



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	15 februari 2024
Voorstelnummer	D668371
Datum raadsvoorstel	1 december 2023
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Roos-Bakker
Commissie	Algemene Raadscommissie
Datum commissie	8 februari 2024
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Martijn Knol
Datum B&W besluit	12 december 2023
Bijlagen:	Diversen

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Laanweg 55-57 Schoorl

Voorgesteld besluit

1. De Nota Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Laanweg 55-57 Schoorl', zoals opgenomen in de bijlage, vast te stellen;
2. Op grond van art. 3.8 Wro het bestemmingsplan 'Laanweg 55-57 Schoorl' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPLaanweg55en57-C001 gewijzigd vast te stellen;
3. Op grond van art. 6.12 lid 2a Wro vast te stellen dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en daaruit volgend geen exploitatieplan vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Aan Laanweg 55-57 in Schoorl bevindt zich een voormalig horecapand, De Koperen Lantaarn. Dit etablissement is inmiddels al enige tijd gesloten en een herontwikkeling naar een andere horecafunctie ligt niet voor de hand. Het pand is verouderd en er zouden grote investeringen zijn vereist om het pand weer geschikt te maken voor een horecafunctie. Een ontwikkelaar heeft het perceel aangekocht en heeft het voornemen om deze locatie te benutten voor woningbouw. Er ligt een bouwplan voor van 12 appartementen, waarvan 4 sociale koopwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende omgevingsvergunning hebben samen ter inzage gelegen. Op grond van het raadsbesluit van 25 juni 2020, is namelijk de Coördinatie­regeling uit de Wet ruimtelijke ordening toegepast. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen in het plan. Wel worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Verwezen wordt naar bijgevoegde Nota Zienswijzen.

Het college stelt voor om het bestemmingsplan vast te stellen, waarna het college de omgevingsvergunning kan verlenen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De raad heeft in dit geval beleidsvrijheid om een keuze te maken die zij in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Indien de raad met het college van mening is dat er sprake is/blijft van een goede ruimtelijke ordening, dan kan de raad besluiten om het bestemmingsplan vast te stellen. Indien de raad van mening is dat er geen sprake (meer) is van een goede ruimtelijke ordening, dan kan de raad gemotiveerd besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

TOELICHTING OP HET VORSTEL

Zoals in de inleiding vermeld, gaat het om de herontwikkeling van het perceel Laanweg 55-57 in Schoorl. Dit perceel heeft een horecabestemming en was in het verleden in gebruik als 'De Koperen Lantaarn'. Het plan ligt nu voor om de locatie in te richten voor woningbouw met 12 appartementen, waarvan 4 sociale koopwoningen. Deze sociale koopwoningen zijn juridisch geborgd in het bestemmingsplan onder verwijzing naar de Doelgroepenverordening. Gelet op het rapport 'Bergense Behoefte' uit 2021, waarin de woningbehoefte is onderzocht, is er een behoefte aan appartementen in de gemeente. Voorliggend plan voorziet hierin en kan dus een zinvolle bijdrage leveren aan de woningbehoefte.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Op verzoek van de initiatiefnemer is de coördinatie­regeling uit de Wet ruimtelijke ordening toegepast. Dit is mogelijk op grond van het raadsbesluit van 25 juni 2020. Dit betekent dat de procedure voor het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning(en) gelijk op lopen. Er is één pakket met besluiten met één eventuele rechtsgang bij één instantie (de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State). De ontwerpbesluiten hebben dus gezamenlijk ter inzage gelegen. In dit geval gaat het om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Tegen de ontwerpbesluiten zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde Nota Zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen in het plan. Wel is de toelichting bij het bestemmingsplan op enkele punten aangepast en aangevuld en wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld: het borgen van de sociale woningen in de juridisch bindende regels van het bestemmingsplan. Daarom stelt het college voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Impressie van het bouwplan:



In de toelichting bij het bestemmingsplan en in de bijbehorende uitgevoerde onderzoeken is verder voldoende aangetoond dat er sprake is c.q. blijft van 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorgesteld wordt dan ook om het bestemmingsplan ter vaststelling aan te bieden aan de raad en vervolgens na vaststelling de omgevingsvergunning te verlenen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

N.v.t., de zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan of tot een alternatief plan. Belangrijkste punt hierbij is dat de ruimtelijke impact van het nu voorliggende bouwplan niet onevenredig nadelig is voor omwonenden ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden op het perceel. Ook voor het overige is sprake van 'een goede ruimtelijke ordening'.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

N.v.t.

RISICO'S

Zoals bij elke ruimtelijke procedure, bestaat ook in dit geval een risico op een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn bovendien twee zienswijzen ingediend tegen het plan. De zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde Nota Zienswijzen en de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan wordt als voldoende ingeschat zodat de kans reëel is dat het plan stand kan houden in een eventuele gerechtelijke procedure.

FINANCIËN

Met de ontwikkelaar is een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele gegronde planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer zijn en de gemeente geen financiële risico's loopt. De ambtelijke plankosten van het bestemmingsplan zijn dusdanig beperkt dat het in dit geval geen toegevoegde waarde heeft om afzonderlijk een anterieure

overeenkomst op te stellen en af te sluiten. Voor behandeling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd.

Wel dient de raad daarom afzonderlijk te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

DUURZAAMHEID

In paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op dit onderwerp. Dit dient verder een plek te krijgen in de uitvoering.

PARTICIPATIE

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van de ontwerpbesluiten, heeft de initiatiefnemer van het plan omwonenden geïnformeerd en konden omwonenden schriftelijk een reactie geven. Omdat in deze periode nog tijdelijke coronamaatregelen van toepassing waren, was het destijds niet mogelijk om een fysieke bijeenkomst te organiseren. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, is alsnog een fysieke bijeenkomst gehouden, waarbij het plan is toegelicht en een ieder de gelegenheid heeft gekregen om te reageren. Een verslag hiervan is gedeeld met de aanwezigen en is tevens bij de bestemmingsplanstukken gevoegd.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het bouwplan valt onder de 'Regels Kleine en grote plannen', zoals vastgesteld door de raad op 25 juni 2020. Daarom is de omgevingsvergunning gecoördineerd voorbereid met het bestemmingsplan en is voor beide besluiten samen direct beroep bij de Raad van State mogelijk.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Beide besluiten worden op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en liggen vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is mogelijk voor belanghebbenden en indieners van een zienswijze. Ook kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan 'Laanweg 55-57 Schoorl', bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Bijlagen bij de toelichting;
 - c. Regels;
 - d. Verbeelding;
2. Zienswijze 1;
3. Zienswijze 2;
4. Nota Zienswijzen;

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Geen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
Burgemeester