

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	27 maart 2023
Voorstelnummer	D587520
Datum raadsvoorstel	18 januari 2023
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Commissie
Datum commissie	21 februari 2023
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Sandra Jager
Datum B&W besluit	31 januari 2023
Bijlagen:	ja

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Duinzicht

Voorgesteld besluit

1. Het bij het voorstel gevoegde bestemmingsplan Duinzicht (Westerweg 375) Heiloo, toelichting, planregels en verbeelding zoals vervat in de bestandenset met IMRO-codering NL.IMRO.0399.BPDuinzicht-0401, inclusief bijlagen, gewijzigd 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 Duinzicht (Westerweg 375) Heiloo;
3. De voor herontwikkeling Duinzicht benodigde begrotingswijziging vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum: 3 februari 2022;
5. 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

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Duinzicht (Westerweg 375) heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de periode van 3 november tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond er voor belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tijdens de ter inzage periode is één zienswijze ingediend.

De aanleiding van het opstellen van het bestemmingsplan Duinzicht is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van totaal 56 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 'recreatieterrein' aanwezig. De bestemming 'recreatieterrein' op het perceel van Duinzicht, Westerweg 375 is ondergebracht in het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997.

Om de bouw van woningen voor permanente bewoning juridisch-planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een bestemmingsplan, specifiek voor het perceel Westerweg 375, noodzakelijk. De bestaande bestemming 'recreatieterrein' komt te vervallen en er zijn in het nieuwe bestemmingsplan bouwvlakken en bestemmingen voor de bouw van woningen en inrichting voor (toekomstige) openbare ruimte toegevoegd. In de toelichting en de planregels 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.

Betrokken bij advies

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Duinzicht (Westerweg 375) zijn verschillende externe overlegpartners betrokken geweest, zoals de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en het Hoogheemraadschap. Intern zijn diverse medewerkers van de afdeling Ruimtelijk Ontwikkeling, Vastgoed en beleid en afdeling Beheer openbare ruimte betrokken. De ingekomen reacties op basis van het wettelijke vooroverleg zijn opgenomen in Bijlage 13. De vooroverlegreactie van ProRail heeft aanleiding gegeven een paragraaf over trillinghinder van het spoor op te nemen. Voor het overige hebben de overlegreacties niet tot inhoudelijke wijzigingen gezorgd. Voor de reacties wordt voorts verwezen naar de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Doel van dit advies

Het doel van dit voorstel is de gemeenteraad, na advisering van de raadscommissie, voor te stellen het bestemmingsplan Duinzicht (Westerweg 375) gewijzigd vast te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Niet van toepassing

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Voorliggend bestemmingsplan ziet op de transformatie van het voormalige caravan- en bungalowpark Duinzicht aan de Westerweg 375 in Heiloo. In het bestemmingsplan wordt een woongebied voor 56 woningen met een divers woonprogramma mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan Duinzicht betreft het vastleggen van een nieuwe toekomstige situatie voor het plangebied Westerweg 375 in Heiloo. Naast het op perceelniveau wijzigen van het ter

plaatsse geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997' van de recreatieve bestemming in een bestemming 'Wonen' wordt een bestemming 'Verkeer en Verblijf' en de bestemming 'Groen' en 'Tuin' toegevoegd. Hierbij zijn zowel de betreffende beleidsmatige hoofdstukken in de toelichting als de planregels volgens, en in overeenstemming met de voorgenomen herontwikkeling geldend beleid en Wet- en regelgeving, geactualiseerd.

In navolging van het participatietraject en de raadscommissie op 24 oktober 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 3 november 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Belanghebbenden hadden gedurende deze zes weken de mogelijkheid op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Over de ter inzagelegging van het bestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging bekendheid gegeven via een publicatie in de plaatselijke 'Uitkijkpost', de website van gemeente Heiloo en de website www.officielebekendmakingen.nl. Tijdens deze termijn zijn in het kader van het vooroverleg een aantal vooroverlegreacties ingediend en is er één zienswijze ingediend door omwonenden.

De zienswijze is beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij het advies is gevoegd. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Om de indiener van de zienswijze tegemoet te komen is conform één van zijn voorstellen de kavel 16 in het plan anderhalve meter in zuidelijke richting verplaatst en is o.a. een tuinbestemming toegevoegd aan de strook die ten noorden van de kavel ontstond.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Niet van toepassing

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Het bestemmingsplan Duinzicht ziet toe op een woningbouwontwikkeling binnen de grenzen 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

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 3 november tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze is op een aantal onderdelen gehonoreerd. De kans dat er alsnog beroep wordt aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, tegen het bestemmingsplan, is aanwezig.

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

Afgestemd met: planeconoom en gemeentecontroller.

Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat de bouw van 56 nieuwe woningen op het perceel Duinzicht (Westerweg 375) in Heiloo. De bouw van 56 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. Hiervoor is met initiatiefnemer op 10 november 2022 een anterieure overeenkomst gesloten. De ontvangen plankosten bedragen in totaal een bedrag van € 135.600,- die in drie termijnen bij initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Hiermee worden de ambtelijke en externe plankosten verantwoord. Zie bijgevoegde begrotingswijziging in de bijlage.

Initiatiefnemer heeft een bankgarantie afgegeven voor het eerste gedeelte van de te betalen bijdrage.

DUURZAAMHEID

Klimaat en duurzaamheid gelden als uitgangspunt bij nieuwbouw. Dit geldt zowel voor materiaalgebruik als voor het energieverbruik. Het stukje bestaand groen voor de appartementen zal niet in zijn huidige vorm gehandhaafd blijven. Het inrichtingsplan dat initiatiefnemer samen met de gemeente heeft gemaakt voorziet in nieuwe bomen en groen (gras) voor de deur in plaats van de huidige klinkers. De overige groene zoom rondom het totale perceel van locatie Duinzicht zal behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Ook komen diverse bomen en beplanting op het terrein te staan, in de huidige situatie staat er niets. Bij de planuitwerking wordt voldaan aan de voor klimaat en duurzaamheid geldend beleid en wet- en regelgeving. 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. Op grond van de Wet VET worden de nieuw te bouwen woningen, die met vaststelling van het bestemmingsplan Duinzicht mogelijk worden gemaakt, aardgasvrij gebouwd. Bij de verdere planuitwerking en toetsing van de uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte en aanvraag Omgevingsvergunning wordt hierop getoetst door de vakdisciplines van klimaat en duurzaamheid.

PARTICIPATIE

Het raadsbesluit wordt zo spoedig mogelijk bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage. Naast de wettelijke publicatie in het Gemeenteblad en een publicatie in de Uitkijkpost, wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld via een link op de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal een analoog (geprint) exemplaar zes weken ter inzage worden gelegd bij de publiekbalie.

Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening is toegewezen.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

- 27-03-2023 Gemeenteraad, vaststelling bestemmingsplan;
- 12-04-2023 aankondiging publicatie vastgesteld bestemmingsplan in het Gemeenteblad en de Uitkijkpost*
- 13-04-2023 vastgesteld bestemmingsplan ligt voor zes weken ter inzage;
- 24-05-2023 onherroepelijk bestemmingsplan**

* afhankelijk datum ontvangst documenten (GML-bestand);

** afhankelijk of er beroep is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

- PDF bestemmingsplan Duinzicht bestaande uit een toelichting, planregels en verbeelding en bijlagen bij toelichting en regels;
- Nota beantwoording Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Duinzicht;
- Zienswijze 1;
- Overlegreactie 4;
- Begrotingswijzing.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester