

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	15 juli 2024
Voorstelnummer	D745352
Datum raadsvoorstel	14 juni 2024
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	1 juli 2024
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Cor Ouwerkerk
Datum B&W besluit	23 april 2024 en aanvullend 25 juli 2024
Bijlagen:	Bestemmingsplan Westerweg 389 met bijlagen

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Westerweg 389

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen Westerweg 389.
2. Het bestemmingsplan Westerweg 389 te Heiloo bestaande uit een toelichting, planregels, verbeelding en geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-dataset met Planidentificatie: NL.IMRO.0399.BPWesterweg389-0401 gewijzigd vast te stellen;
De wijzigingen betreffen:
 1. Op de verbeelding verschuift het bouwvlak met 50 cm in noordelijke richting;
 2. In de planregels wijzigt het aantal woningen in artikel 5.2.1 sub b en luidt als volgt: b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 31;
3. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Westerweg 389 te Heiloo omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. De voor herontwikkeling van het perceel Westerweg 389 benodigde begrotingswijziging vast te stellen;
5. Vast te stellen dat voor het bepalen van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 6 juni 2023;
6. Overeenkomst artikel 3.8 Wro het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Westerweg 389 te Heiloo te publiceren in de Uitkijkpost en het digitale Gemeenteblad van Heiloo en het bestemmingsplan voor een beroepstermijn van zes weken ter inzage te leggen;

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Ontwikkelcombinatie M4-De Nijs VOF - een samenwerking tussen Rotteveel M4 en Bouwbedrijf De Nijs - heeft een plan ontwikkeld voor een terrein aan de Westerweg 389. Op het terrein staat nu nog een gebouw met praktijkruimten voor persoonlijke dienstverlening. Aanvankelijk was het plan om het bestaande gebouw te strippen en daarin 22 appartementen te realiseren. Onder andere vanwege de situering van het gebouw op het perceel (vrijwel op de erfgrans) is dat plan verlaten en is gekozen voor sloop en nieuwbouw waarbij het gebouw beter op het perceel wordt gesitueerd en wat verder naar achteren is verschoven. Om het realiseren van dit appartementengebouw met 33 appartementen – later teruggebracht tot 31 appartementen - mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Op het ontwerpplan zijn vier zienswijzen ingebracht waarvan er een is later is ingetrokken. Dat gebeurde nadat de ontwikkelaar met deze partij had gesproken en o.a. had toegezegd dat hij het gebouw 50 cm naar het noorden wilde verschuiven. Dat betekent een aanpassing van de verbeelding. Stedenbouwkundig bestaat daartegen geen bezwaar. Het bestemmingsplan dient dan gewijzigd te worden vastgesteld. De resterende drie zienswijzen leiden niet tot wijziging van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het voorstel is al besproken in de commissievergadering van 13 mei 2024. Omdat niet aangetoond kon worden dat het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein kon worden gerealiseerd wanneer het terugvalsscenario moet worden uitgevoerd, is het voorstel teruggedenomen. De ontwikkelaar heeft het plan aangepast. Vier kleine appartementen worden samengevoegd tot twee grote. Ook is extra ruimte gevonden voor het aanleggen van zes extra parkeerplaatsen. Als die in het terugvalsscenario nodig zijn, komen ze op de plek van de gemeenschappelijke tuin.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Niet van toepassing

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Opzet en plangebied

Het plangebied, kadastraal bekend Heiloo sectie E, perceelnummer 3004 en E3008 bevindt zich binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Zuid West, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2010. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – persoonlijke dienstverlening'. Ter plaatse zijn bedrijven in persoonlijke dienstverlening met een bedrijfswoning toegestaan. Om een woonbestemming mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan Zuid West noodzakelijk.

