

Gemeenteraad	: Bergen
Raadsvergadering	: 4 november 2021
Zaaknummer	: BB21.00448
Voorstelnummer	: RAAD210136
Commissie	: Bestemmingsplannen
Commissiebehandeling	: 28 oktober 2021
Soort agendering	: Ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Team Plannen en Projecten
Telefoonnummer	:
Bijlagen:	: Bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting), Beeldkwaliteitsplan

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: - Vaststelling bestemmingsplan Oorsprongweg 2

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Op grond van 3.8 lid 1d Wro het bestemmingsplan 'Oorsprongweg 2 Schoorl' met plan-identificatienummer NL.IMRO.0373.BPG04016.Oorsprwg2.B001 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Oorsprongweg 2 d.d. 15 april 2021 vast te stellen en toe te voegen aan de Welstandsnota.

Geheimhouding ☒ Nee ☐ Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Aan de orde is de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een vrijstaande woning op een kadastraal afgesplitst perceel aan de Oorsprongweg 2 in Schoorl. Tevens wordt het gehele perceel met daarop de bestaande woning gewijzigd van een horecabestemming naar een woonbestemming conform de vergunde situatie. Hiermee wordt een actueel planologisch kader vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het perceel heeft op dit moment een horecabestemming omdat het vanuit het verleden gekoppeld was aan het achtergelegen Jan van Scorel hotel. Nadat dit perceel door het hotel werd afgestoten en verkocht, is de recreatiewoning in gebruik genomen en vergund als burgerwoning. Na een kadastrale splitsing van het perceel is nu een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld voor het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning op het groenrijke afgesplitste perceel. Het gehele perceel krijgt nu een woonbestemming met daarop 2 vrijstaande woningen.

Eerder heeft uw college besloten om het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie te leggen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Uw raad wordt geadviseerd om het bestemmingsplan inclusief het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen vervolgens bij de Raad van State in beroep. Nu de gemeentelijke kosten via een overeenkomst en de legesverordening zijn gedekt, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Met dit bestemmingsplan wordt een actueel planologisch kader vastgelegd. Daarnaast wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt welke ruimtelijk en stedenbouwkundig zorgvuldig is ingepast. Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Dit (groenrijke) perceel met een horecabestemming is naast het Schoorlse duingebied gelegen en vormt een onderdeel van de 'groene uitlopers' naar de dorpskern. Het behoud van het bosachtige karakter is daarom van belang. In nauw overleg met de stedenbouwkundige, de welstandscommissie en de aanvrager is tot een ontwerp gekomen waarbij de woning zich in het groen voegt zonder hieraan afbreuk te doen. De woning is zodanig ontworpen en gesitueerd dat naast een kleine boom, slechts 1 van de 5 grote eiken dient te worden gekapt. Ook is de ontsluiting aan de achterzijde van het perceel niet alleen vanwege de verkeersveiligheid, maar ook vanwege het behoud van het groen aan de voorzijde. Het volume van de woning is zorgvuldig afgestemd en ook met de natuurlijke hoogteverschillen op het perceel is rekening gehouden middels 'split levels'.

De conclusie is dat de woning stedenbouwkundig en ruimtelijk passend is. Zowel de welstandscommissie, de omgevingsdienst als de provincie hebben het bouwplan positief

beoordeeld. Om het groene karakter te behouden is het bouwvlak strak om de woning heen gelegd. Het gebied hieromheen heeft een bosbestemming gekregen waardoor vergunningsvrije bijgebouwen en erfafscheidingen niet zijn toegestaan. Het doel is ook om uitsluitend een bescheiden woning toe te staan zonder bijgebouwen, carports en erfafscheidingen.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via het achterpad dat aansluit op het parkeerterrein. Hierdoor kan het groen aan de voorzijde (Oorsprongweg) behouden blijven en daarnaast is dit beter voor de verkeersveiligheid omdat het overzicht aan de Oorsprongweg niet optimaal is. Het ontsluitingspad aan de achterzijde (gemeenteground) moet wel met 1 meter worden verbreed om beter toegankelijk te zijn voor auto's. De gemeente neemt in de overeenkomst op dat dit op kosten van de aanvrager wordt uitgevoerd en dat het benodigde strookje grond om niet aan de gemeente wordt overgedragen in verband met efficiënt onderhoud. Tevens wordt eventuele planschade in de overeenkomst afgedekt.

De bestaande woning wordt conform de vergunde situatie omgezet naar een woonbestemming. Op dit gedeelte van het perceel vinden geen nieuwe bouwactiviteiten plaats.

Met dit bestemmingsplan wordt een actueel planologisch kader vastgelegd en wordt tevens de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uw raad wordt geadviseerd om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat de gemeentelijke kosten middels een anterieure overeenkomst en de legesverordening worden gedekt.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

De nieuwe woning voegt zich ruimtelijk en stedenbouwkundig in de bosrijke omgeving zonder hieraan afbreuk te doen. Ons college is van mening dat het bouwplan aan een goede ruimtelijke ordening voldoet.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

NVT

RISICO'S

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State indienen. De directe burens ondersteunen dit bouwplan en hebben juist om deze reden de kavel gesplitst en verkocht. Financiële risico's voor de gemeente zijn er niet, omdat de plankosten en eventuele planschade voor rekening van de aanvrager zijn.

FINANCIËN

Financiële risico's voor de gemeente zijn er niet, omdat de plankosten en eventuele planschade voor rekening van de aanvrager zijn. Dit is via een overeenkomst afgedekt.

DUURZAAMHEID

Het bouwplan zal aan de wettelijke duurzaamheidsvereisten voldoen (gasloos bouwen, EPC-norm Bouwbesluit).

PARTICIPATIE

De naaste burens zijn bij het bouwplan betrokken en voorstander hiervan.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Vervolgens kunnen belanghebbenden hiertegen in beroep bij de Raad van State.

BIJLAGEN

- Bestemmingsplan (regels, verbeelding, toelichting)
- Beeldkwaliteitsplan

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

NVT

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.HJ. (Lars) Voskuil
burgemeester