



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	20 juni 2024
Voorstelnummer	D761477
Datum raadsvoorstel	10 mei 2024
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	13 juni 2024
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	R. Fa-Si-Oen
Datum B&W besluit	21 mei 2024
Bijlagen:	Diverse

Onderwerp : **Vaststelling bestemmingsplan 'Buitenduin en omgeving' in Schoorl (Rabobanklocatie)**

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- De Nota Van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen;
- Het bestemmingsplan 'Buitenduin en omgeving' (NL.IMRO.0373.BPG04019Buitenduin-B001) (Rabobanklocatie) vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Geheimhouding

X Ja Geheimhouding Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Op 15 april 2021 heeft ons college het voorlopige ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de voormalige Rabobank aan de Heereweg 56 in Schoorl vastgesteld. Dit woningbouwplan maakt onderdeel uit van de projecten van Kennemer Wonen om in samenwerking met de gemeente sociale woningbouw te realiseren. In het voorlopig ruimtelijk kader waren 22 gestapelde sociale huurwoningen voorzien. Op 31 januari 2022 heeft ons college ingestemd met het definitief ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het voormalige Rabobankgebouw. De bouwhoogte van het ontwerp is door participatie met buurtbewoners verlaagd en twee woningen zijn komen te vervallen. Het definitief ruimtelijk kader voorziet in 20 gestapelde sociale huurwoningen.

Bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan hebben de opdrachtgever en de architect de plattegrond van het gebouw nog eens goed bestudeerd. Geconcludeerd is dat onder de verlaagde kappen, waar twee woningen waren vervallen in het definitief ruimtelijk kader, twee kleine studio's mogelijk zijn. Om deze reden is het woningprogramma overeenkomstig het door uw college vastgestelde voorlopig ruimtelijk kader. Het ontwerp bestemmingsplan maakt het daarom mogelijk om 22 gestapelde sociale huurwoningen in het voormalige Rabobankgebouw aan de Heereweg 56 in Schoorl te realiseren.

Kennemer Wonen heeft vervolgens een ontwerp voorgesteld dat ook in participatie is gegaan met direct omwonenden. Dit bouwplan bestaande uit twee bouwmassa's met elkaar verbonden via een loopbrug werd positief ontvangen. Inmiddels is duidelijk geworden dat de stijgende bouwkosten ertoe hebben geleid dat Kennemer Wonen genoodzaakt is om het ontwerp kritisch te heroverwegen. Het voorstel is nu om binnen het oorspronkelijke bouwvlak en bouwhoogte tot een nieuw ontwerp te komen, maar dan zonder een loopbrug. Er zal dan sprake zijn van een compacter gebouw met minder bouwkosten.

In het ruimtelijke kader voor de realisatie van de sociale woningbouw is het naastgelegen plangebied Buitenduin buiten beschouwing gelaten. In het ontwerp-bestemmingsplan is Buitenduin wel meegenomen vanwege de relatie voor wat betreft het parkeren. Op het parkeerterrein van Buitenduin worden namelijk ook de benodigde parkeerplaatsen voor het appartementencomplex meegenomen. I

In de vergadering van 2 februari 2017 heeft uw raad bij amendement besloten in te stemmen met de uitgangspunten van plan Buitenduin voor de herinrichting van het noordelijk gedeelte van het Groene Hart in Schoorl. De herinrichting van dit gebied bestaat onder andere uit de aanleg van een parkeerterrein in het verlengde van de Sportlaan. Hiervoor moet de joule de boules baan worden verplaatst. Over de financiering van plan Buitenduin heeft uw raad in februari 2018 een besluit genomen.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde (Wet geluidshinder) en het ontwerpbestemmingsplan hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen en binnen deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. In de Nota Van Beantwoording Zienswijzen wordt een reactie hierop gegeven. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Uw raad wordt geadviseerd om het bestemmingsplan inclusief de Nota Van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen. Hierna kan het bestemmingsplan tezamen met het besluit hogere grenswaarde worden gepubliceerd, waarna beroep open staat bij de Raad van State.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Ons college heeft prestatieafspraken met Kennemer Wonen gemaakt over sociale huurwoningen. Op 31 januari 2022 heeft uw college ingestemd met het definitief ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het voormalige Rabobankgebouw. In de vergadering van 2 februari 2017 heeft uw raad bij amendement besloten in te stemmen met de uitgangspunten van plan Buitenduin voor de herinrichting van het noordelijk gedeelte van het Groene Hart in Schoorl.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De gemeente Bergen heeft een groot tekort aan sociale huurwoningen. Ons college heeft prestatieafspraken met Kennemer Wonen gemaakt over sociale huurwoningen. De gemeente Bergen stelt gemeentegrond beschikbaar om sociale huurwoningen te realiseren. Kennemer Wonen is gevraagd om een woningbouwplan voor het voormalige Rabobankgebouw aan de Heereweg 56 in Schoorl uit te werken. Ons college heeft in 2022 ingestemd met het definitief Ruimtelijk Kader. Aan het ontwerp-bestemmingsplan is het naastgelegen plangebied Buitenduin toegevoegd wat afwijkt van het definitief Ruimtelijk Kader.

Op basis van het ruimtelijk parkeerbeleid moet de parkeerbehoefte van dit plan in principe op eigen terrein worden opgelost. Op het perceel van het voormalige Rabobankgebouw is hiervoor echter geen ruimte. Het plan Buitenduin voorziet in de verplaatsing van de huidige parkeerlocatie (entree via het Molenpad) richting het westen (entree via de Sportlaan). Uitgangspunt is dat het aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen minimaal van eenzelfde omvang is dan de huidige (132 parkeerplaatsen). De parkeerbehoefte voor het appartementencomplex komt hier dus bovenop.

Het ontwerp-bestemmingsplan dat nu voorligt bestaat uit een toelichting, een verbeelding, de regels en de bijlagen met de bijbehorende onderzoeken. Het ontwerp-bestemmingsplan toont aan dat de herontwikkeling van de voormalige Rabobankgebouw en de locatie Buitenduin in Schoorl uitvoerbaar en inpasbaar is in de omgeving en voldoet aan rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Tevens wordt voldaan aan alle milieuregelgeving en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst heeft de milieu aspecten positief beoordeeld. De parkeerbehoefte kan daarbij worden opgelost binnen het plan Buitenduin door hier extra parkeerplaatsen aan te leggen, bovenop de benodigde parkeerplaatsen vanuit plan Buitenduin. De kosten voor de aanleg van deze extra parkeerplaatsen komen voor rekening van Kennemer Wonen en worden in de anterieure overeenkomst opgenomen.

De drie ingekomen zienswijzen worden in de Nota Van Beantwoording Zienswijzen van een reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel is de gemeente gedurende het proces in constructief overleg geweest met een direct omwonende die ook een zienswijze heeft ingediend. Hierbij wordt getracht om bij de uitwerking van het bouwplan in de nog aan te vragen omgevingsvergunning zoveel als mogelijk met de belangen van de omwonende rekening te houden.

Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan inclusief de Nota Van Zienswijzen vast te stellen. Ons college is bevoegd om de hogere grenswaarde Wet geluidhinder vast te stellen.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Binnen de gemeente zijn geschikte locaties voor sociale woning schaars. In samenwerking met Kennemer Wonen probeert de gemeente de locaties die wèl voorhanden zijn hiervoor te benutten.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE NVT.

RISICO'S

Het bouwplan is tijdens het participatieproces met omwonenden en belanghebbenden besproken. Belanghebbenden kunnen tegen het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Dit kan vertragend werken of in het negatiefste scenario de herontwikkelingsplannen stopzetten.

FINANCIËN

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt het mogelijk om 22 gestapelde sociale huurwoningen in zowel categorie 1 en 2 te realiseren. De grondexploitatie voormalige Rabobankgebouw aan de Heereweg 56 maakt onderdeel uit van de woningbouwprojecten van Kennemer Wonen. Uw raad heeft deze grondexploitatie in 2020 vastgesteld. In de grondexploitatie zijn de grondprijzen voor de sociale huurwoningen opgenomen overeenkomstig het gemeentelijk grondprijzenbeleid. De ambtelijke plankosten zijn afgestemd met Kennemer Wonen. In de anterieure overeenkomst worden deze afspraken uiteengezet. Voor de realisatie van plan Buitenduin heeft uw raad in 2018 middelen ter beschikking gesteld. Planschade maakt onderdeel van de anterieure overeenkomst en is voor rekening van Kennemer Wonen, net als de aanlegkosten van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het appartementencomplex.

DUURZAAMHEID

Op 13 februari 2018 heeft ons college de aardgasvrije nieuwbouwambitie onderschreven. Op 8 maart 2018 hebben de 17 wethouders duurzaamheid van Noord-Holland Noord deze ambitie bekrachtigd in bijzijn van ontwikkelaars, aannemers, installateurs, woningbouwverenigingen en bestuurders. Tijdens deze bijeenkomst hebben de marktpartijen een toezegging gedaan om niet alleen duurzame maar ook gezonde woningen te ontwikkelen. Het nieuwe klimaatadaptieve/ natuurinclusieve beleid d.d. 30 maart 2023 geldt op grond van het daarin opgenomen overgangsrecht niet voor plannen waarvoor:

1. reeds een kaderstellend besluit is genomen
2. reeds een intentieovereenkomst is gesloten
3. reeds een anterieure overeenkomst is gesloten

Op 31 januari 2022 heeft ons college reeds een definitief ruimtelijk kader vastgesteld met de uitgangspunten en voorwaarden. Het klimaatbeleid is om deze reden niet van toepassing. Ten aanzien van circulariteit wordt opgemerkt dat Kennemer Wonen samen met de gemeenten uit de regio Noord-Holland Noord (waaronder Bergen), sloopbedrijven en aannemers, de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen NHN heeft ondertekend met de provincie. Er wordt dus indien mogelijk circulair gesloopt en onderdelen worden zoveel mogelijk hergebruikt.

PARTICIPATIE

De planvorming van de Rabobank locatie en de realisatie van Buitenduin heeft conform het participatiebeleid plaatsgevonden. Voor beide onderdelen zijn gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Op basis van de opgehaalde informatie in beide participatie trajecten is het oorspronkelijke ontwerp aangepast. Het gewijzigde bouwplan op de Rabobank locatie is opnieuw met omwonenden gedeeld.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad vindt publicatie plaats. Indien binnen zes weken geen beroep bij de Raad van State wordt ingediend, dan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd waarna met de aanbesteding en het bouwproces kan worden gestart.

BIJLAGEN

- Ontwerpbesl. hogere grenswaarde BP Rabobank & Buitenduin
- Buitenduin en omgeving ontwerp BP
- Bestemmingsplan verbeelding_20211000-A1
- Zienswijze 1 anoniem
- Zienswijze 2 anoniem
- Zienswijze 3 anoniem
- Raadsbesluit
- 20211103 AOVL Transformatie Rabobanklocatie Schoorl
- Quickscan Wet natuurbescherming Rabobanklocatie te Schoorl
- Raadsbesluit plan Buitenduin d.d. 2 februari 2017
- Nota Beantwoording Zienswijzen BP Buitenduin (anoniem)
- Verslag participatie Rabobank d.d. 24 april 2024
- Advies OD stikstof Buitenduin Heereweg 56

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Raadsbesluit plan Buitenduin d.d. 2 februari 2017

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester