

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	24 oktober 2024
Voorstelnummer	D789658
Datum raadsvoorstel	27 augustus 2024
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	10 oktober 2024
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	Gewijzigd vaststellen bestemmingplan Herenweg 102z
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Pim Tuithof
Datum B&W besluit	3 september 2024
Bijlagen:	1. Plankaart 2. Regels 3. Toelichting met bijlagen

Onderwerp : **Onderwerp**
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Herenweg 102a en 102z'
recreatiewoning naar reguliere woning

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Herenweg 102a en 102z' (planidentificatie NL.IMRO.0373.BPHerenweg102az-B001) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding ☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Op het perceel aan Herenweg 102z is momenteel een recreatiewoning gevestigd. De initiatiefnemer wil de recreatiewoning graag slopen en in de plaats hiervan een reguliere woning terug bouwen. Hiervoor is eerst een principeverzoek ingediend en nadat deze, onder voorwaarden, akkoord bevonden was heeft de initiatiefnemer een nieuw (postzegel)bestemmingsplan laten opstellen. Hierbij is voldaan aan de gestelde voorwaarden, waaronder het opnemen van een groenstrook aan de noordzijde om doorzichten naar het achterliggende open landschap te borgen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het ontwerp besluit hogere grenswaarden heeft vanaf 5 juli 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen, hier zijn geen zienswijzen op naar voren gebracht. Dit hogere waarden besluit wordt nu alsnog toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Er is na de ter visie legging gebleken dat een overgenomen bouwregel uit het onderliggende bestemmingsplan (thans vigerend) het beoogde ontwerp niet mogelijk zou maken. De eis om drie meter van de zijdelingse perceelsgrens te blijven was niet in overeenstemming met het getekende bouwvlak op slechts 1,6 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Daarom is artikel 5.2.2. lid e uit het ontwerp bestemmingsplan ambtshalve geschrapt.

De derde wijziging is dat het door de Omgevingsdienst gegeven advies op een aantal milieuaspecten nu ook tekstueel verwerkt is in de toelichting. Dit is een wijziging ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp.

Uw raad wordt geadviseerd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het bestemmingsplan gepubliceerd, waarna tegen de vaststelling beroep open staat bij de Raad van State.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het voorbereidende proces van een bestemmingsplan te begeleiden. De daadwerkelijke vaststelling is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Onderdeel van het bestemmingsplan is de toelichting met bijlagen. Hierin is onderzocht en beschreven dat er na realisatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarom vragen wij uw raad om het bestemmingsplan gewijzigd 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

Op het perceel Herenweg 102a en 102z bevinden zich een recent gebouwd woonhuis en een gedateerde recreatiewoning. Het voornemen is om de recreatiewoning te slopen en deze te vervangen door een nieuw woonhuis in overeenkomstige stijl als de in 2020 gerealiseerde woning op de Herenweg 102a. De gemeente Bergen NH heeft bij uitspraak op een principeverzoek d.d. 15 maart 2021 aangegeven bereid te zijn aan een planologische procedure mee te werken mits de ruimtelijke ontwikkeling aan de in de reactie aangegeven randvoorwaarden voldoet. Initiatiefnemer heeft hierop het plan aangepast zodat het aan de randvoorwaarden voldoet. Met het voorliggende bestemmingsplan beoogt initiatiefnemer het plan planologisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage is gelegd op drie punten gewijzigd. Alle drie de wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en zijn ambtshalve doorgevoerd.

Abusievelijk is er geen ontwerp besluit hogere grenswaarde genomen gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan. Dit is overigens geen wettelijke vereiste, maar vanuit efficiëntie een gebruikelijke werkwijze. In het uiterste geval kan een besluit hogere waarde ook nog genomen worden bij de aanvraag omgevingsvergunning. In dit geval is er voor gekozen om alsnog in juni ter inzage te gaan met een ontwerp besluit hogere grenswaarde en deze toe te voegen aan het vast te stellen bestemmingsplan.

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft geadviseerd op de ontwerp stukken van het bestemmingsplan. Dit advies was tekstueel nog niet verwerkt in de toelichting. Dat is nu bij de vaststelling wel verwerkt (weg en installatiegeluid als ook een tekst ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen). Daarnaast wordt met enige regelmaat de Aeries calculator geactualiseerd. Er is een berekening van de gebruiksfase toegevoegd aan de bijlagen behorende bij de toelichting. Ook is de toelichting, specifiek paragraaf 4.3.2., aangepast waarbij dit ook is verwerkt.

Ten slotte is gebleken bij een finale controle van de planregels dat de beoogde ontwikkeling niet gerealiseerd kon worden door een overgenomen planregel uit het onderliggende (moeder)plan "Landelijk Gebied Zuid". Hieruit volgde dat het hoofdgebouw op minimaal drie meter van de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd zou moeten worden, maar tegelijkertijd is het bouwvlak (wat volledig bebouwd zou mogen worden) op minder dan drie meter van de zijdelingse perceelsgrens getekend. Ook is in de toelichting beschreven dat de nieuwe woning een breedte van circa 8,5 meter moet krijgen, gelijk aan het bouwvlak. Hierop zijn ook alle adviezen ontvangen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

NVT.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

NVT.

RISICO'S

Zoals bij elk bestemmingsplan, bestaat ook bij het voorliggende plan het risico op een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Echter gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend en gezien de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan en de beperkte impact op de omgeving, wordt de kans op een (gegrond) beroep als beperkt ingeschat.

FINANCIËN

Met de initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten zodat eventueel planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer en de gemeente Bergen hier geen financiële schade van ondervindt. Omdat het een particuliere ontwikkeling van slechts één woning op eigen grond betreft is er geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen. De initiatiefnemer is leges verschuldigd voor het begeleiden van de bestemmingsplan procedure.

DUURZAAMHEID

De initiatiefnemer heeft net als de gemeente een hoge duurzaamheidsambitie. De beoogde woning zal worden uitgevoerd als duurzame gasloze woning welke voldoet aan de op het moment van vergunnen geldende wet- en regelgeving.

PARTICIPATIE

Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is het voldoende om het plan volgens de formele procedure na vaststelling bekend te maken. Het bestemmingsplan is, nadat het bekend is gemaakt en gepubliceerd is, in te zien op het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl en op <https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels>.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierna kunnen belanghebbenden tegen het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. De initiatiefnemer zal nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een aanvraag omgevingsvergunning indienen om de nieuwe woning te kunnen gaan realiseren.

BIJLAGEN

Het bestemmingsplan 'Herenweg 102a en 102z' met plan ID nummer: NL.IMRO.0373.BPHerenweg102az-B001 bestaande uit:

1. Plankaart;
2. Regels;
3. Toelichting met bijlagen

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

N.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester