

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 10 december 2015
Naam opsteller : Simon van Dam
Informatie op te vragen bij : Simon van Dam
Portefeuillehouder(s) : Rob Zeeman
Zaaknummer : BB15.00781
Registratienummer : RAAD150143

Onderwerp: woningbouwplannen Rustenburg - Egmond aan den Hoef

Aan de raad,

Beslispunt:	– kennis nemen van de nota zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen (bijlage 4); NL.IMRO.0373.OVherenweg174-B001 NL.IMRO.0373.OVRustenburg-B001 – afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) (bijlage 1) voor: – de sloop en nieuwbouw van 9 woningen aan de Rustenburg 1-5 en Julianaweg 4,6,8,10; – de sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van 7 woningen aan de Herenweg 174; – kennis nemen dat na het afgeven van de vvgb, de gewijzigde omgevingsvergunningen worden verleend, het verkeersbesluit wordt genomen en het besluit hogere grenswaarde wordt vastgesteld
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Kennemer Wonen en projectontwikkelaar EME II willen nieuwe woningbouw realiseren op de locatie Rustenburg-Julianaweg-Herenweg in Egmond aan den Hoef. Het plan van Kennemer Wonen (Rustenburg 1-5 en Julianaweg 4,6,8,10) bestaat uit sloop en nieuwbouw van negen sociale huurwoningen. Het plan van EME II (Herenweg 174) bestaat uit de sloop van het bestaande gebouw en nieuwbouw van zeven sociale koopwoningen. De brandweerkazerne is al gesloopt.

Beide ontwikkelingen passen niet binnen het huidige bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een partiële herziening van een bestemmingsplan of via omgevingsvergunningen. Er is voor gekozen om via aparte omgevingsvergunningen af te wijken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunningen volgen de uitgebreide procedure. Uw raad dient een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven (bijlage 1) omdat er gemeenteground mee gemoeid is. De voormalige brandweerkazerne en omliggende grond is gemeentelijk eigendom. Omdat de geluidsbelasting op de gevel van het bouwplan aan de Herenweg 174 toeneemt, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Voor de ontsluiting van het verkeer is een verkeersbesluit noodzakelijk.

De aanvragen, inclusief overzichtskaart en bouwtekeningen kunt u vinden in bijlage 2.

Er wordt geadviseerd om mee te werken met de initiatieven. Daar liggen de volgende overwegingen aan ten grondslag.

Kleine afwijking bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Herenweg 174 zijn volgens de bestemming (Wonen-1, aanduiding detailhandel) de functies voor wonen en detailhandel toegestaan. Het aantal

woningen is niet beperkt. De geplande zeven koopwoningen passen binnen de maximaal toegestane goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. Het bebouwd oppervlak blijft nagenoeg gelijk. De ontsluiting van het verkeer wordt met een tweerichtingsweg via het eerste (oostelijke) deel van de Rustenburg mogelijk gemaakt. Deze weg heeft reeds een verkeersbestemming, hiervoor is dus geen planologisch procedure nodig. Er dient wel een apart verkeersbesluit te worden genomen. Onder het kopje 'verkeersontsluiting' wordt hier dieper op ingegaan.

Op de percelen aan de Rustenburg en Julianaweg ligt de bestemming Wonen-1. Er zijn 9 woningen toegestaan. Het aantal (en type) woningen blijft gelijk. De maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter wordt niet overschreden. Enkel de maximum goothoogte van 4 meter wordt met 2 meter overschreden. Ook zijn de woningen iets buiten het bouwvak geprojecteerd.

Goede ruimtelijke ordening

Door sloop en nieuwbouw van deze vervallen bebouwing op deze bijzondere locatie in Egmond aan den Hoef, krijgt het gebied de gewenste kwaliteitsslag en verbetert de woon- en leefomgeving.

Voor beide aanvragen is één ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage 3) waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft de welstandscommissie beide plannen (in samenhang met elkaar) stedenbouwkundig en architectonisch akkoord bevonden.

Beide plannen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein conform vastgestelde parkeernormen.

Planproces tot zover

Op 22 april 2014 heeft het college in principe ingestemd met de twee voornoemde plannen. Daarna is de inspraakprocedure gestart. Hiervoor zijn op 28 augustus en 10 december 2014 inloopavonden georganiseerd. Inwoners konden de plannen van commentaar voorzien. Er zijn verslagen gemaakt met een weergave van de inspraakreacties en een reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van de plannen is overgegaan. De verslagen zijn op de gemeentelijke website geplaatst. De plannen zijn ook voorgelegd aan onze overlegpartners. Het Hoogheemraadschap heeft een reactie gegeven die enkele (ondergeschikte) wijzigingen van het plan tot gevolg hebben.

Op 23 december 2014 hebben beide initiatiefnemers apart een omgevingsvergunning aangevraagd. Vanaf 12 maart 2015 hebben beide ontwerp omgevingsvergunningen evenals een ontwerp verkeersbesluit en een ontwerp besluit hogere waarde verkeerslawaaai voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tegen de ontwerp besluiten zijn door drie personen zienswijzen ingediend. De eigenaren van de Herenweg 176 en Julianaweg 2a hebben zienswijzen ingediend tegen zowel de ontwerp vergunning van de Herenweg 174 als tegen het ontwerp verkeersbesluit. De eigenaresse van de Julianaweg 7 heeft zowel een zienswijze ingediend tegen de ontwerp vergunning van de Rustenburg en Julianaweg als tegen het ontwerp verkeersbesluit.

Wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld om de volgende wijzigingen door te voeren. Ten aanzien van het plan van de negen huurwoningen aan de Rustenburg en Julianaweg, wordt het beoogde achterpad aan de Julianaweg aangesloten op de Lamoraalweg.

Ten aanzien van het plan van de zeven koopwoningen aan de Herenweg 174, worden de geplande bergingen ter plaatse van de voormalige brandweerkazerne verplaatst naar de achtertuinen.

Ook wordt de geplande verkeerssituatie gewijzigd zodat tweerichtingsverkeer op het eerste deel van de Rustenburg mogelijk wordt gemaakt. De wijzigingen staan uitgebreid beschreven in de Nota Zienswijzen (bijlage 4).

Integrale ontwikkeling

Zowel vóór als tijdens het vergunningenproces is de haalbaarheid onderzocht om het gebied integraal te ontwikkelen met de naastliggende percelen Herenweg 176, Julianaweg 2 en 2a. Dit om de kwaliteitsslag van het gebied verder te vergroten en de verkeerssituatie te optimaliseren. Op 22 juni 2015 is tijdens bestuurlijk overleg met de betrokken eigenaren overeengekomen om beide vergunningen aan te houden zodat voornoemde privé eigenaren meer tijd hadden om een haalbaar plan in te dienen. Dit heeft ertoe geleid dat de eigenaar van het perceel Herenweg 176 het initiatief heeft genomen om op 21 augustus 2015 een plan in te dienen. Op 29 september 2015 heeft het college in principe ingestemd met dit plan. Op 7 oktober 2015 is een inloopavond georganiseerd over deze integrale planontwikkeling. Op 15 oktober 2015 heeft de eigenaresse van de Julianaweg 2a verklaard niet meer te willen deelnemen aan de ontwikkeling (niet vanwege planologische gronden), waarmee een integrale ontwikkeling (vooralsnog) niet uitvoerbaar is.

Het gebied wordt zodanig ingericht dat een integrale ontwikkeling met Herenweg 176 Julianaweg 2 en 2a in de toekomst planologisch en fysiek uitvoerbaar is.

Concept structuurvisie Egmond aan den Hoef

Het gebied maakt deel uit van het plangebied voor de in voorbereiding zijnde structuurvisie Egmond aan den Hoef. In de concept structuurvisie is opgenomen dat het transformeren van de Herenweg gewenst is, waarbij de verblijfskwaliteit, het comfort en de veiligheid verbeterd worden. Het doel is om herbestemming en herontwikkeling mogelijk te maken. Door herbestemming en herontwikkeling van verouderde en/of leegstaande panden zou de mogelijkheid worden geboden om nieuwe functies toe te voegen. Op deze wijze kan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt worden. Het gaat hierbij voornamelijk om de verouderde en leegstaande winkel- en werkpanden langs de Herenweg die bijvoorbeeld een functie kunnen krijgen als seniorenwoningen of woonzorgcombinaties. Het doel is om op basis van een nader uit te werken beeldkwaliteitplan of visie voor het dorpshart uitwerking te geven aan de gewenste kwaliteitsverbetering van deze panden in het dorpshart en een woonservicezone te creëren die aan alle wensen en eisen van de toekomst voldoet. Verwacht wordt dat de procedure van de structuurvisie in het eerste kwartaal van 2016 wordt opgestart.

Er zijn signalen dat de eigenaren vanaf de Herenweg 175 tot aan de kerk gezamenlijk een plan aan het voorbereiden zijn. Mogelijk kunnen deze initiatieven nader worden uitgewerkt op basis van de (uitvoeringsparagraaf) van de structuurvisie.

Volkshuisvesting

Het plan voorziet in 9 sociale huurwoningen en 7 sociale koopwoningen categorie II (huursom van maximaal € 710,68 en koopsom maximaal € 225.000, prijspeil 1 januari 2015). Het gaat om een herstructureringslocatie waar maatwerk gerealiseerd wordt. Kennemer Wonen sloopt 9 sociale huurwoningen en bouwt 9 sociale huurwoningen terug. EME voegt 6 sociale koopwoningen toe aan de woningvoorraad. EME ziet af van de bouw van vrije sectorwoningen en heeft ervoor gekozen alle woningen in categorie II te realiseren. Met dit

plan wordt in een behoefte voorzien in categorie II koopwoningen. Hiermee wordt ook de doorstroming bevorderd.

Verkeerontsluiting

Ter ontsluiting van het verkeer voor het plan aan de Herenweg 174, wordt het eerste deel van de Rustenburg ingericht als tweerichtingsweg. Zoals hiervoor is vermeld, kan de verkeersrouting optimaal gemaakt worden bij een integrale ontwikkeling met aangrenzende percelen. Desondanks is de beoogde verkeersontsluiting acceptabel. Bij het maken van deze afweging zijn verschillende varianten onderzocht. In de Nota Zienswijzen wordt hier dieper op ingegaan.

Zoals hiervoor is vermeld, is het volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk dat het pand aan Herenweg 174 weer gebruikt wordt voor een woonfunctie en/of voor detailhandel (bijvoorbeeld een fietsenhandel). In dat geval is het aannemelijk dat er verkeersbewegingen langs de betreffende weg zullen plaatsvinden. Bovendien heeft de weg, ook al wordt deze nu niet gebruikt, reeds een verkeersfunctie.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeeft zodat ons college daarna de omgevingsvergunningen kan verlenen. Tevens wordt een verkeersbesluit genomen en wordt een hogere grenswaarde vastgesteld.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- ☒ collegebevoegdheid: voor het afgeven van een omgevingsvergunning, het nemen van een verkeersbesluit en het vaststellen van een hogere waarde verkeerslawaaï.
- ☒ raadsbevoegdheid: voor het afgeven van de vvgb
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat: n.v.t

Burgerparticipatie: ja

Er zijn twee inloopavonden georganiseerd alvorens de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Tijdens de inloopavonden konden inwoners de plannen van commentaar voorzien. Er zijn verslagen gemaakt met een weergave van de inspraakreacties en een reactie op deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed is aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van de plannen is overgegaan. De verslagen zijn op de gemeentelijke website geplaatst. Nadat de ontwerp besluiten ter inzage hebben gelegen, is een inloopavond georganiseerd over het integrale plan.

Externe communicatie: ja

Zowel in het huis-aan-huis-blad als op de gemeentelijke website is melding gemaakt van de inloopavonden. Daarnaast hebben direct omwonenden een persoonlijke uitnodiging ontvangen. De stand van zaken rondom de planvorming en (gewijzigde) plannen is gecommuniceerd via de gemeentelijke website.

Na verlening van de omgevingsvergunning volgt publicatie in de Staatscourant en in de gemeentelijke huis-aan-huis bladen en op ruimtelijkeplannen.nl. Tegelijkertijd worden het verkeersbesluit en het besluit hogere waarde gepubliceerd.

Extern overleg gevoerd met:

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Zie boven.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Nadat uw raad de vvgb heeft afgegeven, worden de ontwerp omgevingsvergunning omgezet naar definitieve omgevingsvergunningen. De wijzigingen die in de Nota Zienswijzen zijn vermeld, worden hierin meegenomen. Vervolgens worden de vergunningen verleend. Ook worden zowel het ontwerp verkeersbesluit als het ontwerp besluit hogere waarde, omgezet naar definitieve besluiten waarin de voorgestelde wijzigingen worden opgenomen. Tegen voornoemde besluiten kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de rechtbank. In de volgende fase wordt het plan civieltechnisch uitgewerkt.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

In beide samenwerkingsovereenkomsten worden met initiatiefnemers afspraken gemaakt over het kostenverhaal en de inrichting en oplevering van de openbare ruimte. De initiatiefnemers nemen de inrichting van de openbare ruimte voor hun rekening. Dit betreft onder andere de aanleg van parkeerplaatsen en de aanpassing van de openbare weg Rustenburg. In het eerste (oostelijke) deel van Rustenburg wordt een tweerichtingsweg aangelegd. Op het zuidelijke deel liggen nu stelconplaten. Conform reguliere afspraken, zou initiatiefnemer Kennemer Wonen eenzelfde soort bestrating moeten terugbrengen. Stelconplaten passen echter niet bij de bestrating van de boogde tweerichtingsweg. Voor een fraai en eenduidig straatbeeld, waar de gemeente ook profijt van heeft, is het redelijk dat de gemeente zorg draagt voor de bestrating van dit deel van Rustenburg. Dit past binnen het reguliere budget (BOR). Na aanleg wordt de grond 'om niet' overgedragen aan de gemeente.

Voor de overdracht van gemeentegrond wordt een koopovereenkomst opgemaakt. Voor de gemeente zijn verder geen kosten gemoeid.

Ook de eventuele planschade is voor rekening van aanvrager. Een en ander is contractueel vastgelegd in een planschadeovereenkomst.

In de overeenkomst met EME II een anti-speculatie beding opgenomen om te voorkomen dat de sociale koopwoningen in de vrije sector belanden.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit?n.v.t

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:

- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): n.v.t

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Zie boven

Bijlagen:

1. verklaring van geen bedenkingen
2. aanvraag omgevingsvergunning incl overzichtskaart, bouwtekeningen en impressies
3. ruimtelijke onderbouwing
4. Nota Zienswijzen inclusief schaduwstudies
5. Ingediende zienswijzen

Bergen, 3 november 2015

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester