



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	25 april 2024
Voorstelnummer	D737000
Datum raadsvoorstel	20 februari 2024
Portefeuillehouder(s)	Yvonne Roos
Commissie	Ja
Datum commissie	11 april 2024
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Sandra Jager
Datum B&W besluit	5 maart 2024
Bijlagen:	Ja

Onderwerp : **Vaststellen bestemmingsplan Duinweg 58en60 te Schoorl**

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Duinweg 58en60' bestaande uit een toelichting, planregels, verbeelding, bijlagen en geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in een GML- dataset met Planidentificatie: NL.IMRO.0373.BPDuinweg58-60-C001 ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van het bestemmingsplan 'Duinweg 58en60', geen exploitatieplan vast te stellen omdat verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
3. de voor herontwikkeling van het perceel 'Duinweg 58en60' benodigde begrotingswijziging vast te stellen;
4. te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 13 juli 2022.

Geheimhouding

Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Op het perceel Duinweg 60 is een bedrijfsmatige paardenhouderij met een bedrijfswoning bestemd die in de feitelijke situatie geen dienst meer doet. Met onderhavig bestemmingsplan wordt een gedeelte van de bedrijfsmatige bestemming omgezet in een bestemming 'Wonen'. De huidige bedrijfswoning in de stolpboerderij wordt omgezet in een woning voor permanente bewoning, daarnaast worden in de bestaande stolpboerderij twee nieuwe wooneenheden toegevoegd voor permanente bewoning. Bestaande (verouderde) schuren worden gesloopt, hiervoor wordt een nieuwe vrijstaande woning wordt teruggeplaatst. Met hetzelfde bestemmingsplan wordt op het naastgelegen perceel Duinweg 58 geregeld dat na sloop van de huidige bebouwing, een nieuwe vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan Duinweg 58en60 is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet gepubliceerd op vrijdag 15 december 2023 en heeft vanaf 18 december 2023 tegelijkertijd met het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde geluid, tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan voor Duinweg 58en60 kan onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd worden vastgesteld.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Niet van toepassing

TOELICHTING OP HET VORSTEL

Ontstaansgeschiedenis gezamenlijke ontwikkeling Duinweg 58ZA en Duinweg 60

De gezamenlijke ontwikkeling Duinweg 58-60 is tot stand gekomen naar aanleiding van een planschadebesluit, 24 december 2015 perceel Duinweg 58ZA. De vorige eigenaar heeft in 2012, na vaststelling van het bestemmingsplan, Schoorl - kernen en buurtschappen een aanvraag tegemoetkoming in planschade ingediend. De voormalige eigenaar heeft te kennen gegeven zijn financiële (planschade)vergoeding te willen omzetten in 'natura' door op het perceel één woning met schuur en parkeervoorzieningen te realiseren. Met dit voornemen kan alleen worden ingestemd als de bedrijfsmatige activiteiten van de paardenhouderij op het naastgelegen perceel Duinweg 60 (vanwege geurhindercircels) wordt beëindigd. Zonder herbestemming van het perceel Duinweg 60 is het toevoegen van een nieuwe woning met woonbestemming Duinweg 58 ZA niet mogelijk. De eigenaar van Duinweg 60 heeft ingestemd de bedrijfsactiviteiten (paardenhouderij) Duinweg 60 te staken.

Planbeschrijving

Herbestemming van de percelen Duinweg 58ZA en 60 betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling waarbij in totaal 4 woningen worden toegevoegd (3 op het adres Duinweg 60 en 1 op het adres Duinweg 58). Beide percelen maken onderdeel uit van het werkingsgebied Noord-Holland Noord - Landelijk gebied. Provincie Noord-Holland biedt gemeenten in Noord-Holland de mogelijkheid om maatwerk toe te passen als het gaat om kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Binnen dit gebied kan in woningbouw worden voorzien. Voorwaarde is dat het betreffende woningbouwplan passend is in regionaal gemaakte afspraken als het gaat om locaties die zijn gelegen aan kernen of aan dorpslinten. De percelen Duinweg 58en60 maken beide onderdeel uit van het dorpslint van Schoorl.

