

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 11 juli 2022
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 11 april 2022
Portefeuillehouder(s)	: Portefeuillehouder Vennik
Commissie	: Commissie
Datum commissie	: 9 mei 2022
Soort agendering	: Vaststelling
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Sandra Jager
Datum B&W besluit	: dinsdag 19 april 2022
Bijlagen:	• bestemmingsplan Westerweg 370A met bijlagen • Concept raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Westerweg 370A
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Westerweg 370A in Heiloo

Voorgesteld besluit

De raad besluit

1. Het bij het voorstel gevoegde bestemmingsplan Westerweg 370a te Heiloo, toelichting, planregels en verbeelding zoals vervat in de bestandenset met IMRO-codering NL.IMRO.0399.bpWesterweg370AHLO-0401, inclusief bijlagen, ongewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening de raad tegelijkertijd voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan Westerweg 370a;
3. te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum: 29 oktober 2019;
4. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan digitaal bekend te maken, te publiceren in de Uitkijkpost en het Gemeenteblad alsmede digitaal en in papieren vorm beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De eigenaar en ontwikkelaar van het perceel Westerweg 370a in Heiloo is voornemens om op voornoemd perceel aan de Westerweg drie vrijstaande te bouwen. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Zandzoom 2005' noodzakelijk.

Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming draagt zeker in een positieve zin bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Met een uitspraak over een ontwikkelingsrichting voor de Westerweg 370A is door de stedenbouwkundige een ontwikkelrichting voor maximaal 3 woningen passend bevonden en zijn in overeenstemming met het bouwen langs de linten de uitgangspunten bepaald. Het perceel Westerweg 370A is in de huidige situatie een op zichzelf staand perceel met een bedrijfsbestemming. Voornoemd perceel ligt buiten de verwervingsopgave en het aangewezen ontwikkelingsgebied van het (nieuwe) bestemmingsplan Zandzoom en uitwerkingsgebied 6e kamer Zandzoom. Perceel Westerweg 370a kan dus apart hiervan worden ontwikkeld.

Nadat in 2021 het voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Westerweg 370a' op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de periode van 13 januari tot en met 24 februari (3 maart) 2022 ter inzage gelegen. Gedurende die periode bestond er voor belanghebbenden de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Hiermee is de formele fase van ontwerp naar vaststelling gestart. Er zijn in voornoemde periode twee zienswijzen binnengekomen. De inhoud van deze twee zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan Westerweg 370a op inhoudelijke gronden aan te passen. Het bestemmingsplan Westerweg 370a kan door de raad ongewijzigd worden vastgesteld.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Wet- en regelgeving

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

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Besluit ruimtelijke bestuursrecht (Bro)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wro);
- RO standaarden 2012.

Lokaal beleid/bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op:

- Vigerend bestemmingsplan 'Zandzoom 2005', vastgesteld op 11 juli 2005;
- Nota bovenwijken, gemeente Heiloo;
- Anterieure overeenkomst, versiedatum definitief en ondertekend 25 februari 2021.

Toekomstvisie Heiloo 2030

De ruimtebehoefte voor nieuwe woningen en andere voorzieningen wordt binnen de contouren van het bebouwde gebied (inclusief Zandzoom en Zuiderloo) anno 2013 gevonden. In nieuwe woonwijken is parkeren hoofdzakelijk buiten het zicht gerealiseerd;

Een beperkt aantal gemeentelijke regels over welstand en bouwvolume geeft vrijheid om het huis naar eigen idee te ontwerpen.

Coalitiedocument Heiloo 2021-2022 'Bouwen aan Heiloo'

- Onder punt 4: Wonen in een groen en veilig Heiloo

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de periode van 13 januari tot en met 24 februari (3 maart) 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond er voor belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tijdens de ter inzage periode zijn twee zienswijzen binnengekomen. De aanleiding van het opstellen van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van drie vrijstaande woningen aan de Westerweg in Heiloo. Het plangebied is gelegen aan een van de historische linten van Heiloo. In de huidige situatie is op het perceel een bestemming 'bedrijf' aanwezig. De bestemming bedrijf op het perceel Westerweg 370a is ondergebracht in het bestemmingsplan Zandzoom 2005. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 2005 is voor de locatie Westerweg 370a al voorgesorteerd op woningbouw. Op moment dat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd bestaat er op grond van een in de bestemmingsplanregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid, een mogelijkheid op het perceel, na sloop van de bedrijfsbebouwing, twee woningen terug te bouwen. De huidige eigenaar van het perceel heeft destijds bij aanvang van traject Westerweg 370a aangegeven graag drie vrijstaande woningen te willen bouwen. Om de bouw van drie vrijstaande woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken in plaats van twee, kan het college geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid maar is het opstellen van een bestemmingsplan, specifiek voor het perceel Westerweg 370a, noodzakelijk. De bestaande bestemming 'Bedrijf' wordt weggenomen, er worden drie bouwvlakken toegevoegd voor vrijstaande woningen. In de toelichting en de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie op het perceel beschreven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan geldend beleid alsmede aan milieuaspecten en omgevingsfactoren.

Ruimtelijke inpassing

Om de nieuwe woningen ter plaatse op een passende wijze in te voegen tussen de bestaande bebouwing in het lint van de Westerweg zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een bouwmassa van één laag met een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
- De woningen staan parallel aan de Westerweg gesitueerd en hebben een bouwblokdiepte van 12 meter. Aan de voorzijde van de woningen is een vrije groene zone geprojecteerd op een afstand van 9 meter tot aan de betreffende verspringende voorgevelrooilijn van de woningen, gerekend vanaf de Westerweg.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Westerweg 370a sluit aan op het voorgenomen planologische regime in bestemmingsplan Zandzoom 2005, maar met toevoeging van een derde vrijstaande woning. Het perceel krijgt een woonbestemming met aan de voorzijde van het perceel de bestemming 'Tuin'. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is ook reeds overgenomen van het vigerende bestemmingsplan 'Zandzoom 2005'. Bij de opzet van het plan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet. De maximale goothoogte is 4 meter en de

maximale bouwhoogte is 10 meter. Binnen de afzonderlijk getoonde bouwvlakken is per bouwvlak maximaal 1 woning toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan Westerweg 370a bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels en is voorzien van een toelichting met bijlagen. De planregels en de verbeelding vormen te samen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving waarbij wordt ingegaan op de beleidskaders, de bestaande situatie en de toekomstige situatie. De milieuaspecten zijn opgenomen in de milieuparagraaf. De toelichting is juridisch niet bindend.

INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn geanonimiseerd samengevat in een reactienota beantwoording zienswijzen, welk als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd. Beide zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan Westerweg 370A met planidentificatie NL.IMRO.0399BpWesterweg370AHLO-0401 (op onderdelen) aan te passen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De ontwikkellocatie bevindt zich ruim binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heiloo. Er heeft daarom ten aanzien van het voorgestelde besluit geen gezamenlijke beleidsvoorbereiding plaatsgevonden met de andere BUCH-gemeenten dan wel buurgemeenten.

RISICO'S

Procedure

Om de wens van de initiatiefnemer mogelijk te maken, het realiseren van drie vrijstaand woningen, is het vanuit het oogpunt van openheid, transparantie en zorgvuldigheid het opstellen van een postzegelbestemmingsplan noodzakelijk. De voorgeschreven procedure is doorlopen op grond van de regelgeving in het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet Bestuursrecht. Deze procedure staat open voor inspraak en beroep. In maart 2021 is het voorontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De inspraak- en vooroverlegperiode liep van 1 april tot 13 mei 2021. Gedurende deze periode bestond er voor een ieder de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Er is één inspraakreactie ingediend, deze inspraakreactie is destijds voor kennisgeving aangenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 13 januari tot en met 24 februari (3 maart) 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Beide zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan Westerweg 370a te wijzigen dan wel de procedure richting vaststelling van het bestemmingsplan stop te zetten. De kans dat er alsnog beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan is aanwezig. Een verslag van de ingediende zienswijzen is als bijlage, reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370a, bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt na publicatie in het Gemeenteblad van Heiloo en de Uitkijkpost, voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Een eventuele gang naar de Raad van State kan de start van de aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw vertragen. Beroep bij de Raad van State is in beginsel voor iedere belanghebbende mogelijk. Het is niet meer vereist dat eerst een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingebracht.

FINANCIËN

Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat de bouw van drie nieuwe woningen op het perceel Westerweg 370a in Heiloo. De bouw van drie woningen wordt ten opzichte van het geldende planologische regime gezien als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Hiervoor dient de gemeente, als onderdeel van het bestemmingsplan, bij het bestemmingsplan een exploitatieplan op- en vast te stellen. Hierin wordt het kostenverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk wanneer het verhaal van kosten 'anderszins' is verzekerd. Alle kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling alsmede de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geregeld via de legesverordening, en de gesloten anterieure overeenkomst. De planlocatie bevindt zich in het bestaande lint van de Westerweg. De gemeente hoeft ten aanzien van het beoogde plan geen kosten te maken voor de aanleg van de noodzakelijke publieke voorzieningen, op en nabij de percelen zelf.

Planschade

De initiatiefnemer is financieel risicodragers en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten. In het huidige planologische regime is op de planlocatie geen woningbouw toegestaan. Door onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken kan schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, optreden voor omwonenden. Voor het afwentelen van deze schade heeft de gemeente een planschadeverhaalsartikel opgenomen in de Anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer wordt financieel risicodragers en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten. Ondertekening van de Anterieure overeenkomst heeft plaatsgevonden d.d. 25 februari 2021.

DUURZAAMHEID

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Gemeente Heiloo heeft zich in het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid 2016-2020 uitgesproken en een indeling gemaakt in thema's. Initiatiefnemers worden daarbij gestimuleerd om duurzaam te wonen en te leven. Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren. Dit betekent dat het bouwplan die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt aardgasvrij worden gebouwd.

PARTICIPATIE

Het participatietraject met omwonenden en belanghebbenden is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer zal de nabije omgeving informeren over de voortgang van het bouwplan en belanghebbenden tijdig informeren over de feitelijke start van de bouwwerkzaamheden.

Het besluit tot vaststelling wordt zo spoedig mogelijk bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening is toegewezen.

BIJLAGEN

- Bestemmingsplan Westerweg 370A, plan ID: NL.IMRO.0399.BpWesterweg370AHLO-0401 inclusief bijlagen;

- Zienswijze 1
- Zienswijze 2
- Nota beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Westerweg 370A
- Concept raadsbesluit vaststelling Westerweg 370A.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

Mevrouw F.H.W. de Jong
secretaris

Mevrouw M. ten Bruggencate
burgemeester