

Agendapunt : 11.
Voorstelnummer : 06-041
Raadsvergadering : 25 juni 2015
Naam opsteller : Bart Limmen
Informatie op te vragen bij : B. Limmen
Portefeuillehouder(s) : R. Zeeman
Zaaknummer : 14z0001475
Registratienummer : RAAD150063

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Kogendijk 93-95'

Aan de raad,

Beslispunt:	<ul style="list-style-type: none">– Vaststellen bestemmingsplan 'Kogendijk 93-95' met imrocode NL.IMRO.0373.BPG06002kogendijk-B001;– Het beeldkwaliteitsplan d.d. 6 maart 2015 vast te stellen en toe te voegen aan de Welstandsnota Bergen (2004).
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Waar gaat dit voorstel over?

Het voorstel behelst de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kogendijk 93-95'. Ook dient het beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld en te worden toegevoegd aan de Welstandsnota Bergen.

Aanleiding

De eigenaar wil het perceel Kogendijk 93 – 95 in Bergen gaan ontwikkelen met behulp van de Ruimte voor Ruimte regeling. Aanvrager wil het bestaande, niet meer in gebruik zijnde, hoveniersbedrijf/tuincentrum in zijn geheel slopen en daarvoor in de plaats 3 woningen plus bijgebouwen realiseren. Het gaat om een 2-onder-1-kapwoning en 1 vrijstaande woning.

Genoemde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk door een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Onderhavig bestemmingsplan zal het plan juridisch-planologisch mogelijk maken. Bijgaand treft u het bestemmingsplan aan. In de toelichting van het bestemmingsplan staat uitgebreid beschreven waarom medewerking tot de mogelijkheden behoort. Hieronder vindt u kort en bondig de overwegingen.

Overwegingen

Wij zijn van mening dat het plan voldoet aan de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie. De bestaande bebouwing kan immers als storend worden ervaren. Enerzijds vanwege de prominente ligging van de kas (één van de entrees van Bergen) en gezien de locatie van de kas midden op het perceel waardoor de meeste zichtlijnen naar het achterland worden onderbroken. De kas zelf is ook niet van landschappelijk hoge waarde. Anderzijds kan de functie van het perceel (kwekerij/tuincentrum) als storend worden ervaren met name vanwege de verkeersaantrekkende werking.

Het aantal vierkante meter bebouwing zal behoorlijk worden teruggebracht. In de huidige situatie staat er 695m² aan gebouwen (voornamelijk een kas). In de nieuwe situatie komt er voor de 3 woningen 234m² terug (footprint). Ook wordt er een aanzienlijk aantal vierkante meters verharding verwijderd (ruim 1000m²). In de nieuwe situatie worden ook bijgebouwen gerealiseerd. Dit kan worden weggestreept tegen de te verwijderen verharding. Al met al een aanzienlijke verbetering. Er komt hierdoor minder steen in het buitengebied en dat is conform gemeentelijk beleid.

Als gevolg van het advies van de ervenconsulent laat het bestemmingsplan iets meer vierkante meters toe (footprint), zodat het plan beter landschappelijk kan worden ingepast. Qua kubieke meter verandert het plan niet en gezien het feit dat het plan beter kan worden ingepast hebben wij geen bezwaar tegen deze kleine verruiming.

De ruimtelijke situatie zal verbeteren. De kas, die centraal op het perceel staat, komt te verdwijnen en daarmee ook de uitbreidingsmogelijkheden die het bedrijf in principe nog heeft. Ook kan de rest van het perceel niet meer worden ingericht/volgezet met tuinartikelen, bloemen, planten, etc. De woningen met bijgebouwen worden aan de zijkant van het perceel gesitueerd zodat er meer doorzichten komen.

De verkeerssituatie zal aanzienlijk verbeteren. Het tuincentrum/kwekerij heeft een grotere verkeersaantrekkende werking dan 3 woningen. Het parkeren kan op eigen terrein worden opgelost.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt gezien worden 3 woningen gebouwd in het dure segment. Er is nadrukkelijk gekozen om geen sociaal component toe te voegen. Wanneer dit wel wordt gedaan, gaat dat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en zal het financieel niet haalbaar zijn.

Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de inspraakverordening vanaf 11 december 2014 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners gezonden. Gedurende deze periode zijn er enkel reacties ingediend door de overlegpartners.

3 overlegpartners zijn positief over het plan. Alleen het hoogheemraadschap had inhoudelijk opmerkingen: Er moet een watervergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap en de vraag wordt gesteld of er watercompensatie dient plaats te vinden.

