

College van Bergen

mr. M.N. Schroor
locogemeentesecretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester

Bijlagen: artist impression, situatieschets, ruimtelijke onderbouwing