Op het perceel Duinweg 58ZA wordt bestaande bebouwing gesloopt en één vrijstaande woning met schuur teruggebouwd. Bij de inpassing op het kavel is rekening gehouden met

zichtlijnen in het landschap. Op de locatie Duinweg 60 is sprake van een (voormalige) bedrijfsmatige paardenhouderij. De daarvoor aanwezige opstallen worden gesloopt. De huidige stolpboerderij wordt verbouwd en gesplitst in drie wooneenheden. Een bestaande woning in het voorhuis en twee extra woningen in het vierkant. Rechtsachter op het perceel wordt vrijstaande woning gerealiseerd met een parkeerkelder. Aan de achterzijde van het perceel wordt grenzend aan de bestaande rijbak een nieuwe paardenstal gebouwd voor het hobbymatig houden van paarden. De bestaande perceelssluiting ten zuiden van het erf wordt weer teruggelegd op de oude positie bij de boerderij, waardoor een tweede toegang tot het erf kan worden gerealiseerd.

Omdat de gemeente terughoudend is met het toestaan van nieuwe bebouwing in de duinrandgebieden, is door de ervenconsulent van Mooi Noord-Holland en Landschap Noord-Holland advies gegeven over de inpassing van de woningen en de nieuwe erfinrichting met kenmerken van een Bergens veehouderserf.



Afbeelding: erfinrichtingsplan percelen Duinweg 58 en 60, Schoorl

Stikstof

Ten aanzien van het nieuwe hobbymatige gebruik van de locatie Duinweg 60 is, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, in de gebruiksfase en de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling Duinweg 60 te Schoorl geen sprake van een netto toename van de stikstofdepositie $>0,00$ mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er is juist sprake van een forse afname. Effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Voor het project is momenteel geen Wnb-vergunning benodigd voor het onderdeel stikstofdepositie, op basis van de gehanteerde uitgangspunten in deze notitie. Aandachtspunt is dat toepassing van intern salderen mogelijk vanaf 2024 vergunningsplichtig wordt.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De locatie Duinweg 58 en Duinweg 60 bevinden zich ruim binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Bergen. Er heeft daarom ten aanzien van het voorgestelde besluit geen gezamenlijke beleidsvoorbereiding plaatsgevonden met de andere BUCH-gemeenten dan wel buurgemeenten.

RISICO'S

Om de wens van beide initiatiefnemers mogelijk te maken, is vanuit het oogpunt van openheid, transparantie en zorgvuldigheid het opstellen van een postzegelbestemmingsplan noodzakelijk. De bijbehorende voorgeschreven procedure is doorlopen op grond van de regelgeving in het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet Bestuursrecht. Deze procedure staat open voor zienswijzen en beroep.

In december 2023 heeft ons college het ontwerpbestemmingsplan 'Duinweg 58 en 60' en het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarden geluid voor wegverkeer, vrijgegeven voor publicatie en het indienen van zienswijzen. De zienswijzenperiode liep van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024. Gedurende deze periode bestond er voor een ieder de mogelijkheid om een gemotiveerde zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ons college heeft de bevoegdheid hogere grenswaarde geluid vast te stellen.

Ondanks dat er geen zienswijzen zijn ingediend, is het wettelijk wel mogelijk alsnog beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, tegen het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan, dat wordt genomen door uw raad.

FINANCIËN

Het voorliggende bestemmingsplan Duinweg 58en60 is conform de overeengekomen afspraak in de Anterieure overeenkomst in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld. Kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van initiatiefnemers. Het plangebied waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld bevindt zich in het bestemmingsplan 'Schoorl-Kernen en buurtschappen' vastgesteld op 23 juni 2009. Omdat bij het destijds in 2009 vastgestelde bestemmingsplan geen exploitatieplan aanwezig is, is het kostenverhaal verzekerd door het sluiten van een Anterieure overeenkomst, voor de uitwerking van een bouwvoornemen op de percelen Duinweg 58ZA en 60 in Schoorl. In de AOK is onder meer vastgelegd wat de financiële bepalingen en overige wederzijdse rechten en plichten tussen partijen zijn.

Planschade

De initiatiefnemer is financieel risicodragend en verantwoordelijk voor betaling van eventuele ontstane kosten voor planschade. In het huidige planologische regime is op locatie aan de Duinweg 58en 60 geen woningbouw voor permanent wonen toegestaan. Doordat de planologische regeling 'Wonen' wordt toegevoegd zou voor omwonenden schade kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afspraken voor het afwentelen van deze schade zijn eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Anterieure overeenkomst (AOK)

Ons college heeft bij besluit van 22 juni 2021 besloten tot het vastleggen van de financiële afspraken en wederzijdse rechten en plichten in een Anterieure overeenkomst, behorende bij de planontwikkeling aan de Duinweg 58ZA. Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat in beide gevallen het toevoegen van een woonbestemming en het



toevoegen van woningen voor permanente bewoning. Op basis van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er sprake van een bouwplan waarvoor kostenverhaal moet plaatsvinden. Alle kosten die verband houden met de herontwikkeling van de locaties 'Duinweg 58en60' alsmede de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en begeleiding van de te doorlopen planprocedure zijn voor rekening van initiatiefnemer(s). Kosten die verhaald kunnen worden op grond van de legesverordening worden in rekening gebracht tijdens het proces na verlenen van de benodigde vergunningen voor realisatie van het plan.

Het totaalbedrag aan exploitatiebijdrage/plankosten voor het in exploitatie brengen van het perceel Duinweg 58ZA is vastgesteld op een bedrag van € 5.841,80. Voornoemd bedrag is de financiële bijdrage in de exploitatiebijdrage/plankosten waarmee de ambtelijke en externe plankosten zijn verantwoord. De helft van de genoemde plankosten en exploitatiebijdrage is betaald in 2021, twee weken na ondertekening van de AOK. Het resterende bedrag wordt bij initiatiefnemer in rekening gebracht na vaststelling van het bestemmingsplan 'Duinweg 58en60'.

Omdat lopende dit jaar het resterende bedrag ad. € 2.290,90 wordt ontvangen is een begrotingswijziging nodig. Een overzicht ten behoeve van de begrotingswijziging is als bijlage bij het raadsvoorstel bestemmingsplan 'Duinweg 58en60' gevoegd. Van eventuele aan te leggen/in te richten openbare ruimte, dat zou moeten worden terug geleverd aan de gemeente, is geen sprake.

DUURZAAMHEID

Klimaat en duurzaamheid geldt als uitgangspunt bij nieuwbouw. Dit geldt zowel voor materiaalgebruik als voor het energieverbruik. Bij de planuitwerking wordt voldaan aan de voor klimaat en duurzaamheid geldend beleid en wet- en regelgeving. Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren. Op grond van de wet Voortgang Energietransitie worden de nieuw te bouwen woningen, die met vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Duinweg 58en60' worden gefaciliteerd, aardgasvrij gebouwd. Bij de verdere planuitwerking en toetsing van de uiteindelijke inrichting van het perceel en aanvraag van een vergunning om te mogen bouwen, wordt hierop door de plantoetsers en vakdisciplines Klimaat en duurzaamheid, getoetst.

PARTICIPATIE

Communicatie heeft plaatsgevonden en vindt plaats met collega's van de betreffende vakdisciplines, portefeuillehouder en initiatiefnemer. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren van belanghebbenden en omwonenden.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Planning:

- 11 april 2024: Raadscommissie;
- 25 april 2024: Gemeenteraad, vaststelling bestemmingsplan;
- 10 mei 2024: Aankondiging publicatie vastgesteld bestemmingsplan in het Gemeenteblad en het Bergens Nieuwsblad*;
- 13 mei 2024: Vastgesteld bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken beschikbaar gesteld voor eventueel indienen van beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State;



- 24 juni 2024: inwerking getreden en/of onherroepelijk bestemmingsplan**

* afhankelijk wanneer initiatiefnemer de documenten (GML-bestand) toestuurt;

** afhankelijk of er beroep is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Duinweg 58en60 Toelichting;
2. Bestemmingsplan Duinweg 58en60 Planregels
3. Bestemmingsplan Duinweg 58en60 verbeelding;
4. Watertoets;
5. Ruimtelijke inpassing;
6. Verkennend bodemonderzoek;
7. Archeologisch onderzoek;
8. Akoestisch onderzoek Duinweg 58 en 60 Schoorl;
9. Natuurtoets;
10. Advies ervenconsulent Landschap Noord-Holland en Mooi Noord-Holland;
11. Quickscan natuur;
12. Onderzoek Stikstofdepositie Duinweg 60;
13. Onderzoek Stikstofdepositie Duinweg 58ZA;
14. Begrotingswijziging
15. Raadsbesluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester