

Raadsvergadering : 2 februari 2017
Naam opsteller : Sjoerd Bek
Informatie op te vragen bij :
Portefeuillehouder(s) : H. Snabilie
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD160141

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan voor bouwplan Schoorlse Duinhuis, Heereweg 65-69 in Schoorl

Aan de raad,

Beslispunt:	– Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Heereweg 65-69 in Schoorl, met kenmerk NL.IMRO.0373.BPG04011Heerw6569-C001 (bijlage 1).
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Het voorstel betreft het gewijzigd vast stellen van het bestemmingsplan voor de bouw van 27 sociale huurwoningen in het project Schoorlse Duinhuis aan de Heereweg 65-69 in Schoorl.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 1 september 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor van het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel heeft plan aanleiding gegeven om een aantal ambtelijke wijzigingen door te voeren naar aanleiding van adviezen van de Regionale Uitvoeringsdienst (Rud) en het Hoogheemraadschap:

Deze betreffen de onderdelen:

- Infiltratievoorziening
- Akoestiek tennisbanen (inrichtingslawaai)
- Licht
- Duurzaamheid
- Bouwvlak en relevante bepalingen.

De ambtelijke wijzigingen staan opgenomen in bijlage 2.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om 27 sociale huurwoningen te bouwen op het perceel Heereweg 65-69 in Schoorl. Deze opgave komt voort uit de koppeling met bouwplan De Haaf in Bergen, waarin Bot Bouw Initiatief (BBI) 42 vrije sector woningen realiseert. Omdat de woningen in het bouwplan De Haaf buiten de sociale sector vallen, wordt de sociale woningbouwopgave door BBI in het bouwplan Heereweg 65-69 gecompenseerd.

Het bestemmingsplan De Haaf is door uw raad op 25 juni 2015 vastgesteld. Dit plan wordt op dit moment gebouwd.

Ons college heeft zich sterk gemaakt voor het bouwen van een programma met alleen sociale huurwoningen in categorie 1 en 2. Hierover is veelvuldig overleg geweest met BBI. In het oorspronkelijke plan voor woningbouw aan de Heereweg 65-69 waren koopwoningen geprojecteerd.

Voorliggend plan betreft de bouw van 27 sociale woningen (7 in categorie 1 en 20 in categorie 2). Deze appartementen worden na voltooiing van de bouw verkocht aan woningstichting Kennemer Wonen. Kennemer Wonen heeft dit op 24 juni 2016 besloten. Het worden allemaal sociale huurwoningen.

Toets aan het beleid

Volgens de in het verleden gemaakte afspraken over compensatie van huurwoningen als gevolg van de bouw op landgoed De Haaf, volstond het om 19 sociale woningen te bouwen waarbij in het midden bleef of dat huur- of koopwoningen waren.. Het thans aan de orde zijnde bouwplan voorziet in de realisatie van 8 sociale woningen meer waardoor de 40%-60% conform het dit jaar vastgestelde volkshuisvestingsbeleid nagenoeg gehaald wordt.

Dus totaal:

Categorie 1	7	huur
Categorie 2	20	huur
Vrije sector	42	koop

Resumerend kan worden gesteld dat BBI voornemens is in totaal (dus in de projecten De Haaf en Schoorlse Duinhuis) 69 woningen te bouwen, waarvan 7 in categorie 1, 20 in categorie 2 en 42 in de vrije sector zijn geprojecteerd.



Impressie plan

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

Een vastgesteld bestemmingsplan.

Een actueel en modern bestemmingsplan biedt rechtszekerheid voor de burger. Het bestemmingsplan is de juridische weergave van vastgesteld beleid van zowel gemeente als hogere overheden. Alle belangen zijn afgewogen; het bestemmingsplan is dus een facet beleidsplan waaraan rechtstreeks rechten en plichten kunnen worden ontleend. Een bestemmingsplan is namelijk het enige ruimtelijk plan dat juridisch bindend is. Burgers en bedrijven kunnen (derhalve) omgevingsvergunningen verkrijgen op basis van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan verkrijgt rechtskracht ('treedt in werking') met ingang van de dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt. Deze bedraagt zes weken en vangt aan de dag na bekendmaking van vaststelling van het bestemmingsplan zoals neergelegd in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Bekendmaking van het vaststellingsbesluit dient te gebeuren binnen 2 weken nadat het besluit door de raad is genomen.

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

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid: het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.
- ☐ 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: het hier gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan op het grondgebied van de gemeente Bergen.

Burgerparticipatie: nee.

Het plan is toegestuurd aan de directe burens van het plangebied.

Externe communicatie: ja

Extern overleg gevoerd met: de directe burens van het plangebied, Bot Bouw Initiatief en Kennemer Wonen.

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

De raad kan het bestemmingsplan (op onderdelen) gewijzigd vaststellen.

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

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, Duinstreek, Bergens Nieuwsblad en langs elektronische weg binnen 2 weken nadat het besluit is genomen. De kennisgeving van het besluit wordt tevens verstuurd aan de overlegpartners (art. 3.1.1. Bro). De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van 6 weken aan. De dag na afloop van de

beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroepschrift wordt ingediend, is het bestemmingsplan dan ook meteen onherroepelijk. Indien wel beroepschrift wordt ingediend tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan, zal op de onderdelen waartegen het beroepschrift is gericht eerst uitspraak moeten worden gedaan door de Raad van State.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Het bestemmingsplan is door de ontwikkelaar Bot Bouw Initiatief aangeleverd bij de gemeente. Er zijn vanuit de gemeente geen middelen gemoeid met deze ontwikkeling.

Er wordt met de ontwikkelaar Bot Bouw Initiatief een planschadeovereenkomst (bijlage 5) en een samenwerkingsovereenkomst (bijlage 6) gesloten. Voordat de raad een beslissing neemt over het bestemmingsplan Heereweg 65-69 worden deze getekend.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit? Nvt.

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): Nvt.

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

Zie boven.

- Bijlagen:**
1. bestemmingsplan Heereweg 65-69;
 2. ambtelijke wijzigingen;
 3. raadsvoorstel;
 4. raadsbesluit;
 5. concept planschadeovereenkomst;
 6. concept samenwerkingsovereenkomst.

Bergen, 22 december 2016

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester