



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	20 juni 2024
Voorstelnummer	D755682
Datum raadsvoorstel	22 april 2024
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene raadscomissie
Datum commissie	
Soort agendering	Besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	R. Fa-Si-Oen
Datum B&W besluit	21 mei 2024
Bijlagen:	Diverse

Onderwerp : **Onderwerp**
Vaststelling bestemmingsplan Korhoendersweg 2 Groet – 21 sociale
huurappartementen

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- Het bestemmingsplan 'Korhoendersweg 2 in Groet' (planidentificatie NL.IMRO.0373.BPG04018Korhoenwg2-B001) vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

De herontwikkeling van de Petruschool aan de Korhoendersweg 2 in Groet maakt deel uit van een aantal projecten voor sociale woningbouw die in samenwerking tussen de gemeente en Kennemer Wonen worden uitgevoerd. Op verschillende locaties in Bergen en Schoorl worden sociale huurwoningen ontwikkeld. Naast de Petruschool zijn dat op dit moment:

- De Oosterkimschool in Schoorl;
- T&O-locatie in Bergen;
- De Rabobank-locatie in Schoorl;
- Elkshove in Bergen.

De voormalige Petruschool in Groet is reeds gesloopt en Kennemer Wonen is gevraagd om een plan uit te werken voor sociale woningbouw op deze locatie. Het ontwikkelde plan bestaat uit 21 sociale huurappartementen in een compact gebouw van drie lagen. De appartementen hebben een buitenruimte en een in pandige berging op de begane grond. Verder zijn de woningen rollatorgeschikt en toegankelijk via een lift. Om een zo efficiënt mogelijke procedure te bereiken heeft uw raad op 7 juni 2022 besloten de coördinatie-regeling (art. 3.30 Wro) toe te passen en de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning gecoördineerd te laten verlopen. Dit houdt in dat deze procedures gelijk lopen en de besluiten op gecoördineerde wijze worden genomen. Deze manier van werken is in lijn met de in het raadsbrede akkoord geuite wens om procedures voor sociale woningbouw te versnellen.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex en het ontwerp bestemmingsplan hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen en binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Uw raad wordt geadviseerd om het bestemmingsplan vast te stellen. Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het bestemmingsplan samen met de omgevingsvergunning gecoördineerd gepubliceerd, waarna tegen beide besluiten gelijktijdig beroep open staat bij de Raad van State.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Ons college is bevoegd om op de aangevraagde omgevingsvergunning te besluiten. Nu er sprake is van een goede ruimtelijke ordening vragen wij uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De gemeente Bergen heeft een groot tekort aan betaalbare woningen en stelt gemeentegrond beschikbaar om sociale huurwoningen te realiseren. Kennemer Wonen is gevraagd om een woningbouwplan voor het de Petruschool in Groet uit te werken. Ons college heeft in 2021 het definitief Ruimtelijk Kader vastgesteld.

Het definitief Ruimtelijk Kader is uitgewerkt in het bestemmingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning. Op een paar punten zijn wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het definitief ruimtelijk kader. Zo is de inrit verplaatst, zijn de parkeerplaatsen anders gesitueerd en is het woningbouwprogramma met één woning toegenomen naar 21 appartementen. De wijzigingen zijn in overleg met de klankbordgroep uitgewerkt en besproken. Gezien de minimale wijzigingen en de afstemming met de klankbordgroep is in overleg besloten om geen nieuw ruimtelijk kader door ons college te laten vaststellen.

De klankbordgroep, omwonenden en belanghebbenden hebben de herontwikkelingsplannen van de Petruschool goed ontvangen. Om deze reden is ook afgezien van het definitief Ruimtelijk Kader door uw raad te laten vaststellen. Een tweede reden was het tempo waarmee de herontwikkeling uitgevoerd kon worden.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn gecoördineerd ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ons college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen. Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan toont aan dat de herontwikkeling van de Petruschool in Groet uitvoerbaar en inpasbaar is in de omgeving en voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Tevens wordt voldaan aan alle milieuregelgeving en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst heeft de milieu aspecten positief beoordeeld en het bouwplan is ten slotte goedgekeurd door de welstandscommissie.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen en het toevoegen van sociale huurappartementen is in lijn met de woonvisie. Binnen de gemeente zijn niet veel locaties beschikbaar voor betaalbare woningbouw. De herontwikkeling van de Petruschool is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De bestemming van de gronden moet worden gewijzigd van de functie 'maatschappelijk' naar de functie 'wonen'.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

NVT.

RISICO'S

Het bouwplan is tijdens het participatieproces met omwonenden, belanghebbenden en de dorpsraad besproken. Belanghebbenden kunnen tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig beroep instellen bij de Raad van State. Dit juridisch proces kan vertragend werken of in het negatiefste scenario de herontwikkelingsplannen stopzetten.

FINANCIËN

De herontwikkeling van de Petruschool in Bergen maakt het mogelijk om 21 sociale huurwoningen in zowel categorie 1 en 2 te realiseren. De grondexploitatie 'Herontwikkeling Petruschool' maakt onderdeel uit van de sociale woningbouwprojecten van Kennemer Wonen. De gemeenteraad heeft deze grondexploitatie in 2020 vastgesteld. In de grondexploitatie zijn de grondprijzen voor de sociale huurwoningen opgenomen overeenkomstig het gemeentelijk grondprijzenbeleid. De ambtelijke plankosten zijn afgestemd met Kennemer Wonen. In de anterieure overeenkomst worden deze afspraken uiteengezet en wordt dit door de wethouder namens ons college ondertekend. Eventuele planschade maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst en is voor rekening van Kennemer Wonen.

DUURZAAMHEID

De appartementen in het bouwplan worden conform de wettelijke duurzaamheidsvereisten gebouwd (gasloos en ontworpen als Nul-Op de-Meter).

PARTICIPATIE

Het definitief Ruimtelijk Kader is tot stand gekomen door participatie met omwonenden, belanghebbenden en de dorpsraad. Dit heeft tot enkele aanpassingen geleid van het bouwplan.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning worden gecoördineerd gepubliceerd. Hierna kunnen belanghebbenden zowel tegen het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning gelijktijdig beroep instellen bij de Raad van State.

BIJLAGEN

1. Plankaart Petruschool Groet-A3_2023-10-09;
2. Toelichting Korhoendersweg 2 Groet 21 w versie 29_09_23; (bestemmingsplan)
3. Korhoendersweg 2 planregels oktober 2023;
4. Bouwtekeningen_Petrusschool;
5. Coördinatiebesluit Petruschool Korhoenderweg 2-getekend;
6. Akoestisch onderzoek BuroDB;
7. Quickscan Wnb_soortenbescherming_Korhoendersweg 2;
8. Ontwerpbesluit OV bouwen_Petrusschool;
9. OD advies natuur Korhoendersweg 2_6 mei 2024
10. Archeologisch onderzoek Groet Korhoendersweg 2 – versie 1.1;
11. Verkennend bodemonderzoek_Korhoendersweg 2 te Groet;
12. Ecologische voortoets_stikstof;
13. Anonimiseerd Verslag participatie Petruschool_7 april 2021;

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Coördinatiebesluit d.d. 7 juni 2022

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester