



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	20 juni 2024
Voorstelnummer	D733729
Datum raadsvoorstel	8 maart 2024
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	Vaststelling bestemmingsplan Heereweg 128
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	R. Fa-Si-Oen
Datum B&W besluit	21 mei 2024
Bijlagen:	Diverse

Onderwerp : **Onderwerp**
Vaststelling bestemmingsplan Heereweg 128 Schoorl - woningbouw

Voorgesteld besluit

1. De Nota Van Zienswijzen vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan voor het perceel Heereweg 128 in Schoorl vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Heereweg 128 Schoorl voor de realisatie van woningbouw (planidentificatie: NL.IMRO.0373.BPG04017Heerewg128-C001) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Aan de orde is het (postzegel) bestemmingsplan Heereweg 128 in Schoorl, waarin een actueel planologisch kader van een woonbestemming wordt vastgelegd en tevens 2 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. In het verleden was op het perceel sprake van een recreatieve groepsaccommodatie functie, waardoor er momenteel een horecabestemming voor groepsaccommodatie op rust. De recreatieve functie is al een lange tijd niet meer aanwezig. Na de stopzetting hiervan is het perceel gesplitst en verkocht. De stolpboerderij heeft hierna een woonfunctie gekregen en voor het gebouw daarachter is een vergunning verleend voor een interne verbouwing naar 5 appartementen.

Aangezien het inmiddels een woonperceel betreft wenst de initiatiefnemer dit nu ook planologisch vast te leggen in een actueel bestemmingsplan. Daarnaast worden 2 nieuwe vrijstaande woningen gebouwd. Het geheel is in een boeren-erfstructuur ontworpen en zorgvuldig in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) tot stand gekomen. De ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Centraal uitgangspunt is het behoud van de open zichtlijn vanaf de Heereweg naar het achtergelegen poldergebied.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en er zijn 2 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan heeft de initiatiefnemer een gesprek gehad met de indieners en zijn er naar tevredenheid van partijen goede afspraken gemaakt. In de Nota Van Beantwoording Zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de bouwvlakken iets verder van de perceelgrens geplaatst (tot 3 meter) en wordt de instandhouding van de boomsingel in het bestemmingsplan gewaarborgd. Dit heeft in goed overleg tussen de initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen plaatsgevonden.

Uw raad wordt geadviseerd om het bestemmingsplan Heereweg 128 (inclusief de Nota Van Beantwoording Zienswijzen en het beeldkwaliteitsplan) gewijzigd vast te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Uw raad dient een besluit te nemen op het verzoek om het bestemmingsplan vast te stellen. De woningbouw ontwikkeling is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Daarbij heeft uw raad de bevoegdheid om het wel of niet vast te stellen.

De bestemming van de gronden dient te worden gewijzigd van een functie 'horeca' naar de functie 'wonen'. De functie van een recreatieve groepsaccommodatie is reeds geruime tijd beëindigd. Dit bestemmingsplan legt de woonbestemming vast en tevens worden 2 nieuwe woningen in een boeren-erfstructuur ingepast. Ook worden er 2 sociale koopwoningen gerealiseerd in het appartementengebouw.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan is voorzien van een toelichting met de bijbehorende (natuur- en milieu) onderzoeken. De omgevingsdienst heeft dit beoordeeld en heeft positief geadviseerd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bebouwing op deze locatie past binnen het bebouwingslint aan de Heereweg. Naast het feit dat de verleende vergunningen in de bestaande bebouwing in een actueel bestemmingsplan worden vastgelegd, zorgt de toevoeging van twee vrijstaande woningen ervoor dat er een boeren-erfstructuur ontstaat met een zichtlijn naar de polder, hetgeen ruimtelijk passend is. Wel is uit het akoestisch onderzoek gebleken dat voor 1 woning aan de voorzijde bij de Heerenweg een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai moet worden vastgesteld tot 53 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. Op grond van het beleid Hogere Grenswaarden kan hieraan medewerking worden verleend. Er is namelijk sprake van een geluidsluwe zijde.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van de woningen te waarborgen. Dit beeldkwaliteitsplan werkt aanvullend op de welstandsnota en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Er vindt geen aantasting van het Bijzonder Provinciaal Landschap plaats en de provincie heeft geen bezwaar tegen het bouwplan. Tot slot wordt aan de Doelgroepenverordening voldaan doordat 40% sociale woningbouw wordt gerealiseerd (2 sociale koopappartementen). In de regels van het bestemmingsplan wordt dit gewaarborgd en daarnaast is dit in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

In de anterieure overeenkomst is ook eventuele planschade afgedekt. Daarnaast zal na de voltooiing van het bouwplan een strookje grond aan de gemeente worden overgedragen ten behoeve van een opstelplaats voor rolcontainers in verband met huisafval.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

De bestemming van de gronden dient te worden gewijzigd van een functie 'horeca' naar de functie 'wonen'. De functie van een recreatieve groepsaccommodatie is reeds geruime tijd beëindigd. Dit bestemmingsplan legt de woonbestemming vast en tevens worden 2 nieuwe woningen in een boeren-erfstructuur ingepast. Ook worden er 2 sociale koopwoningen gerealiseerd in het appartementengebouw.

Het is gewenst om een actueel juridisch planologisch kader vast te stellen door de bestemming van de gronden te wijzigen van een horecafunctie naar een woonfunctie.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

NVT

RISICO'S

Eventuele planschade is afgedekt middels een overeenkomst. Met de indieners van een zienswijze heeft de aanvrager in goed overleg afspraken gemaakt die in het bestemmingsplan zijn gewaarborgd.

FINANCIËN

Alle kosten van dit bouwplan komen voor rekening van de aanvrager. Een klein strookje grond wordt door de aanvrager ingericht als opstelplaats voor 11 huisvuil rolcontainers. Hierna wordt de grond om niet overgedragen aan de gemeente, waarna het openbare ruimte wordt. Dit en eventuele planschade wordt afgedekt via een overeenkomst. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht. Nu de kosten verzekerd zijn is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist.

DUURZAAMHEID

De woningen worden gasloos gebouwd. In het ontwerp bestemmingsplan is tevens gewaarborgd dat de te realiseren woningen niet in gebruik mogen worden genomen voordat er aan de duurzaamheidsmaatregelen uit het gemeentelijke beleid wordt voldaan (Op weg naar klimaatadaptieve en natuur inclusieve gemeenten). Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal hieraan worden getoetst.

PARTICIPATIE

Het bouwplan is met de direct omwonenden besproken en naar aanleiding van twee zienswijzen heeft dit geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en onderlinge afspraken.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na de vaststelling van het bestemming wordt dit gepubliceerd en kunnen belanghebbenden in beroep bij de Raad van State. Voor de bouw van de nieuwbouw woningen zal nog een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

BIJLAGEN

- Bodemonderzoek
- Toelichting Bp na zienswijzen
- Planregels Bp na zienswijzen
- Plankaart Bp na zienswijzen
- Aanvullend natuuronderzoek
- Nota Beantwoording Zienswijzen Heereweg 128 (anoniem)
- Zienswijze 2 Heereweg 128
- Zienswijze 1 Heereweg 128
- Raadsbesluit
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Heereweg 128
- Beeldkwaliteitsplan
- Akoestisch onderzoek
- Aanmeldnotitie MER

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

NVT



gemeente BERGEN

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester