Ruimtelijke randvoorwaarden woningbouw perceel 3462 Zakedijkje/Natteweg, Bergen

Aanleiding

Het perceel met nummer 3462 grenzend aan het Zakedijkje en de Natteweg te Bergen staat te koop. Meerdere geïnteresseerden hebben zich bij de gemeente gemeld om navraag te doen over de ontwikkelmogelijkheden op dit perceel. Om hierop eenduidig en transparant te reageren zijn in deze notitie de gemeentelijke randvoorwaarden opgenomen waaronder de gemeente haar medewerking wil verlenen aan een herbestemming van perceel.

Ligging

Het perceel bevindt zich aan de rand van de kern en leent zich daarom goed voor een woningbouw-ontwikkeling. Kenmerkend aan het perceel is het groene en besloten karakter dat de overgang vormt van de dorpse bebouwing naar het landelijk gebied. Het behoud van deze karakteristiek moet dan ook een uitgangspunt zijn voor de ontwikkeling. De herontwikkeling betreft de realisatie van woningen op het perceel met behoud van de kenmerkende elementen met bijbehorende parkeervoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte. Hieronder zijn voor diverse aspecten de (ruimtelijke) randvoorwaarden benoemd.

Figuur 1: Luchtfoto perceel 3462 Natteweg/Zakedijkje (bron: Cyclomedia Streetsmart)

Provinciaal Kader

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn twee artikelen van belang bij een ontwikkeling op het perceel. Beide artikelen worden hieronder benoemd en toegelicht wordt wat nodig is om te voldoen aan de provinciale eisen. De provincie heeft aangegeven dat een ontwikkeling op deze plek in beginsel kan voldoen aan de provinciale verordening.

Relatie tot relevante artikelen uit de NH2020

6.10 NHN Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen aan de dorpskern. Er dient sprake te zijn van kleinschalige woningbouw (maximaal 11 woningen). De ontwikkeling dient regionaal te worden afgestemd.

6.46 Bijzonder provinciaal landschap (BPL)

Door middel van een goed ruimtelijk inpassingsplan kan worden voldaan zodat de kernkwaliteiten van het BPL niet worden aangetast.

6.59 Ruimtelijke kwaliteiteis ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied
De relevante kernkwaliteiten van het BPL op deze locatie zijn: de openheid en de grillige verkaveling van de strandvlakten. Ter plekke van de aangeduide locatie is geen sprake van open landschap, maar zorgt de aanwezige beplanting juist voor een besloten karakter. Wanneer de ontwikkeling binnen de bestaande groene randen blijft, dan zal er van buitenaf weinig tot niets van te zien zijn. Dat betekent tegelijkertijd dat het behoud van de groene randen een belangrijke voorwaarde is om hier te kunnen ontwikkelen. De ontwikkeling dient verder niet ten kosten te gaan van de verkavelingsstructuur.

Stedenbouwkundige analyse
Kenmerkend aan het perceel is het groene en besloten karakter dat de overgang vormt van de dorpse bebouwing naar het landelijk gebied. Het behoud van deze karakteristiek moet dan ook een uitgangspunt zijn voor de ontwikkeling. De oorspronkelijke waterstructuur van de polder dient hierbij als vertrekpunt te worden genomen. Hiertoe dient een beeldkwaliteitsplan door initiatiefnemer ontwikkeld te worden dat ter goedkeuring wordt aangeboden bij de gemeente.

Stedenbouwkundige voorwaarden:
- Het totaal aantal woningen bedraagt niet meer dan 11 (conform artikel 6.10 Omgevingsverordening NH2020);
- De initiatiefnemer dient te onderzoeken hoe de stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang dient te zijn in zichzelf en in wijder perspectief; bijvoorbeeld: agrarisch erf, buitenplaats, uitbreiding van bestaand stedenbouwkundig weefsel of andersoortig typologie

Figuur 2: Historische plankaart plangebied (bron: topotijdreis.nl)

Landschappelijke & natuurkundige analyse
De locatie bestaat uit een bosje dat zich in de loop van de tijd spontaan heeft gevormd. Inmiddels vormt deze locatie een groen onderdeel van de dorpsrand. Enkele omwonenden hebben een quickscan natuur aangeleverd bij de gemeente waaruit blijkt dat er natuurwaarden zijn op de locatie, waaronder enkele beschermde soorten zoals vleermuizen en de bosuil. Het rapport wordt als deskundig en betrouwbaar beoordeeld. In het gemeentelijk groenbeleidsplan is als ambitie aangegeven dat het groene karakter binnen en tussen de dorpen behouden dient te blijven en binnen de mogelijkheden wordt versterkt. Uitgangspunt is behoud en versterking van groenstructuren, mede voor het versterken van de waarden ervan voor biodiversiteit.

