

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 4 maart 2021
Zaaknummer : BB20.00601
Voorstelnummer : RAAD200190
Commissie : Bestemmingsplannen
Commissiebehandeling : 18 februari 2021
Soort agendering : Ter bespreking
Agendapunt :
Team : Plannen en Projecten
Opsteller(s) : Thomas van der Zande
Telefoonnummer : 06-42796265
Bijlagen: : Bestemmingsplan Heereweg 198 met bijlagen

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Bestemmingsplan Heereweg 198

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan Heereweg 198 Schoorl, zoals opgenomen in de bijlage, vast te stellen en hiervoor geen exploitatieplan vast te stellen

Geheimhouding Nee Ja

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Aan de Heereweg 198 nabij Groet bevond zich zuivelfabriek de Goede Verwachting. Het plan is om hier het karakteristieke bedrijfspand om te zetten naar 4 appartementen; twee reeds aanwezige bedrijfswoningen worden omgezet in reguliere woningen. Daarnaast wordt een pand gerealiseerd met atelier/ expositieruimte en stallingruimte. Het gaat om een stedenbouwkundig en planologisch gewenst plan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen; er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom kan het plan worden aangeboden aan de raad ter vaststelling.



Nieuwe situatie Heereweg 198

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE nvt

TOELICHTING OP HET VORSTEL

De ontwikkeling met woningbouw houdt een plaatselijke ruimtelijke kwalitatieve verbetering in. Het perceel is gelegen in een lint dat zich kenmerkt door hoofdzakelijk de woonfunctie. Op korte afstand zijn woningen gelegen. Een bedrijfsfunctie past hier functioneel en qua milieu niet goed bij. Aan de Heereweg 198 wordt een zinvolle nieuwe invulling gegeven aan een cultuurhistorisch waardevol pand. Het lint langs de Heereweg kenmerkt zich door de woonfunctie, waar bedrijven minder logisch zijn.

In het kader van het bestemmingsplan zijn de nodige haalbaarheidsonderzoeken verricht; hieruit blijken geen belemmeringen. Aandachtspunt vormt met name het geuraspect in relatie tot twee aanwezige nabij gelegen veehouderijen, Heereweg 202 en 207.

Voor het grondgebied van de gemeente gelden de landelijke geurnormen zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij:

- 8 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten in het buitengebied;
- tot 2 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom. Voor wat betreft Heereweg 202 bevindt alleen de nieuwe atelier zich binnen de stankcirkel van het bedrijf. De te realiseren woningen bevinden zich er buiten. Nu ter plaatse van het atelier op no. 198 niet langdurig verbleven mag worden, valt het atelier niet als geurgevoelig object aan te merken. Daarom is er vanwege no. 202 geen belemmering.

Met behulp van het programma V-stacks-vergunning is de geurbelasting (voorgrobelasting) ten gevolge van de veehouderij Heereweg 207 op de voorgenomen woningbouw aan de Heereweg 198 berekend. Ter plaatse wordt de 2 ouE/m³ norm overschreden, ter, doch de norm voor 8 ouE/m³ wordt nergens overschreden.

Voor de woningen geldt dus dat weliswaar dat hiervoor een hoge geurbelasting is berekend, maar de norm van 8 ouE/m³ wordt niet overschreden. De bouw van de woningen kan dan ook als acceptabel worden beoordeeld. Daarvoor zijn twee argumenten:

1. De Wgv biedt de mogelijkheid aan gemeenten om eigen beleid te voeren voor de beoordeling van geurhinder. De wet acht in de bebouwde kom situatie een maximumnorm van 8 ouE/m³ acceptabel. Deze norm kan de gemeente vastleggen in een geurverordening. De gemeente Bergen voert geen geurbeleid op basis van een geurverordening, maar zou, wanneer een geurverordening zou worden vastgesteld, deze norm wel kunnen hanteren. In dat geval zouden de woningen binnen de wettelijke norm vallen.

2. Er staan reeds verschillende woningen in de nabijheid van de schapenstal (zoals Heereweg 209) die eveneens hoger worden belast dan de 2 ouE/m³ die de wet als norm stelt. Deze woningen ervaren/ervoeren in de praktijk geen geuroverlast, althans daarvan is de gemeente niets bekend. De omstandigheden werken op dit punt ook mee: de schapen zijn alleen in de lammertijd in de stal aanwezig (ongeveer 2 maanden per jaar in het voorjaar). De rest van de tijd lopen de schapen buiten en wordt de stal niet voor het houden van dieren gebruikt. In de periode waarin de schapen in de stal worden gehouden zal de deur veelal dicht zijn vanwege de temperatuur in het vroege voorjaar. Op grond van deze situatie mag worden verondersteld dat de nieuwe woningen ook geen geurhinder zullen ervaren.

Daarnaast is van belang in hoeverre de schapenhouderij beperkingen ondervindt van de komst van de nieuwe woningen. Doordat in de bestaande situatie al niet aan de geurnorm uit de Wgv kan worden voldaan, kan de schapenhouderij nu ook al niet uitbreiden. In dat geval zou immers op grond van de wet de geurbelasting op bestaande woningen toenemen. De komst van extra woningen leidt niet tot een extra beperking voor de schapenhouderij. Op grond daarvan kan de conclusie worden getrokken dat er geen sprake is van schade voor de schapenhouderij.

Over stikstof tenslotte kan vermeld worden dat er gesaldeerd is met het bedrijf dat aanwezig was. De nieuwe salderingsregels van de provincie maken het mogelijk dat er dan gesaldeerd mag worden met de stikstofuitstoot als gevolg van de voorheen aanwezige functie. De stikstofsituatie wordt er daardoor uiteindelijk beter op, zeker omdat de woningen gasloos worden gebouwd.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN
nvt

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

nvt

RISICO'S

Geen; met initiatiefnemer is een planschade-verhaalsovereenkomst gesloten.

FINANCIËN

nvt

DUURZAAMHEID

nvt

PARTICIPATIE

Zie onder 1

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het bestemmingsplan is na vaststelling vatbaar voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en treedt in werking 6 weken na publicatie van het vaststellingsbesluit. Indien geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan dan ook onherroepelijk.

BIJLAGEN

Bestemmingsplan Heereweg 198 met bijlagen

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

nvt

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester