

Zienswijzennota Bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 te Bergen

Inhoud

Beantwoording zienswijzen	3
1. Inleiding.....	3
1.1. Kenmerken van het plan.	3
1.2 Inhoud nota beantwoording zienswijzen	3
2. Procedure.	3
3. Zienswijzen.	4
3.1 Lijst van indieners:	4
3.2 Overzicht zienswijzen + beantwoording zienswijzen	4
4. Staat van wijzigingen toelichting, regels en verbeelding	6
4.1 Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	6
4.2 Ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.....	7
4.3 Ambtshalve wijzigingen verbeelding en regels van het bestemmingsplan.....	8

Beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op de zienswijzen welke zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 van de gemeente Bergen.

Het plangebied betreft de locatie van het voormalige politiebureau aan de Joost Ivanghlaan 2.

1.1. Kenmerken van het plan.

Het bestemmingplan Joost Ivanghlaan 2 betreft een partiele herziening van het bestemmingsplan Bergen Dorpskom Zuid.

Aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan is transformatie van het voormalige politiebureau naar wonen.

1.2 Inhoud nota beantwoording zienswijzen

Na deze inleiding zullen in het rapport achtereenvolgens aan de orde komen:

- De plaats van de zienswijzen in de bestemmingsplanprocedure;
- Een schematisch overzicht van de zienswijzen + de beantwoording;
- Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen;
- Wijzigingen die ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) worden voorgesteld.

2. Procedure.

Op donderdag 6 oktober 2016 heeft er tussen 19:30 uur en 20:30 uur een inloopavond plaats gevonden op de Joost Ivanghlaan 2 te Bergen. Op de inloopavond zijn de omwonenden geïnformeerd betreffende de plannen op deze locatie.

Het college heeft op 21 december 2016 het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor het ter inzage leggen gedurende zes weken waarbij eenieder een zienswijze kon indienen.

Gedurende deze termijn, met ingang van donderdag 22 december 2016 tot en met woensdag 1 februari 2017, zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in deze nota behandeld.

3. Zienswijzen.

3.1 Lijst van indieners:

1. Geanonimiseerd;
2. Bewonersvereniging Koninginneweg Bergen

3.2 Overzicht zienswijzen + beantwoording zienswijzen

In onderstaande tabel worden de zienswijzen besproken. In de eerste kolom wordt de zienswijze met een letter aangegeven. De tweede kolom geeft met behulp van een cijfer aan door wie de zienswijze is ingebracht. In de derde kolom wordt de inhoud van de zienswijze samengevat. De vierde kolom geeft de reactie van het college weer. In de vijfde kolom tenslotte wordt aangegeven of de zienswijze gevolgen heeft voor het te nemen besluit.

		Samenvatting zienswijze	Reactie College	Gevolgen voor het besluit
A	1	Indiener van de zienswijze geeft aan geen overwegende bezwaren te hebben tegen het aanzien van het om te vormen politiebureau. Ook is het gewenst als er geheid moet worden, dat dan geboord wordt, in plaats van palen te slaan.	De ontwikkelaar heeft toegezegd: - er zal rekening gehouden worden met omliggende bebouwing i.v.m. trillingen en met werkzaamheden tijdens de bouw; - Indien nodig worden rapporten opgesteld van de naast gelegen woningen door een ingenieursbureau.	N
B	1	Indiener verzoekt, mocht hij een appartement kopen, dat de boom-singel wordt gekapt, zo dat men niet de hele dag tegen een boomsingel zit aan te kijken.	De bedoelde bomensingel aan de zuidzijde van het perceel ligt buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan en is eigendom van de gemeente. De gemeente gaat met indiener in overleg om te bekijken of het eventueel wenselijk is de singel iets opener te maken. Dit staat echter los van de procedure van dit bestemmingsplan.	N
C	1	Indiener is bezorgd over het parkeren aan de noordzijde van het gebouw. Bij het in- en uitparkeren zullen auto's verschillende malen heen en weer moeten manoeuvreren. Dat houdt in dat veel uitlaatgassen in de richting van de woning van indiener zullen worden uitgestoten. Indiener neemt aan dat de gemeente dit ook een ongewenste situatie vindt.	Indiener heeft overleg gevoerd met de gemeente en met de ontwikkelaar over een oplossing. Het ontwerp bestemmingsplan laat een kelder toe onder het gebouw. Indiener heeft een verklaring ondertekend, dat hij een parkeerkelder onder het woongebouw Joost Ivanghlaan 2 een goede oplossing vindt, om zijn	J

		<p>Indiener wordt graag betrokken bij overleg over een oplossing.</p>	<p>bezwaren weg te nemen tegen parkeren op maaiveld.</p> <p>Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat een parkeerkelder wordt gebouwd onder het gebouw om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Hiertoe:</p> <p><i>1. worden de bouwregels voor ondergronds parkeren in het vast te stellen bestemmingsplan iets verruimd, zodat parkeren optimaal ondergronds opgelost kan worden.</i></p> <p><i>2. is ten behoeve van de aanleg van de parkeerkelder archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd + een aanvullend boor onderzoek.</i></p> <p><i>3. is nog aanvullend overleg gevoerd door de ontwikkelaar met het waterschap over de parkeerkelder.</i></p>	
D	2	<p>De wijkvereniging heeft op de inloopavond opmerkingen gemaakt die deels goed zijn verwerkt, maar de volgende punten vereisen extra aandacht en overleg, t.w.:</p> <p>1. Het parkeren aan de noordzijde van het gebouw blijft problematisch. Wanneer op de tekening op schaal met een auto op schaal wordt getracht in te parkeren aan de noordzijde dan lukt dat pas na een aantal keren heen en weer manoeuvreren. Dat houdt tevens in dat het aangrenzende perceel veel last zal krijgen van de uitlaatgassen van deze parkerende auto's. Wij zien dit als een ongewenste situatie.</p>	<p>Zie reactie College bij bovenstaande zienswijze C.1.</p>	J
E	2	<p>2. Om schade aan omliggende woningen te voorkomen gaat indiener ervan uit dat in geval dat dat nodig is voor de fundatie boorpalen zullen worden toegepast.</p>	<p>Zie reactie college bij bovenstaande zienswijze A.1.</p>	N

4. Staat van wijzigingen toelichting, regels en verbeelding

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

4.1.1 Wijzigingen aan de toelichting n.a.v. zienswijzen:

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is onderstaande tekst opgenomen onder punt 9.1.1. 'Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan':

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen betreffen o.a. het parkeren. De reactie van de gemeente is opgenomen in de Zienswijzennota.

De zienswijzen hebben geleid tot het aanleggen van een parkeerkelder onder het gebouw.

De principe uitwerking van het ondergrondse en bovengrondse parkeren is opgenomen onder punt 3.6. van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan Joost Ivanghlaan 2 laat ondergronds bouwen toe onder de bestemming Wonen en laat toe onder de bestemming Tuin: toegangspaden en hellingbanen naar ondergrondse ruimten van de op de aangrenzende bestemming Wonen gelegen hoofdgebouwen.

Om parkeren optimaal op te kunnen lossen ondergronds, wordt het ook mogelijk gemaakt ondergronds parkeren toe te staan onder de bestemming Tuin, ter plaatse van een strook de specifieke bouwaanduiding parkeergarage. Er kunnen dan nog een aantal extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de kelder.

Ten behoeve van de aanleg van de parkeerkelder is archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd + een aanvullend boor onderzoek. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting en als bijlagen 8 en 9 gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

In verband met onder andere de aanleg van de kelder is door de ontwikkelaar nog aanvullend overleg gevoerd met het waterschap over de parkeerkelder. Dit is verwerkt onder punt 7. 10. 3 van de toelichting en opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting.

Bovenstaande is verwerkt in de betreffende onderdelen van de toelichting.

4.1.2 Wijzigingen aan regels en verbeelding n.a.v. zienswijzen:

De aanleg van ondergronds parkeren in de bestemming Tuin is opgenomen door:

1. Opnemen op de verbeelding en in de regels van een strook met de specifieke bouwaanduiding 'parkeergarage' en tevens de strook voor aan- en uitbouwen in de bestemming Tuin hierop af te stemmen;
2. Opnemen op de verbeelding en in de regels van een specifieke bouwaanduiding 'hellingbaan'.

4.2 Ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

4.2.1 Invloed nieuwe wet en regelgeving van Rijk en Provincie op de toelichting

Na het in procedure gaan van het ontwerp van dit bestemmingsplan op 22 december 2016 hebben in 2017 de onderstaande beleidsinvloeden plaatsgevonden:

- De Wet natuurbescherming geldt per 1 januari 2017. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet. De Wet natuurbescherming gaat over gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming: In de Wet natuurbescherming is niet langer een specifiek beschermingsregime voorzien voor beschermde natuurmonumenten; gebieden die in het verleden als zodanig waren aangewezen kunnen op gelijke wijze worden beschermd als andere natuurgebieden door middel van het reguliere instrumentarium van de ruimtelijke ordeningswetgeving en milieuwetgeving. Alleen voor Natura 2000-gebieden blijft een bijzondere bescherming gelden. Soortenbescherming: Zowel in de Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. De nieuwe wet heeft wat betreft gebiedsbescherming en soortenbescherming geen invloed op natuur en ecologie van het perceel Joost Ivanghlaan 2 als opgenomen in de toelichting. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder punt 7.8 Natuur en ecologie.
- In maart 2017 is de Provinciale Verordening Ruimte gewijzigd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden gekoppeld aan schriftelijk gemaakte afspraken in de regio. De relatie hiervan met dit bestemmingsplan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder punt 5.2 Beleid provincie.
- In juni 2017 is het Regionaal actieprogramma (RAP) vastgesteld waarin afspraken zijn opgenomen over de ladderruimte in de woonregio Alkmaar. De relatie van het nieuwe RAP met dit bestemmingsplan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder punt 5.3 Regionaal beleid.
- Per 1 juli 2017 is de Rijks Ladder voor stedelijke vernieuwing vereenvoudigd. Volgens de nieuwe Ladder is per 1 Juli 2017 de wettelijke eis van regionale afstemming voor een locatie gelegen binnen stedelijk gebied vervallen. Regionale afstemming werkt sinds 1 juli 2017 niet meer door als wettelijke plicht in provinciaal en regionaal beleid. De relatie hiervan met dit bestemmingsplan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder punt 5.1 Rijksbeleid.

Door bovenstaande beleidsinvloeden is de redactionele opzet van de toelichting van het vast stellen bestemmingsplan op de betreffende onderdelen aangepast. Daarnaast is de leesbaarheid van de toelichting op enkele onderdelen wat vergroot.

4.3 Ambtshalve wijzigingen verbeelding en regels van het bestemmingsplan

In de beeldvorming van het bestemmingsplan heeft het woongebouw balkons aan de openbare zijden, zie onderstaande impressie.



Deze balkons zijn ook mogelijk op de 2^e verdieping ter plaatse van de kap. Om dit bestemmingsplan-technisch mogelijk te maken, zijn planregels en verbeelding hierop aangepast, van een goot- en een bouwhoogte van 7 en 10 meter, naar twee bouwhoogten van 7 en 10 meter + een hoogtescheidslijn + het toelaten van een hellend dakvlak.

De begrippen in artikel 1 van het ontwerp bestemmingsplan waren overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Een aantal van de begrippen in het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast, door deze in overeenstemming te brengen met de normen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, zoals die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen.