

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	5 oktober 2017
Zaaknummer	:	BB17.00384
Voorstelnummer	:	RAAD170070
Commissie	:	commissie bestemmingsplannen
Commissie	:	12 september 2017
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Robert Fa-Si-Oen
Telefoonnummer	:	(072) 888 02 52
Bijlagen:	:	

Onderwerp: – Vaststellen bestemmingsplan Delverspad 2a Egmond a/d Hoef

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

- De Nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan Delverspad 2a vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Begin 2016 heeft ons college een principeverzoek geaccordeerd waarbij op het perceel Delverspad 2 in Egmond aan den Hoef het bestaande bedrijf wordt geamoveerd in ruil voor een woning met bijgebouwen. Naar aanleiding van het positieve principeverzoek heeft de aanvrager een bestemmingsplan laten opstellen. Het bestemmingsplan is ambtelijk getoetst en voorgelegd aan de overlegpartners (provincie, hoogheemraadschap, etc.). Vervolgens heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Uiteindelijk is er 1 zienswijze ontvangen en 1 reactie van PWN met een inhoudelijke opmerking. In de nota van beantwoording van zienswijzen wordt hierop uitvoerig ingegaan. De ingekomen reacties vormen geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Uw raad wordt daarom geadviseerd om het bestemmingsplan vast te stellen. Gelet op het feit dat er geen sprake is van te verhalen plankosten hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

Het bestemmingsplan Delverspad 2a vaststelt. Het betreft een raadsbevoegdheid.

2 KEUZERUIMTE

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een raadsbevoegdheid. Er zijn geen andere manieren om de ontwikkeling mogelijk te maken, omdat de bedrijfsbestemming dient te worden opgeheven. Het bestemmingsplan dient hiervoor gewijzigd te worden op de voorliggende wijze.

2.1 Beleidskaders

De bestemmingswijziging van 'bedrijf' naar 'wonen-2' vormt een verbetering voor de stedelijke (woon)omgeving. Daarnaast past de nieuwe woning in de stedenbouwkundige structuur

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma:
Niet van toepassing.

2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:

Ons college heeft onder voorbehoud eerder een positieve reactie op het principeverzoek gegeven. Op basis hiervan heeft de aanvrager dit bestemmingsplan opgesteld.

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

De vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad is wettelijk geregeld in artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Het bouwplan

Verzoeker is woonachtig in de woning aan het Delverspad 2. Op het achtererf zit daar op dit moment een bedrijf (loon- en grondbewerkingsbedrijf). Verzoeker heeft bijna de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en wil graag het bedrijf herbestemmen.

Het idee is om de bedrijfspanden grotendeels te slopen en een woning elders op het perceel terug te bouwen. Het gaat in totaal om 240m² bedrijfsgebouwen, 40m² blijft daarvan staan en zal worden gebruikt als bijgebouw bij de nieuwe woning. Het nieuwe bouwvlak, waar een hoofdgebouw is toegestaan van maximaal 120m², wordt iets noordelijker geprojecteerd zodat het beter in het bebouwingspatroon past.

De nieuwe woning plus bijgebouwen (conform het erfbebouwingsbeleid en vergunningsvrij) komen tezamen uit op maximaal 270m². Dat wil niet zeggen dat dit ook daadwerkelijk wordt gebouwd. Dit is maximaal mogelijk. In de praktijk wordt er niet vaak 150m² aan aan-, uit- en bijgebouwen gerealiseerd. Het is waarschijnlijker dat het aantal vierkante meter gebouwen zal afnemen. Echter, bij een maximale invulling zal er in de nieuwe situatie 30m² meer bebouwing komen te staan. Wij zijn van mening dat dit acceptabel is, gezien de stedelijke omgeving en het verwijderen van de hinderlijke functie in een woonomgeving (op dit moment is het een loonbedrijf maar andere bedrijven zijn planologisch ook toegestaan).

Het huidige bestemmingsplan

Op het perceel waar het bedrijf is gelegen rust de bestemming 'Bedrijven'. Op de plek waar de woning dient te worden teruggebouwd rust de agrarische bestemming (zonder bouwvlak). Het verzoek past niet binnen het bestemmingsplan omdat niet overeenkomstig de bestemming wordt gebouwd en er geen bouwvlak aanwezig is voor de bouw van de woning. Medewerking is mogelijk via een postzegelbestemmingsplan. Een uitgebreide omgevingsvergunning behoort niet tot de mogelijkheden omdat het bouwvlak van de bedrijfsbestemming moet worden wegbestemd tot woonbestemming.

Overwegingen

Medewerking behoort tot de mogelijkheden en wel om de volgende redenen:

- Een hinderlijke bedrijfsbestemming komt te vervallen;
- De parkeer- en verkeerssituatie zal verbeteren aangezien er bij een woning minder verkeersbewegingen worden verwacht dan bij een bedrijf;
- De stedenbouwkundige situatie zal verbeteren aangezien het bedrijf op het achtererf komt te verdwijnen en de nieuwe woning goed aansluit bij de reeds aanwezige woningen;
- De situatie voor de woningen aan de zuidzijde van het perceel zal verbeteren aangezien het bedrijf, dat dicht op de percelen is gelegen, komt te verdwijnen;
- De relatief beperkte toename van bebouwing is acceptabel omdat er evengoed sprake is van een ruimtelijke verbetering (amoveren hinderlijke functie en stedenbouwkundig een betere situatie).
- De plek waar de woning gebouwd moet worden is op dit moment een loopweide voor paarden en de landschappelijke waarde is beperkt. Daarnaast zal aan de voorzijde

de agrarische (onbebouwde) bestemming worden gehandhaafd om de openheid zoveel mogelijk te behouden. Dit op voorspraak van Pepijn Godefroy van La4sale (als landschappelijk supervisor van het gebied) tezamen met de welstandscommissie.

- Er zijn geen milieutechnische bezwaren.

De locatie kan worden aangemerkt als stedelijke omgeving. Aan drie zijden is er bebouwing aanwezig. Van buitengebied is naar onze mening dan ook geen sprake. Het plaatje hieronder geeft dat duidelijk weer.



Gelet op het feit dat er sprake is van een ruimtelijke verbetering en eventuele belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, wordt uw raad geadviseerd om het bestemmingsplan vast te stellen. De ingekomen zienswijze en overlegreactie van PWN vormen geen aanleiding om hiervan af te zien. Voor de onderbouwing wordt u verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen.

3.2 Overwegingen van het college

Gelet op het feit dat er sprake is van een ruimtelijke verbetering (wijziging bestemming 'bedrijf' naar 'Wonen-2' en eventuele belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, adviseert ons college uw raad om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

Niet van toepassing, omdat het enkel de gemeente Bergen betreft.

3.4 Participatie, samenspel

Publicatie zoals gebruikelijk bij postzegelbestemmingsplannen. Omwonenden hebben hun zienswijze kunnen indienen.

Daarnaast heeft de aanvrager met de omgeving gesproken (de naaste burens) en hij gaf aan dat er geen bezwaren zijn te verwachten. Uiteindelijk heeft alleen de perceeleigenaar aan de overzijde een zienswijze ingediend. Deze zienswijze vormt blijkens de nota van beantwoording echter geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

3.5 Risico's

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen binnen 6 weken in beroep bij de Raad van State.

3.6 Financiën

Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente. Alle kosten zijn voor de aanvrager. Met de aanvrager is tevens een overeenkomst gesloten waarin de planschade wordt geregeld en daarnaast de sloop van de bedrijfsgebouwen (met boetebeding).

3.7 Inkoop

Niet van toepassing

3.8 Juridische Zaken

De indiener van de zienswijze kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan eventueel in beroep bij de Raad van State.

3.9 Communicatie

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen en dit is ook in de Staatscourant en de gemeentekrant gepubliceerd. Tot slot is het ook op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.

3.10 Duurzaamheid

Niet van toepassing.

3.11 Veiligheid

Niet van toepassing

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze zo spoedig mogelijk gepubliceerd en ligt gedurende 6 weken ter visie.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Ontwerp-bestemmingsplan Delverspad 2a incl. onderliggende rapporten
- Ingekomen zienswijze en overlegreactie van PWN
- Nota van beantwoording zienswijzen en overlegreacties (geanonimiseerd en niet geanonimiseerd)
- Raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan Delverspad 2a

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester