gemeente BERGEN

Raadsvergadering	:	5 juli 2016
Naam opsteller	:	Stephan Plezier
Informatie op te vragen bij	:	S. Plezier
Portefeuillehouder(s)	:	H. Snabilie
Zaaknummer	:	
Registratienummer	:	RAAD160048

Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning bouw 12 woningen op het perceel Landweg 20 te Bergen

Aan de raad,

Beslispunt:	–	Een verklaring van geen bedenkingen afgeven voor de bouw van 12 woningen op het perceel Landweg 20 te Bergen

1. Waar gaat dit voorstel over?

BAM woningbouw heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 12 woningen op het perceel Landweg 20 te Bergen. Het perceel kent een lange voorgeschiedenis van planvorming, overleg, inspraak, vergunningverlening en bezwaar.

Het laatst ingediende plan is het resultaat van veel overleg. Het plan heeft gedurende zes weken ten behoeve van het indienen van zienswijzen ter visie gelegen en er zijn geen planologische zienswijzen ingediend.

Ons college is bevoegd vergunning te verlenen bij aanvragen om omgevingsvergunning. Omdat sprake is van een uitgebreide voorbereidingsprocedure, dient door uw raad voorafgaand aan de vergunningverlening echter een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven. Zonder verklaring van geen bedenkingen door uw raad kan geen vergunning door ons worden verleend.

Uw raad wordt voorgesteld een verklaring van geen bedenkingen af te geven zodat wij vervolgens de omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Uw raad is niet onbekend met het perceel en de planvorming. Op 1 oktober 2015 heeft u reeds besloten in principe in te stemmen met de bouw van maximaal 13 woningen op het perceel. Het nu voorliggende plan gaat uit van 12 woningen. Het plan is compacter opgezet dan eerdere plannen waardoor een betere relatie met de omgeving is ontstaan en er zijn zoals hiervoor aangegeven geen planologische zienswijzen ingediend.

Zienswijze duurzaamheid

Zoals hiervoor is aangegeven is er geen planologische zienswijze ingediend. Wel is er een zienswijze ingediend gericht op duurzaam bouwen en met name toekomstig duurzaam energie gebruik. Aangegeven wordt dat aan de woningen geen eisen van duurzaamheid worden gesteld. De platte daken worden niet benut voor b.v. zonnepanelen. De indieners van de zienswijze verzoeken uw raad in het kader van de duurzaamheid bij onderhavige vergunningverlening de voorwaarde te stellen dat alle huizen in het plan worden voorzien van een eigen installatie voor zonne-energie.

Reactie op zienswijze

Blijkens de ruimtelijke onderbouwing bij het bouwplan (p. 19), voldoen de woningen ruimschoots aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit betekent dat aan de minimaal vereiste wettelijk bepalingen wordt voldaan. Daarnaast worden de woningen standaard voorzien met

8 m2 aan zonnepanelen en worden extra mogelijkheden aan toekomstige kopers geboden op het gebied van duurzaamheid. Te denken valt aan driedubbel glas, extra zonnepanelen, een warmtepomp e.d.

Naast het feit dat de woningen dus al in hoge mate duurzaam zijn, is het van belang zich te realiseren dat het hetgeen in de zienswijze gevraagd wordt geen weigeringsgrond voor een vergunning is. Het wel of niet plaatsen van extra panelen heeft geen invloed op de belangen van omwonenden. In de jurisprudentie wordt dit genoemd: strekt niet ter bescherming van de belangen van de indiener van de zienswijze.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?
Indien uw raad instemt met dit voorstel zullen wij omgevingsvergunning verlenen.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?
☐ collegebevoegdheid:
☑ raadsbevoegdheid: voor wat betreft het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.
☐ opiniërend:
☐ kaderstellend:
☐ maatschappelijk urgent:
☐ budgetrecht:
☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?
Initiatiefnemer en omgeving/omwonenden perceel Landweg 20.

De afgelopen jaren is veelvuldig overleg geweest met de wijkvereniging. Eerdere plannen leefden enorm in de wijk en er bestond veel weerstand tegen. Het plan dat nu voorligt heeft tot enthousiaste reacties geleid en er zijn, ondanks dat de ter visie legging vooraf actief is aangekondigd, geen planologische zienswijzen tegen het plan ingediend.

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: Nee

Externe communicatie: ja

Diverse overleggen met wijkvereniging, individuen, welstand e.d.
Tevens ter visie gelegd na voorafgaande publicatie in gemeentekrant, Staatscourant, website en directe mail aan wijkvereniging.

Extern overleg gevoerd met: wijkvereniging 9 Nessen

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?
Het bestemmingsplan maakt woningbouw in een appartement al mogelijk. Getracht is tot een plan te komen dat voor een ieder een win situatie met zich mee brengt. Dit lijkt gelukt. De

buurt krijgt geen hoogbouw en BAM is tevreden. Bovendien is het plan door de welstand bestempeld als goed plan, is er voldoende parkeerruimte en wordt er sociaal gebouwd.

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

Direct na uw besluit zullen wij de vergunningverlening voortzetten.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Geen, alle plankosten zijn voor initiatiefnemer.
Eventuele toekomstige planschade (kans hierop is gering omdat er een grotere “flat” mag worden gebouwd) is contractueel op BAM afgewenteld.

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?

Raad heeft eerder een woonbestemming op het perceel gelegd. In oktober 2015 heeft de raad een principebesluit genomen. Het plan heeft inmiddels ter visie gelegen en er zijn geen planologische zienswijzen ingediend.

Bijlagen: raadsbesluit, impressies aanvraag, raadsvoorstel en raadsbesluit 1 oktober 2015, ruimtelijke onderbouwing.

Bergen, 24 mei 2016

College van Bergen

M.J. Pothast	drs. H. Hafkamp
secretaris	burgemeester