Hierop hebben wij als volgt gereageerd: Er zal een watervergunning door aanvrager worden aangevraagd, waarbij alle wateraspecten worden meegenomen. Van watercompensatie is geen sprake aangezien de verharding/bebouwing afneemt.

Eén en ander is nader uitgewerkt in een 'Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg'. Bijgaand treft u deze aan.

Als gevolg van de inspraak en het vooroverleg behoeft het plan niet te worden aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van artikel 3.8 Wro vanaf 26 maart 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Ook is de kennisgeving elektronisch toegezonden aan de overlegpartners. Ook zij zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de hiervoor genoemde termijn.

Gedurende de terinzagelegging zijn er géén zienswijzen ingediend door omwonenden of andere belanghebbenden. Wel heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat zij geen aanleiding zien tot het maken van aanvullende opmerkingen en dat zij graag betrokken blijven bij de verdere uitwerking om de vergunningsaanvraag ten behoeve van de watervergunning voorspoedig te kunnen laten verlopen.

Beeldkwaliteitsplan

Bij een Ruimte voor Ruimte plan hoort een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan waarborgt de ruimtelijke uitstraling van het bouwplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn welstandscriteria opgenomen waar de toekomstige bebouwing aan zal moeten voldoen. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Dit plan dient door u te worden vastgesteld en wordt vervolgens toegevoegd aan de Welstandsnota Bergen, zodat aanvragen omgevingsvergunning worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

Vervolg

Het bestemmingsplan, tezamen met het beeldkwaliteitsplan, wordt als vervolgstap aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.

Voor de goede orde wordt hier medegedeeld dat naast het bestemmingsplan een procedure is gevolgd voor een hogere grenswaarde (vanwege een te hoge geluidsdruk op de gevels). Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage gelegen (beide zijn tegelijk gepubliceerd).

Gedurende de termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. De hogere grenswaarde is dan ook door het college vastgesteld. De beroepstermijn loopt gelijk met de beroepstermijn van het bestemmingsplan.

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

Een vastgesteld bestemmingsplan. Aanvrager kan zijn plannen tot uitvoering brengen, hetgeen voor de gemeente een ruimtelijke verbetering zal opleveren.

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

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid: de raad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

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

De gemeente Bergen, Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap, eigenaar, omwonenden en andere belanghebbenden.

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: het enkel betrekking heeft op de gemeente Bergen.

Burgerparticipatie: nee, zonder overleg met adviseurs burgerparticipatie

Er is een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarbij omwonenden en andere belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben gekregen om op de plannen te reageren (inspraak en ontwerp).

Externe communicatie: nee, zonder overleg met communicatieadviseurs

De terinzageleggingen (inspraak en ontwerp) zijn vooraf gepubliceerd in de gemeentelijke huis-aan-huis-bladen en het ontwerpbestemmingsplan is eveneens gepubliceerd in de Staatscourant.

De stukken waren analoog in te zien op het gemeentehuis en ook digitaal raadpleegbaar (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl).

Extern overleg gevoerd met: Aanvrager, provincie Noord-Holland, Ervenconsulent

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

Niet van toepassing.

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, de gemeentelijke huis-aan-huisbladen en langs elektronische weg binnen 2 weken nadat het besluit is genomen. De kennisgeving van het besluit wordt tevens verstuurd aan de overlegpartners (artikel 3.1.1. Bro). De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van 6 weken aan (ook voor de hogere grenswaarde). 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. Beroep heeft echter geen schorsende werking. Hiervoor dient een voorlopige voorziening aangevraagd te worden. Pas nadat daarop is beslist, treedt het bestemmingsplan in werking.

Na het bestemmingsplan dienen er nog omgevingsvergunningen te worden aangevraagd voor de sloop en de bouw van de bebouwing.

Ook is er nog een watervergunning nodig van het hoogheemraadschap.

7. *Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?*

Geen, alle kosten zijn voor rekening van aanvrager. Met de aanvrager zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten zodat de planschade anderszins is verzekerd. Ook zal er een overeenkomst worden gesloten in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, waarin o.a. de afspraken omtrent de bouw en sloop worden vastgelegd.

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

Zie punt1.

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Advies Ervenconsulent
- Exploitatie Ruimte voor Ruimte
- Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg
- Raadsbesluit

Bergen, 19 mei 2015

College van Bergen

H.G.T Brouwer
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester