

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 28 oktober 2021
Zaaknummer : BB21.00137
Voorstelnummer : RAAD210035
Commissie : Algemene raadscommissie
Commissiebehandeling : 14 oktober 2021
Soort agendering : Ter bespreking
Agendapunt :
Team : Plannen en Projecten
Opsteller(s) : Jeannet Bakkum
Telefoonnummer : 088 909 7904
Bijlagen: : Raadsbesluit, bestemmingsplan Herenweg 273A, beeldkwaliteitplan en bijlagen

RAADSVORSTEL

Onderwerp: - Vaststellen bestemmingsplan Herenweg 273A EadH

Voorgesteld besluit

1. op grond van artikel 3.8 Wro het bestemmingsplan Herenweg 273A in Egmond aan den Hoef bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPG09020Herenw273A-C001 gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in bijlage Verbeelding, Regels en Toelichting;
2. het beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in bijlage 1 en toe te voegen aan de welstandsnota Bergen (2004);
3. op grond van artikel 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 Nee Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Het perceel aan de Herenweg 273A in Egmond aan den Hoef is al een aantal generaties in gebruik als bloembollenkwekerij annex tulpenbroeierij. Omdat er geen bedrijfsopvolging is hebben initiatiefnemers de wens om het bedrijf op korte termijn te beëindigen en een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de bedrijfskavel te geven. Hierbij wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt, de overbodige verharding verwijderd en worden vijf nieuwe woonkavels gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij behouden en krijgt een woonbestemming.

De agrarische (bedrijfs)kavel is gelegen langs de binnenduinrand. De betreffende gronden zijn kadastraal geregistreerd onder de gemeente Bergen, sectie E, nummers 1078, 1079, 1883 en 1882 (gedeeltelijk). Op het zuidelijk deel van de kavel, langs de weg, is de bedrijfswoning gelegen met hieraan vast gebouwd een bedrijfsschuur/kantoor. De bedrijfsopstallen bestaan uit schuurkassen, verwerkingsruimtes en cellen. De te verwijderen opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.790 m². Daarnaast is de ruimte tussen de bebouwing en de weg verhard. Aangrenzend aan de bebouwde kavel is een gedeelte van het bollenareaal gelegen.

De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte biedt voor dit verzoek mogelijkheden. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie her in te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

Het beoogde plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1998'. Om de realisatie van vijf nieuwe woningen mogelijk te maken is het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk. De bestaande bestemming 'Open agrarische gebied' (Ao) wordt daarbij opgeheven. In de toelichting en de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie op het perceel beschreven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan geldend beleid alsmede aan milieuaspecten en omgevingsfactoren.

Het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het m.e.r. besluit hebben voor een periode van zes weken, vanaf 14 december 2020 tot en met 24 januari 2021, ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan twee zienswijzen binnengekomen.

Uw raad wordt geadviseerd om het bestemmingsplan vast te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Ons college heeft bij besluit d.d. 1 december 2020 ingestemd met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken. De stukken hebben vanaf 14 december 2020 tot en met 24 januari 2021 ter visie gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

Lokaal beleid/ bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:

Formatie akkoord Nieuw Vertrouwen 2019-2022

Het plan draagt bij aan het punt Bouwen in Bergen uit het formatie akkoord. Een inbreilocatie aan de rand van Egmond aan den Hoef wordt benut voor woningbouw. Beeldverstorende agrarische bebouwing verdwijnt en er komen nieuwe woningen voor in de plaats.

Hogere grenswaarde (Wet geluidhinder)

Gebleken is dat ten gevolge van het wegverkeerslawaai aan de Herenweg op de te toetsen gevels van een van de nieuw te bouwen woningen, een hogere geluidsbelasting optreedt dan de voorkeursgrenswaarde van deze geluidsbron, zijnde 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de zone-plichtige Herenweg bedraagt ten hoogste 53 dB op de gevels van de nieuwe woningen. De voorkeurswaarde wordt ter plaatse van één woning (de stomp aan de Herenweg) overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht en stuiten op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en planologische aard. Voor deze nieuwe woning (stomp) moet een hogere waarde worden vastgesteld.

Voor de nieuwe woning (stomp) aan de Herenweg is gebleken dat de gevelbelasting 53 dB bedraagt. Daarmee wordt de voorkeurswaarde overschreden maar wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 53 dB voor buitenstedelijk gebied.

De bestaande bedrijfswoning aan de Herenweg is op grond van de Wet geluidhinder al een geluidgevoelig object. Deze woning blijft behouden, daarom is voor deze woning geen hogere waarde procedure nodig.

Ons college heeft ten behoeve van de nieuwe woning (stomp) aan de Herenweg een hogere grenswaarde vastgesteld vanwege het verkeerslawaai.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor het initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. staat ten aanzien van woningbouw aangegeven dat er voor een bestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen indien het de aanleg, wijziging of uitbreiding betreft van een stedelijk gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer of de bouw van 2000 woningen of meer. De voorgenomen activiteit is kleiner dan de in het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarde van 100 hectare en het genoemde aantal woningen.

Het initiatief is beoordeeld op basis van de criteria die genoemd worden in bijlage III van de EEG richtlijn milieueffectbeoordeling. Uit deze beoordeling blijkt dat het is uitgesloten dat er specifieke significante milieueffecten zullen optreden naar aanleiding van de realisatie van de nieuwe woningen aan de Herenweg 273A. Een nader onderzoek in de vorm van een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. is niet vereist.

Ons college heeft hiervoor een m.e.r. beoordelingsbesluit vastgesteld.

Overeenkomst overdracht stikstofrechten

Ons college heeft met de overeenkomst overdracht stikstofrechten ingestemd. De overeenkomst is door zowel initiatiefnemer als het college ondertekend.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Het huidige bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid van toepassing. Echter, op basis van een uitspraak van de Raad van State d.d. 1 oktober 2014, zijn alle plandelen met een agrarische bestemming vernietigd. Hierdoor vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1998", deze is vastgesteld op 26 oktober 1998. Binnen dit bestemmingsplan is de Herenweg 273A bestemd als "Open agrarisch gebied" (Ao). Hier is een volwaardig agrarisch bedrijf toegestaan. Het gebied is mede bestemd voor 'behoud van de ruimtelijke openheid'.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parkeren", vastgesteld op 31 mei 2018.

Voorliggend plan gaat uit van het beëindigen van de agrarische activiteiten binnen het plangebied. Om een en ander planologisch correct vast te leggen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan

Ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld met als doel het zorgvuldig inpassen van de nieuwe woningen in het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap met als doel het versterken van de identiteit van de plek.

Er is sprake van een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak dat goed zichtbaar is vanaf de Herenweg. In het beeldkwaliteitplan zijn de karakteristieken van een boerenerf als uitgangspunt genomen. Dat uit zich in de ruime en groene opzet van het plan. Met de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de positionering van de nieuwe woningen worden lange zichtlijnen vanaf de Herenweg op het achterliggende duinlandschap versterkt.

In het plan is rekening gehouden met een veilige verkeersafwikkeling middels een gezamenlijke oprit en is voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Ook in de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt door de gemeente overgenomen. Voorzieningen worden getroffen zodat hulpdiensten ter plaatse kunnen komen en huisvuil kan worden opgehaald.

Het plan voorziet in het verwijderen van storende bedrijfsbebouwing in het buitengebied en draagt bij aan het versterken van kenmerken van het buitengebied. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Niet van toepassing. De ontwikkeling om het agrarisch bedrijf te beëindigen en hier woningbouw mogelijk te maken is gebonden aan deze locatie. Daarnaast was het een gegeven dat de Ruimte voor Ruimte regeling in 2020 nog van toepassing was. Met het van kracht worden van de Provinciale omgevingsverordening NH2020 bestaat de Ruimte voor Ruimte regeling niet meer. Gezien de omvang van het project, minder dan zes woningen,

kan sociale woningbouw niet geëist worden. De ontwikkeling levert voor de rand van Egmond aan den Hoef een ruimtelijke verbetering op.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

N.v.t.

RISICO'S

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de financiering en overdracht van het openbaar gebied, de inrichting van het plan en verantwoordelijkheden.

FINANCIËN

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend door partijen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

In het kader van het vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie, omgevingsdienst, veiligheidsregio en het hoogheemraadschap. Initiatiefnemer heeft met de bewoners van de omringende percelen gesproken. Van deze gesprekken is schriftelijk een kort verslag gemaakt.

Tijdens de ontwerpfase zijn twee zienswijzen binnengekomen. Na overleg met de indieners is het plan naar tevredenheid van de indieners aangepast, waarna de zienswijzen zijn ingetrokken.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling door uw raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd ten behoeve van de beroepsfase. Op 22 november 2021 start de beroepsfase die zes weken duurt.

BIJLAGEN

N.v.t.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

N.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester