gemeente BERGEN

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	23 september 2021
Zaaknummer	:	
Voorstelnummer	:	RAAD210111
Commissie	:	Algemene raadscommissie
Commissiebehandeling	:	23 september 2021
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Team Plannen en Projecten
Telefoonnummer	:	
Bijlagen:	:	5

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Zomerdijkje 13a'

Voorgesteld besluit

1. Op grond van art. 3.8 Wro het bestemmingsplan 'Zomerdijkje 13a Egmond aan den Hoef' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPG09021Zomerd13a-C001 ongewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de bijlage;
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 ☑ Nee ☐ Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING
Aan Zomerdijkje 13a in Egmond aan den Hoef bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel wordt niet meer agrarisch gebruikt en ook voor de toekomst ligt agrarisch gebruik niet in de rede. De eigenaar wenst daarom de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt dan een reguliere woning. Ook is verzocht om de bestaande bebouwing grotendeels te slopen en in ruil hiervoor één extra woning op het perceel te realiseren.

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid', waarvan de agrarische bestemmingen vernietigd zijn, maar dat wel in hoofdlijnen geldt als beleid, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor dergelijke ontwikkelingen. Het nu voorliggende plan voldoet grotendeels aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke eisen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt nu om het bestemmingsplan vast te stellen en voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE
De raad heeft in dit geval beleidsvrijheid om een keuze te maken die zij in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Indien de raad met het college van mening is dat er met voorliggend plan sprake is c.q. blijft van een goede ruimtelijke ordening, kan de raad besluiten het bestemmingsplan vast te stellen. Indien de raad van mening is dat er met voorliggend plan geen sprake (meer) is van een goede ruimtelijke ordening, kan de raad gemotiveerd besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL
Zoals in de inleiding aangegeven, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een juridisch-planologische regeling om de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij in ruil voor sloop van een groot deel van de bebouwing één extra woning gebouwd mag worden bovenop de planologische omzetting van de (voormalige) bedrijfswoning naar een reguliere woning.

Het bestemmingsplan voldoet grotendeels aan de wijzigingsbevoegdheid die voor dergelijke ontwikkelingen is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid'. Omdat dit bestemmingsplan voor dit perceel is vernietigd door de Raad van State, kan deze wijzigingsbevoegdheid formeel niet worden toegepast. Wel geldt het als beoordelingskader voor ontwikkelingen. De enige strijdigheid die optreedt met de wijzigingsbevoegdheid, is dat er wordt gebouwd achter een bestaande woning (wonen achter wonen). Vanuit gemeentelijk beleid is dat normaal gesproken niet wenselijk. Echter, in de bestaande situatie is al sprake van wonen achter wonen: de bestaande bedrijfswoning bevindt zich al achter op het perceel en voor op het perceel staat ook een bestaande woning (Zomerdijkje 13). In dat licht bezien, is het in dit specifieke geval ruimtelijk gezien niet bezwaarlijk om een extra woning mogelijk te maken. Deze is beoogd tussen de woning Zomerdijkje 13, die aan de weg is gelegen, en Zomerdijkje 13a, die achter op het perceel is gelegen.

Tevens is het zo dat vanuit de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland geldt dat pas bij sloop van 1500m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing maximaal één extra woning mag worden gebouwd. In dit geval wordt er circa 1445m² gesloopt van de in totaal 1510m² aan bebouwing. Er blijft 75m² staan. Dit is de maximaal toegestane erfbebouwing conform de bestemming 'Wonen'. Bovendien zijn er noodzakelijke technische

installaties aanwezig in de bebouwing. Slopen en later weer terugbouwen conform bestemmingsplan is daarom in dit geval niet logisch. Ambtelijk heeft de provincie aangegeven zich in deze lijn te kunnen vinden.

Voor het overige voldoet het plan aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt geadviseerd om het bestemmingsplan vast te stellen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN
N.v.t.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE
N.v.t.

RISICO'S
Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Naar aanleiding van een recente uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het Europese Verdrag van Aarhus, is het niet langer noodzakelijk om een zienswijze ingediend te hebben om beroep in te kunnen stellen tegen een bestemmingsplan. Met andere woorden: ook zonder ingediende zienswijze staat voor een belanghebbende de weg naar de bestuursrechter open. Echter, het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend geeft wel een indicatie dat er waarschijnlijk geen majeure bezwaren tegen het plan bestaan.

FINANCIËN
Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst aangegaan, waarmee eventuele gegronde planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer komen en de gemeente geen financiële risico's loopt. De ambtelijke plankosten worden via de leges verhaald. Van overige te verhalen kosten is niet gebleken.

DUURZAAMHEID
In paragraaf 4.11 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan op het thema Duurzaamheid. Hierbij wordt wel opgemerkt dat dit voornamelijk een plek moet krijgen in de uitvoering. Het bestemmingsplan zelf gaat hier in beginsel niet over.

PARTICIPATIE
Gezien de relatief solitaire locatie van het plangebied is vooraf geen participatietraject gevoerd. Uiteraard was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE
Indien de raad besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, zal het plan ter inzage worden gelegd conform de wettelijke vereisten en zal dit worden gepubliceerd. Na de inzagetermijn is het plan onherroepelijk, tenzij beroep wordt ingesteld en om voorlopige voorziening is verzocht bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN
1. Raadsbesluit;
2. Bestemmingsplan 'Zomerdijkje 13a Egmond aan den Hoef, bestaande uit:
    a. Toelichting;
    b. Bijlagen bij de toelichting;

c. Regels;
d. Verbeelding.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN
Geen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor secretaris	dr. J.P. (Peter) Rehwinkel burgemeester