

Bestemmingsplan Merici, 1^e herziening

Toelichting bestemmingsplan Merici fase 1 en 2, 1^e herziening

In het kader van een woningbouwproject op het Mericiterrein aan de Nesdijk in Bergen (voormalig kloosterterrein), zijn twee bestemmingsplannen van kracht, beiden inmiddels onherroepelijk. De reden dat er twee bestemmingsplannen gelden, is dat het terrein gefaseerd is ontwikkeld. De plansystematiek van beide bestemmingsplan komt echter overeen. In het bestemmingsplan voor fase 1- en dus tevens voor fase 2 – is een regeling opgeworpen die als ontwikkelingskader voldeed, doch vanuit een beheersoogpunt minder gewenst is. Nu het terrein inmiddels is ontwikkeld, kan met een herziening van het bestemmingsplan alsnog een regeling worden vastgesteld die de bebouwde situatie goed vastlegt. Deze herziening voorziet daarin.

Beredeneerd kan worden dat de herziening de rechten inperkt, waardoor planschade kan ontstaan. Dit kan worden voorkomen door voorzienbaarheid te creëren. Voorzienbaarheid wordt gecreëerd door een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen waarin de ongewenste rechten worden ingeperkt. De terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan wordt gezien als een duidelijk concreet beleidsvoornemen dat openbaar is gemaakt. Voor degenen die na die datum een perceel verwerven geldt dat zij actief het risico aanvaarden dat bestaande rechten vervallen. Voor zittende eigenaren geldt dat er sprake is van passieve risicoaanvaarding als zij niet binnen 9 maanden overgaan tot het uitoefenen van de bouwrechten die in het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen. Om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen, dient er tussen het moment van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een periode van minimaal 9 maanden te liggen. Het is zeer onwaarschijnlijk dat van de rechten gebruik gemaakt wordt, nu het terrein pas zeer recent ontwikkeld is.

Het plan is mede gelet hierop financieel uitvoerbaar en van vooroverleg ex art 3.1.1. Bro kan worden afgezien gezien feit dat de bebouwing er reeds staat. Wel wordt zoals aangegeven conform artikel 3.8 Wro jo afd 3.4 Awb het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan dan zijn of haar zienswijzen indienen. Deze worden dan t.z.t. samengevat en van een antwoord voorzien.

De aanpassingen zijn de volgende. In het bestemmingsplan Landgoed Merici is een maximum aantal woningen opgenomen (123 + 2 vrijstaande + 3 twee onder een kappers; totaal dus 131). Deze aanduiding gold echter ook voor een deel dat later ook is opgenomen in het bestemmingsplan Landgoed Merici fase 2. Het gevolg is dat in het plandeel voor fase 1 thans in theorie meer woningen gerealiseerd kunnen worden dan er aanwezig zijn. Deze ongewenste situatie wordt opgelost door alle artikelen voor het maximum aantal woningen in de onderliggende bestemmingsplannen te schrappen en een nieuwe regeling te formuleren die het maximale aantal woningen voor het gehele terrein regelt (144).

Voorts zijn voor enkele delen in beide fasen gewerkt met ruime bouwvlakken, zodat er vrijheid/flexibiliteit ontstond ten aanzien van positionering van de gebouwen. Hierdoor zouden echter de inmiddels gerealiseerde woningen vergroot kunnen worden (normaal wordt met een bouwvlak de footprint van een hoofdgebouw vastgelegd). Dit wordt opgelost door te regelen dat maximaal de bestaande inhoud en oppervlakte van een hoofdgebouw is toegestaan. Vergunningsvrije dakkapellen worden niet gerekend tot een vergroting van het hoofdvolume. Tot slot is in het deel fase 2 geen maximale hoogte opgenomen voor veranda's en bergingen (namelijk 3 m); hiervoor wordt een artikel toegevoegd.

In dit bestemmingsplan wordt tegelijk een strook met de bestemming Groen uit Merici fase 1 op te nemen en hier de regeling uit Merici fase 2 aan te koppelen. Het gaat hier om de juridische codificatie van een toezegging van de gemeente aan omwonenden (brief gemeente van 25 oktober 2018). De toezegging is een gevolg van een mediationtraject dat met deze omwonenden is gevoerd en die uiteindelijk heeft geresulteerd dat zij het beroep tegen het bestemmingsplan Merici fase 2 hebben ingetrokken. Dit heeft er vervolgens toe geleid dat de bouw voor Merici fase 2 in 2020 gestart kon worden. De regeling ziet er op toe dat de gronden zijn bestemd als 'duurzaam onverhard groen'.