



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	25 april 2024
Voorstelnummer	D708278
Datum raadsvoorstel	5 december 2023
Portefeuillehouder(s)	Yvonne Roos
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	11 april 2024
Soort agendering	besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Nienke Scholten
Datum B&W besluit	12 maart 2024
Bijlagen:	

Onderwerp : **Vaststelling Bestemmingsplan Hoeverweg 8A**

Voorgesteld besluit

1. Op grond van art. 3.8 Wro het bestemmingsplan 'Hoeverweg 8A' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPG09021Hoeverwg8a-C001 ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in bijgevoegde bijlagen.
2. 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

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch aanverwante bedrijven aan de Hoeverweg 8A in Egmond aan den Hoef naar Wonen en Agrarisch - Landschapsbehoud. Er was geen interesse voor een agrarische vervolgfunctie op het perceel, mede gelet op de beperkte omvang van het perceel. De nieuwe eigenaar wenst de functie te wijzigen naar Wonen met behoud van de schuur voor het houden van paarden. Om dit mogelijk te maken is ook een specifieke aanduiding opgenomen voor de voormalig agrarische bebouwing ten behoeve van de woonbestemming. De gronden rondom het woonhuis en de voormalige agrarische schuur worden bestemd als Wonen en de rest van de gronden krijgen de bestemming Agrarisch - Landschapsbehoud.

Het bestemmingsplan 'Hoeverweg 8A' is opgesteld om de bestemmingswijziging mogelijk te maken. Het bestemmingsplan heeft vanaf 16 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen conform de wettelijke eisen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat het plan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd kan de behandeling onder de oude wetgeving (Wro) worden afgemaakt. Daarom wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

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

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Op het perceel geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1998'. Op het perceel bevindt zich de bestemming 'Agrarisch aanverwante bedrijven' ex artikel 7. Verder geldt de specifieke aanduiding 'agrarisch toeleveringsbedrijf' en op het achtergelegen weiland tussen de woning en de Hoeverweg geldt de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden'. De gronden zijn hiermee bestemd voor een agrarisch toeleveringsbedrijf en het achterliggende grasland als weidegrond. Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat het perceel geen mogelijkheden biedt voor een agrarische vervolgfunctie. Dit komt mede door de beperkte omvang van het perceel en de milieubelemmeringen als gevolg van de twee nabijgelegen woningen (Hoeverweg 6 en 10). Een woonfunctie in de huidige bedrijfswoning is daarom een logische functiewijziging. Om deze functiewijziging mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Voor de opheffing van het agrarisch perceel is advies gevraagd aan de agrarische beoordelingscommissie (ABC). De ABC geeft aan dat deze locatie voor een zuiver agrarisch bedrijf geen toekomst meer heeft. Daarvoor is het te klein en ligt er te weinig grond bij. Doordat de locatie omringd is door wegen is de huiskavel ook niet meer uit te breiden. Een doelmatig gebruik conform de bestemming door een zelfstandig agrarisch bedrijf is dan ook niet meer te verwachten. Gelet op dit voorgaande adviseert de commissie medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Om het initiatief mogelijk te maken is getoetst aan zowel het provinciaal als gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie NH2050 en voldoet aan de Provinciale Verordening NH2020. De feitelijke bebouwing verandert niet en er is geen



sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat het plan geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt. De locatie is tevens gelegen in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Omdat de agrarische- bouw en gebruiksmogelijkheden afnemen zonder ruimtelijke ingrepen zorgt het plan voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden en activiteiten op het perceel. Tegelijkertijd blijft het landelijke karakter gehandhaafd. Hierdoor kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet leidt tot een verstoring van de kernkwaliteiten. Het plan past tevens binnen de gemeentelijke visie voor het landelijk gebied zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie. Er wordt voldaan aan het bestemmingsplan 'Parkeren' omdat er voldoende ruimte op eigen terrein is voor de benodigde parkeerbehoefte van de woning.

Het voorstel voldoet bovendien aan alle eisen die opgenomen waren in de wijzigingsbevoegdheid voor agrarische percelen naar wonen van bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid. Deze voorwaarden zijn opgenomen in paragraaf 3.3 van de toelichting. Dit bestemmingsplan is echter door de Raad van State vernietigd voor alle agrarische bestemmingen en geldt dus strikt formeel niet. Dezelfde voorwaarden voor het wijzigen van agrarische percelen naar de bestemming wonen gelden in de rest van de gemeente bij omzetting. Er kan op grond van deze beleidslijn medewerking verleend worden aan het plan.

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken is dit plan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft vanaf 16 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen conform de wettelijke eisen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Omdat het plan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd kan de behandeling onder de oude wetgeving (Wro) worden afgemaakt.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

We zijn van mening dat de functie als agrarisch bedrijf op dit perceel geen toekomstmogelijkheden heeft. Dit wordt ook bevestigd door het advies van de agrarische beoordelingscommissie (ABC). De functiewijziging naar wonen en landschapontwikkeling is ruimtelijk acceptabel omdat hiermee de mogelijke hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied afneemt. Daarnaast is de toewijzing als 'agrarisch-landschapontwikkeling' een wenselijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Ook heeft de wijziging een positief effect op de overlast van de nabijgelegen woningen van het agrarisch bedrijf.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

N.v.t.

RISICO'S

Gelet op het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan en gelet op de ruimtelijke onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt de kans op een gegrond beroep als zeer beperkt ingeschat.

FINANCIËN

Met de initiatiefnemer van het bestemmingsplan is een planschadeovereenkomst aangegaan, waarmee eventuele gegronde planschadeclaims voor rekening zijn van de initiatiefnemer en de gemeente geen financiële risico's loopt. Tevens zijn leges verschuldigd voor de planprocedure.

Dit maakt dat uw raad expliciet moet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is geregeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

DUURZAAMHEID

Er worden geen bouwactiviteiten verricht maar de bestaande panden worden opnieuw gebruikt in een nieuwe functie als woning en stalling van de eigen paarden van de nieuwe bewoner. Er zijn geen aanvullende duurzaamheidseisen.

PARTICIPATIE

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden afzonderlijk bezocht voor toelichting/informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Hoeverweg 10 is door omstandigheden, de woning is onlangs verkocht, nog geen gesprek geweest met de nieuwe eigenaar.

- Gesproken is met de eigenaar van de paardenhouderij aan Hoeverweg 2. Zij zien geen probleem met de wijziging van de bestemming.
- Gesproken is met de direct aangrenzende burens op het adres Hoeverweg 6. Zij zien, na eerder flink procedures tegen het agrarisch bedrijf, geen probleem in het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen waarbij zij hun wens hebben aangegeven of de nu direct achter hun woning gelegen paardenbak verplaatst zou kunnen worden. Dit wordt dan ook uitgevoerd.
- Gesproken is met de eigenaar van de melkveehouderij aan Hoeverweg 8. Zij zien geen probleem met de wijziging van de bestemming, de woning ligt buiten hun hindercirkel.

Hoewel bij buurtparticipatie en eventuele toezeggingen door burens evengoed alle rechtsmiddelen nog tot hun beschikking staan is ziet het er voorsnog niet naar uit dat ze hier gebruik van zullen maken. Voor de omgeving is er geen verwachting dat een rechtstreeks en individueel belang geschaad kan worden bij wijziging van de bedrijfswoning naar de bestemming wonen. Daarnaast is er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Het is daarom niet aannemelijk dat er bezwaren zijn tegen de voorgenomen functiewijziging.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Indien uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan volgens de gebruikelijke wettelijke regels voor 6 weken ter inzage gelegd. Dit vindt zowel in papieren vorm als digitaal plaats. De ter inzage legging wordt gepubliceerd in het digitaal Gemeentebld en op de gemeentepagina van het huis-aan-huisblad. Na afloop van de inzagetermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk, tenzij er beroep is ingesteld. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, is de kans op een beroep zeer beperkt.

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan 'Hoeverweg 8A'
 - A. Toelichting (incl. bijbehorende bijlagen)
 - B. Regels
 - C. Plankaart
 - D. Bijlage 1 onderzoek stikstofdepositie
 - E. Bijlage 2 quickscan natuurbescherming

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

N.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester

-