

Besluit B&W gemeente BERGEN

Onderwerp	Wijzigingsplan Kerkedijk 45 Bergen
Afdeling	RO-PP-Teammanager
Opsteller	
Zaakkenmerk	Z22 075188
Documentkenmerk	D385214
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	
Datum college	11 oktober 2022
Doel van dit advies is het college	
Commissie	n.v.t.
Datum commissievergadering	
Datum raadsvergadering	

Toelichting besluit

Onderwerp

Wijzigingsplan Kerkedijk 45 te Bergen (NH)

Samenvatting van het advies

In te stemmen met het wijzigingsplan voor perceel Kerkedijk 45 in Bergen (NH) om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met het wijzigingsplan 'Kerkedijk 45 te Bergen (NH)' en het plan ter inzage te leggen ten behoeve van het starten van de formele procedure.
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend het wijzigingsplan op grond van artikel 4 lid 16 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" vast te stellen.
3. De opgestelde planschadeovereenkomst voor het wijzigingsplan 'Kerkedijk 45 te Bergen (NH)' aan te gaan, met ondertekening op een later moment. De overeenkomst bevindt zich momenteel nog ter ondertekening bij de initiatiefnemers en wordt op een later moment ter uitvoering van het besluit separaat ter ondertekening aan de burgemeester aangeboden.

Besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met het wijzigingsplan 'Kerkedijk 45 te Bergen (NH)' en het plan ter inzage te leggen ten behoeve van het starten van de formele procedure.
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend het wijzigingsplan op grond van artikel 4 lid 16 van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" vast te stellen.
3. De opgestelde planschadeovereenkomst voor het wijzigingsplan 'Kerkedijk 45 te Bergen (NH)' aan te gaan, met ondertekening op een later moment. De overeenkomst bevindt zich momenteel nog ter ondertekening bij de initiatiefnemers en wordt op een later moment ter uitvoering van het besluit separaat ter ondertekening aan de burgemeester aangeboden.

1 INLEIDING

Het perceel Kerkedijk 45 te Bergen (NH) is momenteel bestemd als agrarisch perceel. De exacte bestemming is: 'Agrarisch – Landschapsontwikkeling' en er is een bouwvlak aanwezig. Op het perceel bevindt zich een voormalig veebedrijf met bedrijfswoning. Er zijn meerdere opstallen waar rundvee is gehouden en materiaal is gestald. De bedrijfswoning betreft een voor de regio kenmerkende cultuurhistorisch waardevolle stolpwooning.

De wens is om het perceel te herbestemmen naar 'Wonen', waarbij het plangebied fysiek niet wordt aangetast. Door deze wijziging komen de agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden te vervallen. De voormalige bedrijfsbebouwing blijft behouden als bijgebouwen behorende bij de stolpwooning.

Voorliggend wijzigingsplan is het planologisch en juridisch kader zodat de wens om een functiewijziging uit te voeren mogelijk gemaakt kan worden.

2 BELEIDSKADER

2.1 Wet- en regelgeving

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

- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'
- wijzigingsbevoegdheid college, Awb, Wro.

Het college is bevoegd om het wijzigingsplan vast te stellen.

2.2 Lokaal beleid en bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers: n.v.t.

2.3 Organisatiedoelen

- Top dienstverlener - Goed werkgeverschap - Duurzame bedrijfsvoering - Financieel gezond - Van buiten naar binnen - Sterk en betrouwbaar in de regio - **n.v.t.**

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Het creëren van een actueel planologisch en juridisch kader voor het plan om op het adres Kerkedijk 45 te Bergen (NH) een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen mogelijk te maken, waarbij de fysieke situatie ongewijzigd blijft.

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'.

Voor het perceel Kerkedijk 45 geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord'; welke is vastgesteld op 7 juli 2011. Op het plangebied is de hoofdbestemming 'Agrarisch - Landschapsontwikkeling' ex artikel 4. Verder geldt de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied (regime III)' en heeft de voormalige bedrijfswoning de aanduiding 'Stolp'.

Strijdigheid bestemmingsplan

Binnen de agrarische bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Het gebruik van het kavel ten behoeve van wonen zonder de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf is niet toegestaan. In artikel 4 lid 16 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om niet-agrarische functies mogelijk te maken op deze locatie. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de uitvoer van deze wijzigingsbevoegdheid. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn alle geldende sub onderdelen goed onderbouwd en/of weerlegd. Zie de onderstaande tekst:

Toets voorwaarden wijzigingsplan

- a. het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;

Verouderde (afgeschreven) gebouwen

Op het erf staan diverse verouderde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In 2014 zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf gestaakt (Bijlage 1) en zijn de gebouwen niet meer in gebruik als dierenverblijven of voor een andere agrarische functie. Alleen opslag van materieel van andere bedrijven de omgeving. Om hier vee te kunnen (gaan) houden of andere (agrarische) activiteiten te kunnen ontplooiën die horen bij een modern agrarisch bedrijf vergt een dusdanige investering die hier niet realistisch is. Huidige gebouwen moeten worden gerenoveerd of gesloopt en er zullen nieuwe gebouwen gerealiseerd moeten worden. Als Bijlage 2 zijn enkele foto's bijgevoegd van de huidige situatie. Deze foto's geven een goed beeld van de huidige situatie en de staat waarin deze verkeren.

Verkoop grond

Van de totale 8 hectare grond die in 2014 in eigendom was, in 2020 c.a. 5 hectare grond verkocht voor een bedrag van € 262.444. De oppervlakte grond die nu nog bij de locatie hoort is c.a. 3 hectare inclusief het erf met de gebouwen. (zie Bijlage 3). In de huidige situatie is hergebruik als veehouderij met een dusdanig beperkt grondpositie onmogelijk. Ook als zich een (nieuwe) grondgebonden veehouderij wil vestigen op deze locatie vergt de aankoop van grond een dusdanige investering die niet in verhouding staat tot de mogelijkheden van de locatie.

Conclusie

Met de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten, de staat van de gebouwen, grondpositie en mogelijkheden binnen het erf is het agrarisch hergebruik hier uitgesloten.

Het verdere verloop van de tekst en de beantwoording op sub b tot en met u zijn terug te vinden in het bijbehorende document 'Wijzigingsplan "Kerkedijk 45, Bergen"'. Deze uiteenzetting wordt als voldoende beoordeeld voor de wijzigingsbevoegdheid.

Parkeer- en verkeeraspecten

Op basis van de Nota Parkeernormen 2020 Bergen kan inzicht worden verkregen in de parkeersituatie. Voor een vrijstaand woonhuis geldt in het buitengebied een parkeernorm van 2,8. Gezien dit een groot perceel is kan er geconcludeerd worden dat dit op eigen terrein opgelost kan worden. Tevens kan worden gesteld dat de parkeerbehoefte afneemt ten opzichte van de bestaande situatie (van 1 bedrijfswoning met bijbehorend agrarisch bedrijf, naar 1 particuliere woning). Daarnaast neemt door deze wijziging het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van de huidige situatie.

Omgevingsverordening

Het plangebied van de Kerkedijk 45 ligt in het buitengebied van gemeente Bergen. Hier gelden Provinciale regels, waaronder het beleid 'Bijzonder Provinciaal Landschap Noord-Kennemerland' (BPL). Dit beleid stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan zijn wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Het voorliggende plan betreft een functiewijziging van 'Agrarisch - Landschapsontwikkeling' naar 'Wonen'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden nemen af, zonder dat daarbij ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Het plan zorgt voor de beperking van gebruiksmogelijkheden en activiteiten die kunnen leiden tot de verstoring van de kernkwaliteiten. De functiewijziging draagt tevens bij aan het behoud van de stolpwoning waarmee het in lijn is met het BPL.

Milieu- en omgevingsaspecten

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de milieu- en omgevingsaspecten. Deze zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. In de bijbehorende toelichting van het plan staan deze uiteengezet met onderbouwing. Er is geen reden gevonden voor extra onderzoeken.

Vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro

Onze wettelijke vooroverlegpartners (de Veiligheidsregio en de provincie Noord-Holland) zijn geïnformeerd en hun opmerkingen zijn verwerkt in het plan. Tevens is er, in het kader van participatie en samenspel, advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Ook zij zijn akkoord met het plan.

Conclusie

Het ontwerp wijzigingsplan bestaat uit de bestemmingsplanregels, -verbeelding en een toelichting. Uw college wordt geadviseerd om het ontwerp wijzigingsplan conform afdeling 3.4. Awb ter inzage te leggen en indien er geen zienswijzen worden ingediend, het wijzigingsplan vast te stellen. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat de gemeentelijke kosten gedekt worden via de legesverordening en de planschadeovereenkomst.

3.2 Regionale samenwerking en couleur locale

N.v.t.

3.3 Risico's

Het is mogelijk dat belanghebbenden een zienswijze indienen die kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Financieel zijn er geen risico's, met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat eventuele planschade te vergoeden is door de aanvrager zelf. De planschadeovereenkomst is bijgesloten in de bijlagen ter ondertekening. De overeenkomst bevindt zich momenteel nog ter ondertekening bij de initiatiefnemers en wordt op een later moment ter uitvoering van het besluit separaat ter ondertekening aan de burgemeester aangeboden.

3.4 Financiën

Voor de gemeente zijn hier geen kosten mee gemoeid. Er wordt een planschadeovereenkomst gesloten en voor het vaststellen van het wijzigingsplan worden leges in rekening gebracht.

3.5 Participatie en samenspel

Afgestemd met: n.v.t.

3.6 Juridische Zaken

Afgestemd met: n.v.t.

3.7 Communicatie

Het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen gedurende de zienswijzetermijn. De inzage wordt gepubliceerd in de gemeentekrant en op officielebekendmakingen.nl

3.8 Duurzaamheid

Omdat het bestaande bouw betreft kunnen er geen duurzaamheidsvoorschriften verbonden worden aan het plan

3.9 Overige zaken

Afgestemd met: n.v.t.

4 UITVOERING, PLANNING EN EVALUATIE

Na akkoord van het college wordt het ontwerp wijzigingsplan en de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform de wettelijke procedure. Uiteraard wordt dit ook op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Tijdens deze inzagetermijn kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

Nadat het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen worden eventuele zienswijzen verwerkt en wordt het plan wederom voorgelegd aan uw college. Indien er geen zienswijzen worden ingediend dan wordt het wijzigingsplan vastgesteld en volgt publicatie, waarna beroep bij de Raad van State open staat.