Landschappelijke voorwaarden:

- Behoud groene omzoming aan de buitenranden is van groot belang. Dit groen dient als buffer naar de omliggende woningen en de agrarische gronden.
- Bebouwing in de vorm van schuren, schuttingen e.d. is hier niet toegestaan. Door middel van een ruimtelijke en historische analyse kan bepaald worden welke elementen worden meegenomen en welke worden toegevoegd en hoe het perceel zich verhoudt tot omliggende percelen. Het behoud van groen staat hierin centraal (conform artikel 6.59 Omgevingsverordening NH2020).
- Gecontroleerd dient te worden of er bomen staan die op de gemeentelijke bomenlijst staan. Indien er bomen zijn die op deze lijst staan dienen deze zo veel mogelijk behouden te blijven. Tevens dienen ze getaxeerd te worden en de getaxeerde waarde brengt de gemeente in rekening bij de ontwikkelaar indien blijkt dat deze gekapt moet worden. Uiteraard wordt hier alleen medewerking aan verleend in uiterste noodzaak. Gekapte bomen dienen één op één gecompenseerd te worden.
- Behoud van een groene inrichting op het terrein is van belang, dus met behoud van grotere bomen en het toepassen van bermen en tuintje (flora en fauna);
- Een onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden is verplicht en eventueel te nemen maatregelen ter bescherming die hieruit volgen (op grond van de Wet Natuurbescherming);
- Verharding dient geminimaliseerd te worden en eventuele afname van waterbergende capaciteit dient gecompenseerd te worden (in overleg met het HHNK).

Woningbouw programmering

De gemeente staat in principe positief tegenover het een ontwikkeling op het terrein. Hier is echter wel als nadrukkelijke voorwaarden aan verbonden dat betaalbare woningen worden gerealiseerd. Wanneer geen betaalbare woningen worden gerealiseerd is de gemeente niet voornemens zich in te spannen voor de daartoe benodigde bestemmingsplan wijziging. Een voorkeur wordt gegeven aan verhuur via de toegelaten instelling. Omdat er in de gemeente Bergen een overschot aan dure woningen bestaat zet de gemeente in op betaalbaar en het liefst blijvend betaalbaar wonen. Een zo groot mogelijk aantal kleine appartementen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft daarom de voorkeur. Het plan moet voldoen aan de Doelgroepenverordening Bergen 2020. Om aan te sluiten op de doelgroepenverordening zijn de volgende segmenten van toepassing, waarvoor een instandhoudings-termijn bepaald kan worden:
Sociale huur: tot € 763,47
Sociale koop: tot € 225.000,-
Middenhuur: € 763,47 tot € 988,-
Middenkoop: € 225.000,- tot € 325.000,-

Verkeersafwikkkeling & Parkeren

De verkeersafwikkeling dient bij voorkeur plaats te vinden via het Zakedijkje. Het heeft daarbij tevens de voorkeur om deze recht tegenover de Leek te leggen zodat hier een duidelijk kruispunt ontstaat. Een verschoven aansluiting ten opzichte van de Leek is expliciet niet de bedoeling, deze zorgt vaak voor een ongewenste situatie. Voldaan dient te worden aan de meest recente gemeentelijke parkeernormen en het parkeren dient te worden opgelost op eigen terrein. Tevens zijn er ten oosten van de Leek parkeerplaatsen aanwezig, eventuele parkeerplaatsen die verdwijnen als gevolg van de aanleg van een inrit dienen te worden gecompenseerd.

Energietransitie

Aandacht voor energieneutraliteit (bovenop gasloos bouwen) en het gebruik van duurzame grondstoffen ten behoeve van circulariteit waardeert de gemeente zeer.

Natuur en Klimaatadaptatie

Gelet op de aanwezige natuurwaarden op het perceel dient de initiatiefnemer natuurinclusief te bouwen. Daarnaast dienen er elementen van klimaatadaptatie te worden toegepast in het plan. In overleg met de gemeente kunnen nadere afspraken gemaakt worden over de vorm waarin dit wordt toegepast. Het toepassen van deze maatregelen geldt als een harde eis bij ontwikkeling van het perceel.

Wet natuurbescherming (programma aanpak stikstof)
Veel projecten stagneren vanwege het vervallen van het programma aanpak stikstof (PAS). Dit probleem raakt mogelijk ook dit project. Wij verzoeken u om bij de aanvraag omgevingsvergunning of bestemmingsplan een AERIUS berekening in te dienen.

Intentie en Anterieure overeenkomst
Met de ontwikkelaar van het plan wordt een intentie- en anterieure overeenkomst gesloten waarin de afspraken m.b.t. de herontwikkeling nader zijn uitgewerkt. Tevens worden vooraf afspraken gemaakt over de ambtelijke kosten welke voor rekening zijn van initiatiefnemer.

Planschade
Alle eventuele kosten die samenhangen met een door de gemeente aan een belanghebbende toe te kennen vergoeding van planschade als bedoeld in titel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, die verband houdt met de herontwikkeling, komen overeenkomstig deze wet volledig voor rekening van de ontwikkelaar(s).

Participatie omwonenden
Vanwege het creëren van maatschappelijk draagvlak en duidelijkheid, adviseren we de initiatiefnemer dringend vóór het indienen van een principeverzoek/aanvraag in overleg te treden (en indien nodig meerdere overleggen) met omwonenden.

Conclusie
Concluderend kan worden gesteld dat deze locatie zich kenmerkt door een groen karakter en een belangrijke overgang vormt tussen dorp en polderlandschap. Daarnaast zijn er natuurwaarden aanwezig. Deze landschappelijke en natuurwaarden hoeven niet noodzakelijk een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de weg te staan. Een ontwikkeling kan dan ook alleen plaatsvinden wanneer deze waarden in acht worden genomen. Strikte voorwaarden voor ontwikkeling zijn dan ook van toepassing en in dit document omschreven.