

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	5 juli 2018
Zaaknummer	:	BB18.00235
Voorstelnummer	:	RAAD180089
Commissie	:	Bestemmingsplannen
Commissie	:	12 juni 2018
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Leonie Kok-Brink
Telefoonnummer	:	088 909 7495
Bijlagen:	:	14

Onderwerp:	– Vaststellen bestemmingsplan Verspijckweg 12-18 in Bergen aan Zee
-------------------	--

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:
het bestemmingsplan Verspijckweg 12-18 in Bergen aan Zee inclusief Nota zienswijzen
gewijzigd vast te stellen

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Er is een concreet plan om het perceel van Kennemer Wonen aan de Verspijckweg in Bergen aan Zee te herontwikkelen. De 6 verouderde woningen op het perceel zijn al sinds lange tijd gesloopt. In het bestemmingsplan Verspijckweg 12-18 worden 12 grondgebonden sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en is, na een lange voorgeschiedenis en daaruit volgende planaanpassing, goed gevallen bij omwonenden. Er is dan ook slechts 1 zienswijze ingediend. Nu is het moment om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij: het bestemmingsplan vaststelt

2 KEUZERUIMTE

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Het staat de raad altijd vrij te besluiten een bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma: realisatie sociale huurwoningen op het perceel Verspijckweg van Kennemer Wonen

2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten: nvt

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

Een bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Het plan Verspijckweg 12-18 in Bergen aan Zee van Kennemer Wonen kent een lange geschiedenis. Er zou een herontwikkeling van het perceel plaatsvinden door zes grondgebonden woningen en een appartementengebouw van acht appartementen te realiseren. Op de locatie stonden zes woningen van de woningbouwcorporatie, deze waren verouderd en zijn gesloopt. Het plan riep veel weerstand op in de buurt en bij de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand en monumenten). Daarbij wijzigde Kennemer Wonen in de loop der tijd haar beleid. Inmiddels heeft Kennemer Wonen een gewijzigd plan uitgewerkt toe het realiseren van 12 grondgebonden sociale huurwoningen.

Voorgeschiedenis bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan Verspijckweg 12-18 heeft conform de inspraakverordening vanaf 23 mei 2013 gedurende vier weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 15 reacties ingediend, waarvan zeven unieke brieven. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke

ordening aan de overlegpartners gezonden. In dit kader zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen.

De inspraakreacties waren negatief. Het ging vooral over de omvang van het appartementengebouw, die niet passend zou zijn en een bedreiging vormde voor het ensemble van koloniehuisen aan de Verspijckweg. Daarnaast zou de overgang tussen duin en bosgebied onvoldoende zichtbaar blijven. Ook werd de verkeerstoename en verkeersveiligheid als probleem gezien.

Nieuwe planvorming

In de periode erna was het lange tijd onduidelijk of Kennemer Wonen het plan wilde voortzetten, de Portefeuillestrategie is gewijzigd. Toen er eenmaal duidelijkheid kwam om door te gaan, is er een nieuw landschappelijk en stedenbouwkundig in de omgeving passend plan gemaakt voor sociale huurwoningen. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de opmerkingen uit de buurt en die van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het plan is met name op de volgende punten gewijzigd:

- het aantal woningen is verminderd van 14 naar 12 woningen;
- het appartementengebouw is uit het plan, er is nu sprake van 12 grondgebonden woningen (vier blokken van drie woningen);
- de bebouwing is op grotere afstand tot de weg geplaatst.

Vormgeving en architectuur

De Verspijckweg kent aan de noordzijde koloniehuisen met een groot volume, aan de zuidzijde ligt een zone met bebouwing meer bescheiden van vorm en bestaand uit één laag met kap of twee lagen plat afgedekt. Er is in het nieuwe plan qua vormgeving aansluiting gezocht bij deze zone.

De woningen zijn verdeeld in vier blokken van drie woningen die in noord-zuidrichting op het terrein zijn geplaatst. Ten opzichte van elkaar hebben ze een kleine hoekverdraaiing, waardoor ze een binnenruimte omsluiten en bescherming bieden tegen overheersende westenwinden.

De buitenruimte, waarin voetpaden worden aangelegd, is voor algemeen gebruik en niet opgedeeld in privé tuinen. Hierdoor kan dit gebied overeenkomstig het aanliggende duingebied worden ingericht en raakt het daardoor ermee visueel verbonden. Geringe peilverschillen per blok accentueren dit.

Gekozen is voor een woningtype in twee lagen plat afgedekt. In de detaillering is aansluiting gezocht bij elementen die voorkomen bij bebouwing in de nabijheid van strand, duin en zee. Vanuit de woningen kan via balkons aan de buitenzijde de omgeving beleefd worden

Het plan is op 4 januari 2016 en 15 februari 2016 in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit besproken. De opmerkingen zijn meegenomen in het ontwerp dat nu voorligt. Op 8 mei jl. heeft de commissie het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden.

Parkeren

De centrale parkeerplaats is gepositioneerd aan de noordzijde aanhakend op de Verspijckweg en enigszins verscholen achter de reeds bestaande groenstrook. Hierdoor is de afstand van de bebouwing ten opzichte van de koloniehuisen groter geworden. De gebogen vorm van de parkeerplaats refereert aan het omliggende duingebied. Met het realiseren van 20 parkeerplaatsen wordt voldaan aan het Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009 (huur, sociale huur, rest bebouwde kom: 12x1,6).

Doelgroep/segment

De kleine woningen, geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens, passen bij de

doelstelling van de Woonvisie. Hierdoor kan Bergen aan Zee een klein groepje starters behouden en als er mensen met een zorgvraag in willen wonen, is met een kleine aanpassing (traplift) de woning ook geschikt voor die doelgroep. De slaapkamers en badkamer zijn ruim genoeg om daar zorg in te verlenen.

Alle woningen in dit plan zijn sociale huurwoningen en voldoen daarmee aan het woonbeleid. Mede doordat het plan van de woningcorporatie is, kunnen de woningen ook voor een langere tijd in de sociale sector behouden blijven.

Het plan staat genoemd in de Woonvisie, Wonen in de gemeente Bergen NH 2015-2020, vastgesteld 28 januari 2016. Daarnaast past het ook in de in de uitgangspunten van het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020.

Ontwerp ter inzage en zienswijzen

Door de gekozen opzet, situering en vormgeving van het plan is een kleinschaliger, aangenaam en goed in het gebied passend woongebied ontstaan. Tijdens de inloopbijeenkomst, gehouden op 8 november 2016, bleek het nieuwe plan goed te vallen in de buurt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 juli 2017 tot en met 23 augustus 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze op het plan ingediend door de Stichting Mr. Frits Zeiler binnen de termijn. Het plan heeft de instemming van de stichting, er zijn weinig opmerkingen en de manier waarop met de natuur binnen het plangebied wordt omgegaan wordt toegejuicht. Het bestemmingsplan hoeft dan ook niet te worden aangepast.

Daarnaast hebben de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Natuurmonumenten per e-mail bevestigd in te kunnen stemmen met het plan.

3.2 Overwegingen van het college

Het bestemmingsplan maakt op de locatie 12 grondgebonden sociale huurwoningen mogelijk. Het worden duurzame woningen voor de doelgroep van het woonbeleid en past qua vormgeving goed in het duinlandschap.

3.3 Regionale samenwerking en couleur locale

Regionale samenwerking is hier niet aan de orde, omdat het gaat om een lokaal perceel en een maatwerk bestemmingslegging. De gemeenteraad van Bergen is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

3.4 Participatie, samenspel

Mede n.a.v. de inspraakreacties uit de buurt is het plan aangepast van appartementengebouw naar alleen grondgebonden woningen. Ook het aantal woningen is teruggebracht. Het nieuwe plan is tijdens een inloopbijeenkomst in 2016 gepresenteerd en goed ontvangen.

3.5 Risico's

Er is altijd een juridisch procesrisico op een beroepsprocedure. Gezien de inhoud van de zienswijze is dit risico zeer klein.

3.6 Financiën

Met Kennemer Wonen is een anterieure overeenkomst gesloten om specifieke afspraken vast te leggen, die de gemeente met de initiatiefnemer wil maken.

In de overeenkomst zijn enerzijds standaard bepalingen opgenomen. Bijvoorbeeld over de onderlinge taakverdeling, de publiekrechtelijke medewerking door de gemeente, de planning

van het project en de planschade, die geheel voor rekening is van Kennemer Wonen. Kennemer Wonen zal alle kosten van de herontwikkeling, inclusief alle kosten van de onderzoeken e.d. voor zijn rekening nemen.

Verder hebben partijen afspraken gemaakt, die specifiek voor het project Verspijckweg gelden. Er worden in totaal 12 woningen gerealiseerd. Voorheen had Kennemer Wonen al 6 huurwoningen op deze locatie in eigendom. Door de aanliggende grond van de gemeente te kopen, kan Kennemer Wonen nu 12 woningen realiseren.

Omdat Kennemer Wonen de gehele herontwikkeling, inclusief de buitenruimte, voor eigen rekening en risico zal (laten) realiseren, zijn alle kosten die gepaard gaan met deze ontwikkeling voor Kennemer Wonen, en is er geen sprake van kostenverhaal op de ontwikkelaar.

3.7 Inkoop

nvt

3.8 Juridische Zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan is rechtstreeks vatbaar voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De verwachting is dat er geen beroep wordt ingesteld, gezien 1 zienswijze.

3.9 Communicatie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure ontvangen belanghebbenden een brief over de procedure richting raadsbesluitvorming. Daarnaast zijn er de gebruikelijke publicaties in de Gemeentekrant, Gemeentebled en Staatscourant en op ruimtelijkeplannen.nl

3.10 Duurzaamheid

De ontwikkelaar zal zich houden aan het meest recente beleid van de gemeente Bergen m.b.t. duurzaamheid. De woningen zullen gasloos zijn en de ontwikkelaar zal ervoor zorgen dat het 'Nul op de meter woningen' worden.

3.11 Veiligheid

nvt

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Binnen twee weken na het raadsbesluit vindt publicatie plaats en kan beroep worden ingediend. Kennemer Wonen heeft in de planning om nog dit jaar te starten met de bouw van de woningen.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Verspijckweg 12-18
2. Verbeelding bestemmingsplan Verspijckweg 12-18
3. Archeologisch bureauonderzoek
4. Inventariserend veldonderzoek archeologie
5. QRA met verantwoording
6. Quickscan archeologie
7. Verkennend bodemonderzoek
8. Verkennend natuuronderzoek
9. Voortoets ecologie
10. Watertoets

11. Nota zienswijzen
12. Zienswijze
13. Raadsbesluit
14. Agendaverzoek presidium

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester