



MEMO van het college aan de raad

Datum : 1 November 2017
Zaaknummer :
Documentnummer : 17.B004915
Aan : Gemeenteraad
Van : College
Onderwerp : memo over plan de 7 Dorpelingen
Portefeuillehouder(s) : mw. O. Rasch
Inlichtingen bij : E. van Hout

Aanleiding

- De memo wordt opgesteld naar aanleiding van vragen in de commissie bestemmingsplannen op 17 oktober 2017

1. Ontbrekende zienswijze

In de vergadering van de commissie bestemmingsplannen zijn vragen gesteld over pagina's die ontbreken in de nota van zienswijzen. In de nota van zienswijzen zijn de binnengekomen *unieke* zienswijzen overgenomen. Identieke zienswijzen zijn niet met de beantwoording meegenomen maar wel in het totaaloverzicht van ingediende zienswijzen weergegeven. Hierdoor werd de leesbaarheid van de nota bevorderd.

Ontbrekende pagina's zienswijze BBC

Er is correct geconstateerd dat in de nota van beantwoording de tekst van twee pagina's onder het kopje 'Supermarktonderzoek RMC' niet volledig is overgenomen. De ontbrekende pagina's zijn inmiddels ter beschikking gesteld aan de griffie en daarnaast toegevoegd als bijlage bij dit memo.

Op de ontbrekende pagina's wordt ingegaan op het onderzoek van RMC van oktober 2016, waarbij de uitgangspunten en onderzoeksmethodiek in twijfel worden getrokken.

In de nota is volstaan met te stellen dat het onderzoek is behandeld in de Raad en dat de Raad deze heeft vastgesteld op 15 december 2016. Correcter had geweest om te stellen dat het onderzoek van RMC onderdeel is geweest van de overwegingen van de raad op 15 december 2016.

Ontbrekende pagina's overige zienswijze

De heer B. en mevrouw B.-V hebben een zienswijze ingediend die vrijwel identiek is aan de zienswijze van de BBC. Om die reden is deze zienswijze niet gekenmerkt als een unieke zienswijze. Echter, een tweetal pagina's van de zienswijze wijken qua inhoud af van de zienswijze van de BBC. In deze pagina's wordt o.a. ingegaan op de vermindering van de dag- en zonlichttoetreding, het wegnemen van het woongenot, het wegnemen van de privacy en waardedaling van het onroerend goed en van de huurinkomsten. Hierover kan worden gesteld dat uit een opgestelde zonnediagram blijkt dat van vermindering van dag- en zonlichttoetreding, geen sprake is. De overige argumenten worden onder meer ook beantwoord op pagina 57 van de Nota van Zienswijzen. Eventuele waardedaling van het onroerend goed kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de orde worden gesteld in de vorm van een planschadeclaim.



Deze onderdelen van de zienswijze hebben geen invloed op de ruimtelijke afweging die in het bestemmingsplan gemaakt is.

2. Oppervlakte bouwvlak

In de commissie bestemmingsplannen is een vraag gesteld of het bebouw oppervlak 2156 m² is. Wat hier exact mee bedoelt is, is niet geheel duidelijk. Op het voorlopig ontwerp van het plan wordt een bouwvlak van 2755 m² aangegeven. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is dit bouwvlak voor het grootste deel overgenomen, behalve bij de te realiseren woningen (woonbestemming) aan de zuidoost kant. Hier is het bouwvlak strak om de woningen heen gezet, dus exclusief tuinen en buitenruimten. Dit resulteert in een totaal bouwvlak van circa 2609 m² aan bovengrondse bebouwing in het vast te stellen bestemmingsplan.

3. 10% afwijkingsbevoegdheid

Er is nu een algemene afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen van 10% voor o.a. de bouwhoogten. Aangezien het knelpunt bij de bouwhoogte ligt, is het voorstel van ons college om de bouwhoogten uit de 10% mogelijkheid te halen en hier enkel een overschrijding van maximaal 0,75 meter toe te laten (als afwijkingsmogelijkheid!). Het begrip bouwhoogten wordt dan verplaatst van 11.1.1 lid a, naar 11.1.1 lid b. Zie voorstel hieronder. Overigens geeft 11.1.2 nogmaals de voorwaarden voor het afwijken aan: het afwijken is geen recht, maar een bevoegdheid van B&W.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van de regels

11.1.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels ten behoeve van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, **bouwhoogten**, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. het overschrijden van bouwgrenzen en **bouwhoogten** tot maximaal 0,75 meter
- c. mits dit noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- d. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot maximaal 40 m.

11.1.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 11.1 kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

4. Milieuzonering muziekvereniging

N.a.v. de zienswijze is nog eens kritisch gekeken hoe omgegaan wordt met milieuzonering in dit bestemmingsplan. Bij milieuzonering kan ofwel gebruik worden gemaakt van richtafstanden (bij scheiding van functies), of kan gebruik worden gemaakt van functiemenging in een gemengd gebied met een mix van wonen, werken, winkels en horeca.



De RUD NHN geeft in haar advies aan dat hier sprake is van een gemengd gebied, omdat het hier gaat om een centrumgebied in Bergen, met diverse functies naast (en boven) elkaar. Hierdoor kan gebruik gemaakt worden van functiemenging, wat overigens de reguliere manier van omgaan met milieuzonering in het centrum van Bergen is.

De VNG geeft ook aan dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. De richtafstanden zijn dan ook niet van toepassing bij functiemenging. Voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging zijn drie categorieën aangegeven, A, B en C. Hieraan dient getoetst te worden. Een muziekschool valt onder categorie B, en heeft de voorwaarde dat de muziekschool minimaal bouwkundig afgescheiden moet zijn van woningen. Hieraan wordt voldaan.

5. Geluid muziekvereniging

Ook is een vraag gesteld met betrekking tot het geluid van de muziekvereniging. Hiervoor wordt mede verwezen naar de bovenstaande alinea over milieuzonering. Daarnaast dient de muziekschool zich echter wel te houden aan de algemene regels uit het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim). Hierin is geregeld hoeveel geluid een inrichting mag produceren ten opzichte van de nabijgelegen geluidgevoelige objecten (woningen). Daarnaast heeft de gemeente Bergen, voor zover het Barim niet regelt, geluidseisen gesteld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Ook aan deze eisen dient de muziekvereniging te voldoen.

6. Geluidsoverlast bewoners boven bibliotheek

Een vraag is gesteld aangaande de te verwachten geluidsoverlast voor de bewoners boven de bibliotheek door toedoen van de in- en uitrit van de nieuw aan te leggen parkeergarage. In de toelichting wordt op twee punten ingegaan op geluidshinder: in paragraaf 4.4.3 wordt het wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidshinder beoordeeld en in paragraaf 4.4.4 wordt nader ingezoomd op het geluid dat veroorzaakt wordt door het laden en lossen en het in- en uitrijden van de parkeergarage. Hiervoor zijn twee aparte geluidsonderzoeken uitgevoerd (bijlage 6 en 7 bij de toelichting). In het onderzoek naar de geluidsbelasting door toedoen van de parkeergarage (bijlage 7) zijn de woningen boven de bibliotheek ook meegenomen en is hier de huidige en de nieuwe geluidsbelasting berekend. Met deze berekeningen wordt aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

7. Nummering pand Plein 36

In de commissievergadering is aan de orde gekomen dat de nummering van Plein 36 erop zou wijzen dat het perceel aan het Plein is gelegen en aan die zijde zou moeten worden ontsloten naar de openbare weg.

Allereerst past de opmerking dat een ontsluiting aan de Pleinzijde niet aan de orde is en ook niet door Olie wordt verlangd. Uit de brief van 9 oktober 2017 blijkt uitdrukkelijk dat Olie het "Alexanderlaantje" openbaar wenst te houden om daar in- en uitgang te hebben. Daarop wijst ook de door Olie aangevraagde omgevingsvergunning om aan die zijde een in- en uitgang te maken. Het perceel Plein 36 heeft nimmer in- en uitgang gehad van en naar het "Alexanderlaantje".

Voor wat betreft de nummering Plein 36 geldt het volgende.



Uit het archief is op te maken dat in 1921 bouwvergunning is verleend voor de bouw van een schuur ter plaatse. Die vergunning is geadresseerd: Karel de Grotelaan 7s. Nadien is, blijkens het bouwdoosje, in 1968, opnieuw op het adres Karel de Grotelaan 7 bouwvergunning verleend voor het plaatsen van toegangsdeuren in het pand. Na oplevering van het complex De Rustende Jager in 2002/2003 is voor de zuidzijde van het plein een nieuwe nummering aangehouden. De schuur bij de Karel de Grotelaan 7 heeft in dat kader de duiding Plein 36 gekregen, aangezien het pand op dat moment via het van Schrama B.V. gehuurde onbebouwde voorgedeelte van het perceel te bereiken was. Die huurovereenkomst is van de zijde van Schrama B.V. opgezegd en Olie heeft uitdrukkelijk in die opzegging bewilligd; via het "Alexanderlaantje" is het pand nooit toegankelijk geweest.

De overwegingen en motivering in het raadsvoorstel om de openbaarheid aan het "Alexanderlaantje" te onttrekken zijn dan ook actueel. Het pand kan niet via het Plein worden ontsloten en heeft nimmer een ontsluiting via het "Alexanderlaantje" gehad, maar juist wel via de Karel de Grotelaan 7. Op dat perceel moet Plein 36 zich richten voor een ontsluiting in de vorm van een noodweg. Bijgevoegd is in dit verband de notitie die op 17 oktober jl. tijdens de commissie bestemmingsplannen namens ons college door onze adviseur is toegelicht.

8. Sociale huurwoningen langer dan 20 jaar?

Het bestemmingsplan heeft een horizon van 10 jaar. In de anterieure exploitatieovereenkomst met Schrama BV is opgenomen dat, indien de sociale huurwoningen niet door Kennemer Wonen worden afgenomen, het primair de intentie van Schrama BV is om de betreffende huurwoningen niet te verkopen. Indien hier door omstandigheden onverhoopt wel sprake van zal zijn, is bepaald dat dit voor twee huurwoningen na 15 jaar mogelijk is. De verkoop van de overige zes huurwoningen zal gestaffeld plaatsvinden in die zin dat de laatste twee huurwoningen na 30 jaar kunnen worden verkocht. Dat betekent dat na respectievelijk 20, 25 en 30 jaar steeds twee huurwoningen verkocht kunnen worden. Het is de verwachting van Schrama B.V. dat vóór 9 november er een getekende intentieovereenkomst is waarin is bepaald dat Kennemer Wonen en Schrama B.V. de mogelijkheid onderzoeken om het eigendom van de 8 sociale huurwoningen aan Kennemer Wonen te verkopen.

9. Parkeerplaatsen bij de brandweer en het Alexanderlaantje

De vraag is gesteld hoe de parkeerplaatsen voor de brandweergarage in het Alexanderlaantje zich verhouden tot de 0-meting van eind 2015 en dus de eventuele verplichting deze te compenseren. Ten tijde van de 0-meting waren hier geen openbare parkeerplaatsen zodat deze nu ook niet gecompenseerd hoeven te worden. De parkeerplaatsen voor de brandweergarage waren voor de mensen van de brandweer en de 5 parkeerplaatsen in het Alexander laantje werden verhuurd aan gebruikers van recreatieappartementen dus waren niet openbaar.

10. Bod dhr. Olie op gemeentelijk perceel

Bij brieven van 11 en 24 oktober 2017 heeft Olie Exploitiemij B.V. een bod gedaan op het gemeentelijk eigendom in het plangebied van de Harmonielocatie. Ons college heeft hierop bij brief van 31 oktober 2017 gereageerd. De brief is als bijlage bij dit memo gevoegd.

11. Overzicht van alle aanpassingen (plus powerpoint bestand)



Onderstaand is een overzicht van alle aanpassingen aan het plan de 7 Dorpelingen vanaf de keuze van het Q-team Plus tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vergelijk prijsvraagplan zoals gekozen door het Q-team (op 28-06-2016) versus het door de Raad gekozen plan (op 15-12-2016):

- Pandje Strijklicht een verdieping lager
- Gevelontwerp Pandje Strijklicht minder klassiek, meer zoals de Rustende Jager
- Gevel Villa in het Bos smaller gemaakt
- Entree parkeergarage verschoven richting Dreef
- Schuur bij Nacht kleiner gebouw geworden (2 beuken ipv 3)
- Ontwerp Harmoniegebouw aangepast op wensen gebruikers

Vergelijk van het door de Raad gekozen plan (op 15-12-2016) versus de uitwerking De 7 Dorpelingen in mei 2017:

- Meer plastic in zijgevel Villa in het Bos
- Chaperon en Pandje Strijklicht op de grond gezet, losse luifels daartussen (verzoek Q-team)
- Vitrines toegevoegd aan Chaperon en Pandje Strijklicht
- Aansluiting op Rustende Jager uitgewerkt
- Schuur bij Nacht naar voren geschoven, zodat uitrit naar Dreef gericht wordt
- Geschilderd huis recht gezet
- Harmoniegebouw kleiner en vooral lager gemaakt door aankappingen
- Meer aandacht voor groen in het plan

Vergelijk voorontwerp bestemmingsplan naar ontwerp bestemmingsplan:

- Bouwvlak is nu de voetprint van de begane grond, overbouwingen en luifels tekstueel omschreven
- Bouwhoogte woondek 4,9m ipv 6m, hekken tekstueel omschreven
- Bouwhoogte achterzijde woondek 4,3m ipv 5m, niet toegankelijk tekstueel omschreven
- Bergingen op woondek verder van achtergevel af geschoven
- Bergingen op woondek lager gemaakt door plat dak
- Bergingen op woondek als visueel scherm geplaatst, mogelijk met begroeide achtergevel
- Voortuin Schuur bij Nacht vervallen ten gunste van breed trottoir

Vergelijk van ontwerp bestemmingsplan naar definitief bestemmingsplan

Als bijlage bij dit memo is een powerpoint bestand gevoegd waarin inzichtelijk is gemaakt

Bijlagen:

- Ontbrekende pagina's uit zienswijze BBC
- Notitie over situatie Plein 36 plus bijbehorende tekening
- Brief aan Olie Exploitatie mij BV
- Powerpoint bestand



gemeente BERGEN