

Besluit B&W gemeente BERGEN

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan & ontwerp omgevingsvergunning Laanweg 55-57 Schoorl
Afdeling	Domein Ruimtelijke Ontwikkeling
Opsteller	Knol, Martijn
Zaakkenmerk	Z22 089219
Documentkenmerk	D376186
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Arend Jan van den Beld
Datum college	27 september 2022
Doel van dit advies is het college	Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen
Commissie	n.v.t.
Datum commissievergadering	
Datum raadsvergadering	

Toelichting besluit

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan & ontwerp omgevingsvergunning Laanweg 55-57 Schoorl

Samenvatting van het advies

Aan Laanweg 55-57 in Schoorl bevindt zich een voormalig horecapand. Een ontwikkelaar heeft deze locatie aangekocht en is voornemens om hier een woongebouw te realiseren met 12 appartementen. Dit is niet passend in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog juridisch-planologisch mogelijk te maken, is bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Omdat de Coördinatieregeling kan worden toegepast, kan ook het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure worden gebracht. Voorgesteld wordt om beide ontwerpbesluiten ter inzage te leggen ten behoeve van het starten van de formele procedure.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Laanweg 55-57 Schoorl' en de bijbehorende omgevingsvergunning gecoördineerd ter inzage te leggen ten behoeve van het starten van de formele procedure;
2. bijgevoegde planschadeovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer van het plan;
3. dat, op grond van bijgevoegde aanmeldnotitie, geen milieueffectrapportage is vereist.

Besluit

Het college besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Laanweg 55-57 Schoorl' en de bijbehorende omgevingsvergunning gecoördineerd ter inzage te leggen ten behoeve van het starten van de formele procedure;
2. bijgevoegde planschadeovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer van het plan;
3. dat, op grond van bijgevoegde aanmeldnotitie, geen milieueffectrapportage is vereist.

1 INLEIDING

Aan Laanweg 55-57 in Schoorl bevindt zich een voormalig horecapand, De Koperen Lantaarn. Dit restaurant is inmiddels gesloten en een herontwikkeling naar een andere horecafunctie ligt niet voor de hand. Het pand is verouderd en er zouden grote investeringen zijn vereist om het pand weer geschikt te maken voor een horecafunctie. Een ontwikkelaar heeft het perceel aangekocht en heeft het voornemen om deze locatie te benutten voor woningbouw. Er ligt een bouwplan voor van 12 appartementen, waarvan 4 sociale woningen.

Dit bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Schoorl Kernen & Buurtschappen'. Om het initiatief toch mogelijk te maken, is het nu voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Op grond van het raadsbesluit van 25 juni 2020, kan de Coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening worden toegepast, waarmee ook meteen de benodigde omgevingsvergunning in procedure kan worden gebracht. Dit wordt dan ook voorgesteld.

2 BELEIDSKADER

2.1 Wet- en regelgeving

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

- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Algemene wet bestuursrecht

2.2 Lokaal beleid en bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:

- N.v.t.

2.3 Organisatiedoelen

N.v.t.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Zoals in de inleiding vermeld, gaat het om de herontwikkeling van het perceel Laanweg 55-57 in Schoorl. Dit perceel heeft een horecabestemming en was in het verleden in gebruik als 'De Koperen Lantaarn'. Het plan ligt nu voor om de locatie in te richten voor woningbouw met 12 appartementen, waarvan 4 sociaal.

Bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Op verzoek van de aanvrager wordt voorgesteld om de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening toe te passen. Dit is mogelijk op grond van het raadsbesluit van 25 juni 2020. Dit betekent dat de procedure voor het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning(en) gelijk op lopen. Er is één pakket met besluiten met één eventuele rechtsgang bij één instantie (de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State). Dit betekent ook dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning nu voorligt.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en in de bijbehorende uitgevoerde onderzoeken is voldoende aangetoond dat er sprake is c.q. blijft van 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorgesteld wordt dan ook om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Vanwege procedurele eisen uit het Besluit m.e.r., moet het college overigens ook nog expliciet besluiten dat geen milieueffectrapportage is vereist.

3.2 Regionale samenwerking en couleur locale

N.v.t.

3.3 Risico's

Zoals bij elke ruimtelijke procedure, bestaat ook in dit geval een risico op zienswijzen en eventueel daarop volgend een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Echter, de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan wordt als voldoende ingeschat zodat de kans reëel is dat het plan stand kan houden in een eventuele gerechtelijke procedure.

3.4 Financiën

Met de ontwikkelaar wordt een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele gegronde planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer zijn en de gemeente geen financiële risico's loopt. De planschadeovereenkomst is bijgevoegd. Voor de ambtelijke behandeling van het plan zijn leges verschuldigd. Dit geldt zowel voor het bestemmingsplan als voor de omgevingsvergunning. De ambtelijke plankosten van het bestemmingsplan zijn dusdanig beperkt dat het in dit geval geen toegevoegde waarde heeft om afzonderlijk een anterieure overeenkomst op te stellen en af te sluiten.

3.5 Participatie en samenspel

De ontwikkelaar heeft omwonenden van de locatie geïnformeerd en betrokken bij de ontwikkeling. Een verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

3.6 Juridische Zaken

Conform het raadsbesluit van 25 juni 2020, kan voor deze ontwikkeling de Coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening worden toegepast. Dit betekent dat de procedure voor zowel het bestemmingsplan als de benodigde omgevingsvergunning gelijk op lopen. Dit betekent ook dat tegen de besluiten één beroepsmogelijkheid bestaat bij één instantie: de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zie voor het overige het kopje 'Risico's'.

3.7 Communicatie

Het besluit tot ter inzage legging wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Dit betekent plaatsing in het digitale Gemeenteblad. Ook wordt een korte kennisgeving in het papieren huis-aan-huisblad geplaatst. Beide ontwerpbesluiten liggen vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Dit is zowel in papieren vorm als digitaal. Een ieder kan een zienswijze indienen.

3.8 Duurzaamheid

In paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op dit onderwerp. Dit dient verder een plek te krijgen in de uitvoering.

3.9 Overige zaken

N.v.t.

4 UITVOERING, PLANNING EN EVALUATIE

Na besluitvorming door het college wordt het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gecoördineerd ter inzage gelegd conform de wettelijke vereisten en wordt dit gepubliceerd. Een ieder kan een zienswijze indienen. Na de inzagetermijn worden de definitieve besluiten met inachtneming van eventuele zienswijzen ter besluitvorming aangeboden aan het college en uiteindelijk de raad.