

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	22 mei 2025
Voorstelnummer	D848782
Datum raadsvoorstel	14 maart 2025
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Roos-Bakker
Commissie	Algemene Raadscommissie
Datum commissie	15 mei 2025
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen
Opsteller	Martijn Knol
Datum B&W besluit	1 april 2025
Bijlagen:	Diversen

Onderwerp : Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouwplan
Visweg/Meeuwenlaan Egmond-Binnen

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor de bouw van 17 woningen op het perceel Visweg 17 in Egmond-Binnen;
2. De definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan het college, tenzij zienswijzen worden ingediend.

Geheimhouding

Geheimhouding ☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Projectontwikkelaar Ooms Bouw & Ontwikkeling BV wil 17 woningen realiseren op het perceel Visweg 17 in Egmond-Binnen (het zogenoemde 'Landje v.d. Molen'). Onderdeel van het plan is het doortrekken van de Meeuwenlaan, die nu nog uit twee delen bestaat. Hiervoor is de benodigde aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is ingediend in 2023, dus vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat deze aanvraag nog conform de oude wetgeving dient te worden afgehandeld.

Voorgesteld wordt om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven en tevens om afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan het college, tenzij er zienswijzen worden ingediend.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Uw raad heeft in dit geval beleidsvrijheid om een keuze te maken die hij in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Als uw raad met ons college van oordeel is dat er sprake is c.q. blijft van een goede ruimtelijke ordening, kan uw raad besluiten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Als uw raad van oordeel is dat er geen sprake (meer) is van een goede ruimtelijke ordening, kan uw raad gemotiveerd besluiten om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Ons college is dan gehouden om de aanvraag te weigeren.

Het plan valt met 17 woningen binnen de Regels 'Kleine en Grote plannen'. Daarom is strikt formeel beschouwd geen verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad. Uw raad heeft echter nieuwe criteria vastgesteld voor het adviesrecht, dat onder de Omgevingswet in de plaats komt van de verklaring van geen bedenkingen. Gelet hierop heeft ons college besloten om alsnog aan uw raad voor te stellen om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Voorliggende aanvraag betreft een invulling van het perceel rondom Visweg 17 in Egmond-Binnen (het zogenoemde 'Landje v.d. Molen') met woningbouw. Ooms Bouw & Ontwikkeling is voornemens dit perceel in te richten met 17 woningen.

Het plan valt met 17 woningen binnen de Regels 'Kleine en Grote plannen'. Daarom is geen verklaring van geen bedenkingen nodig van uw raad. Uw raad heeft echter nieuwe criteria vastgesteld voor het adviesrecht, dat onder de Omgevingswet in de plaats komt van de verklaring van geen bedenkingen. Dit is voor ons college aanleiding geweest om te besluiten om ook voor dit plan een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te vragen aan uw raad, hoewel dit strikt formeel niet noodzakelijk is.

Het plan bevat 17 woningen, waarvan 7 sociaal, waarvan in ieder geval 5 huur. De ontwikkelaar gaat in gesprek met Kennemer Wonen over overdracht van deze sociale huurwoningen naar Kennemer Wonen. De overige woningen vallen in de vrije sector. In de anterieure overeenkomst is deze verdeling vastgelegd.

De woningen komen op een perceel dat nu nog een agrarische bestemming heeft in het omgevingsplan. Echter, gelet op de omgeving en de locatie in het dorp kan worden beargumenteerd dat de planlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. In het plan worden de beide delen van de Meeuwenlaan met elkaar verbonden. Ook is met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) overeenstemming bereikt over een

wijze van afwatering en een bijbehorende onderhoudsstrook, die na realisatie aan de gemeente wordt overgedragen.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle ruimtelijk relevante belangen beoordeeld. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar. Het ontwerp van de woningen sluit aan op de bestaande woningen in het gebied.

Gelet hierop, wordt voorgesteld om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan een kleine versnelling in de procedure worden bereikt door de definitieve verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan ons college. Als er wel zienswijzen worden ingediend, wordt het plan opnieuw voorgelegd aan uw raad.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Eerder is overwogen om 18 of meer woningen te realiseren. In dat geval bleef er echter onvoldoende ruimte voor parkeerplaatsen en openbare ruimte.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Het plan past in de regionale woningopgave. Verder is het zo dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier uiteindelijk heeft ingestemd met het plan, wat van belang voor de greppel in het plangebied voor de afvoer van regenwater. Deze afwateringsvoorziening inclusief een onderhoudsstrook wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente.

RISICO'S

Als uw raad geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft, is ons college gehouden om de aanvraag te weigeren.

Ook maakt dit project gebruik van intern salderen m.b.t. stikstofdepositie. Door een recente uitspraak van de Raad van State is intern salderen vergunningplichtig geworden en zijn de eisen hiervoor aangescherpt. Bevoegd gezag hiervoor is de provincie Noord-Holland die deze taak heeft gedelegeerd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Een vergunningaanvraag hiervoor staat procedureel gezien los van de nu voorliggende aanvraag. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om alle benodigde vergunningen/toestemmingen te verkrijgen. Een eventueel positief besluit op de nu voorliggende bouwaanvraag heeft geen invloed op een te verkrijgen vergunning m.b.t. stikstof. uw raad kan hier niet aan gehouden worden.

Voor dit project gelden verder de gebruikelijke risico's die voor elke ruimtelijke procedure gelden.

FINANCIËN

Voor het verhaal van gemeentelijke kosten en eventuele planschade is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten.

DUURZAAMHEID

De voorliggende woningen worden gerealiseerd conform de huidige normen die gelden op het gebied van duurzaamheid. Voor de huurwoningen wordt gestreefd naar Nul-Op de Meter. Er vindt aansluiting plaats bij het duurzaamheidsbeleid.

Binnen het projectgebied sprake kan zijn van wateroverlast bij hevige buien. Om deze reden zijn maatregelen genomen, te weten: opwaarderen waterberging aan de oostzijde en

bestaande greppels die het water afvoeren. Ook wordt er waterbergende fundering onder de nieuw aan te leggen weg en parkeerplaatsen aangebracht om water op te vangen en vertraagd af te voeren via een DIT-riool. Dit heeft een positief effect op de aspecten wateroverlast en droogte. Ook komt er een groenstrook waarmee natuurinclusiviteit wordt bevorderd.

Voor dit plan is reeds in 2021 een intentieovereenkomst gesloten. Het beleid t.b.v. klimaatadaptatie en het puntensysteem natuurinclusief bouwen zijn daarom niet van toepassing, dit beleid is later vastgesteld en er zit een overgangsregeling in voor projecten waarvoor eerder een overeenkomst is gesloten. Dat is bij dit project het geval.

PARTICIPATIE

Het plan is besproken met omwonenden en dorpsraad. Er lijkt binnen het dorp voldoende draagvlak voor het woningbouwplan.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Als uw raad besluit om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, wordt deze 6 weken ter inzage gelegd met de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan en de ontwerpbeschikking voor hogere geluidswaarden. Dit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan ons college de aanvraag verder afhandelen. Als er wel zienswijzen worden ingediend, wordt uw raad voorgelegd om de verklaring van geen bedenkingen definitief te verlenen.

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit;
2. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning;
3. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
4. Ruimtelijke onderbouwing;
5. Tekeningen.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Geen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen



A.J. (Aletta) Barink
interim secretaris



M.J.P. (Marjan) van Kampen- Nouwen
waarnemend burgemeester