Omschrijving nieuwe ontwikkeling

Nadat de initiatiefnemer had geconcludeerd dat bedrijvigheid in de vorm van persoonlijke dienstverlening op deze locatie niet meer mogelijk was, lag een nieuwe invulling met woningen voor de hand. Op dit deel van de Westerweg zijn de afgelopen jaren verschillende woningbouwplannen ontwikkeld en deels al uitgevoerd. Voorbeelden zijn de woningbouw tegenover de planlocatie tussen de Westerweg en de spoorlijn, het plan voor een zorgvilla op de plek van de gesloopte sauna direct naast de onderhavige

locatie en iets noordelijker aan de Westerweg de plannen voor de transformatie van de kampeerterreinen Duinzicht en Westerhoeve. Het bestemmingsplan dat de bouw plan van 31 appartementen mogelijk moet maken, is geheel conform de eerder ingezette lijn. Bovendien valt het overgrote deel (ruim 70%) in woningcategorie 2. Een prijs categorie waar veel vraag naar is.

Ontwerpbestemmingsplan Westerweg 389

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zuid West', dat door de gemeenteraad van Heiloo op 8 november 2010 is vastgesteld. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – persoonlijke dienstverlening'. Ter plaatse zijn bedrijven in persoonlijke dienstverlening met bedrijfswoning toegestaan. Aanvullend is het Parapluplan Parkeren 2022 van toepassing waarin is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Om de nieuwe invulling planologisch mogelijk te maken, dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen' en moet het bouwvlak op een andere plek worden ingetekend.

Zoals hiervoor al gemeld krijgen de gronden waarop het appartementengebouw is geprojecteerd in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Langs de Westerweg krijgt de groenstrook de bestemming 'Groen'. De rest van het terrein krijgt de bestemming 'Verkeer Verblijfsgebied'. Binnen die bestemming worden de benodigde parkeerplaatsen aangelegd en een grote gemeenschappelijke tuin. Ook is een strook opgenomen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding bergingen'. In deze strook zullen de bergingen voor de bewoners van de appartementen worden gebouwd.

Wanneer de mobiliteitscorrectie door de inzet van deelauto's niet of onvoldoende wordt gerealiseerd, zal het terugvalscenario moeten worden toegepast. Dat betekent dat de gemeenschappelijke tuin moet worden opgeofferd ten behoeve van zes extra parkeerplaatsen. In eerste instantie zullen 44 parkeerplaatsen worden aangelegd waaronder drie voor deelauto's. Ook de gemeenschappelijke tuin zal direct worden aangelegd. De verwachting is dat de 44 parkeerplaatsen meer dan voldoende zijn.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Een daarvan was pro forma. Overleg tussen ontwikkelaar en deze laatste partij die de zorgvilla bouwt op het naastgelegen perceel heeft er toe geleid dat de ontwikkelaar bereid is het gebouw ca. 50 cm te verschuiven en de balkonhekken in ondoorzichtig materiaal worden uitgevoerd in plaats van met spijltjes. De verschuiving van het gebouw heeft consequenties voor het bestemmingsplan. Door de geringe verschuiving van het bouwvlak zal ook de rij bergingen wijzigen. Omdat op de verbeelding de bouwvlakken gedetailleerd zijn ingetekend, betekent dit dat het bestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding gewijzigd moet worden vastgesteld. Stedenbouwkundig is de geringe verschuiving geen bezwaar. Voor de bewoners van de achtergelegen woningen zal de verschuiving nauwelijks merkbaar zijn. Slechts een hoek van het bebouw komt iets dichterbij de erfgrans.

De drie andere zienswijzen van omwonenden leiden behalve dat het maximum aantal woningen met twee wordt verminderd tot 31, niet tot een wijziging van het bestemmingsplan. Voor deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen.

Milieu effectrapportage Vormvrije mer beoordeling

Ten behoeve van de planontwikkeling is een vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd. Ons college heeft in de vergadering van 5 december 2023 een m.e.r. beoordelingsbesluit genomen inhoudende dat er geen m.e.r. procedure noodzakelijk is.

Wet geluidhinder

Om voorliggend planinitiatief te toetsen op haalbaarheid is in 2023 onder andere een

akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat het boogde planinitiatief ten aanzien van wegverkeer voldoet aan de normen zoals genoemd geluidswetgeving. De geluidbelasting afkomstig van de spoorlijn Amsterdam Alkmaar bedraagt op de meest dichtbij gelegen gevel ten hoogste 54 dB. Qua railverkeerslawaaï wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB nergens overschreden. Het volgen van een hogere waarde procedure voor de spoorlijn Amsterdam Alkmaar is niet nodig.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Niet van toepassing

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

Om nieuwbouw het appartementengebouw mogelijk te maken, is het opstellen van een postzegelbestemmingsplan noodzakelijk. De ontwikkelaar wilde dit plan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in procedure brengen. Dit is een van de laatste plannen in Heiloo dat nog onder de Wro wordt vastgesteld. De voorgeschreven procedure is doorlopen op grond van de regelgeving in het Besluit ruimtelijke ordening, de Wro en de Algemene wet Bestuursrecht. Deze procedure staat open voor zienswijzen en beroep. Er zijn vier zienswijzen ingediend waarvan een later is ingetrokken. De kans dat er beroep wordt ingediend tegen het vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Westerweg 389' is niet uit te sluiten.

Planschade en eventueel ander nadeelcompensatie komen voor rekening van de ontwikkelaar. Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

FINANCIËN

Het project komt voor rekening en risico van 'Ontwikkelcombinatie M4 De Nijs VOF'. Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen, maken de gemeente en 'Ontwikkelcombinatie M4 De Nijs VOF' onder andere afspraken over het kostenverhaal en de exploitatiebijdragen die zijn verschuldigd. Een planschaderegeling maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is als bijlage toegevoegd. De financiële exploitatiebijdrage is € 42.003. Deze bijdrage wordt in rekening gebracht om de ambtelijke plankosten te verhalen. Tevens is overeengekomen dat 'Ontwikkelcombinatie M4 De Nijs VOF' een vrijwillige bijdrage ad € 17.085 voor bovenwijkse voorzieningen zal afdragen.

DUURZAAMHEID

Klimaat en duurzaamheid geldt als uitgangspunt bij nieuwbouw. Dit geldt zowel voor materiaalgebruik als voor het energieverbruik. 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 Voortgang Energietransitie worden de nieuw te bouwen woningen, die met vaststelling van het bestemmingsplan 'Westerweg 389' en het uiteindelijke verlenen van de omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt, aardgasvrij gebouwd. Bij de verdere planuitwerking en toetsing van de uiteindelijke inrichting van het perceel en aanvraag omgevingsvergunning wordt hierop getoetst door de plantoetsers en vakdisciplines Klimaat en duurzaamheid.

Ook de inzet van deelauto's om het eigen autobezit te verminderen en uiteindelijk ook het aantal autokilometers terug te brengen is een aspect van duurzaamheid. Het plan gaat in eerste instantie uit van de inzet van drie deelauto's. In Heiloo is nog geen ervaring met deelauto's op deze schaal. Dit is een goede testcase om te ondervinden of dit idee in Heiloo aanslaat.

PARTICIPATIE

Communicatie heeft plaatsgevonden en vindt plaats met collega's van de betreffende vakdisciplines, portefeuillehouder en initiatiefnemer. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren van belanghebbenden en omwonenden.

In het kader van participatie heeft de initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gebracht van het aangepaste plan middels een brief en door het organiseren van een inloop-bijeenkomst op locatie op 16 januari 2024. Een aantal belangstellenden heeft de bijeenkomst bezocht. Dit waren voornamelijk direct omwonenden van het plangebied. Deze bewoners hebben vragen gesteld over verschillende aspecten. Onder andere werden vragen gesteld naar de omvang van het programma (moeten het echt 33 woningen worden), privacy, gebruik van de noodtrap en de vrees voor (grond)wateroverlast, zorg om aantasting van het woon- en leefklimaat. De ontwikkelaar heeft n.a.v. van de vragen/zorgen met een aantal omwonenden contact opgenomen.

In het definitieve plan is het aantal appartementen teruggebracht tot 31.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vooralsnog is de planning dat het bestemmingsplan Westerweg 389 na advisering door de raadscommissie van 13 mei 2024 en vaststelling door de gemeenteraad op 27 mei 2024 voor een beroepstermijn van zes weken ter visie kan worden gelegd. De planning is als volgt:

1 juli 2024: raadscommissie, ter advisering;
15 juli 2024: vaststellingsbesluit gemeenteraad
eind juli 2024: publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst in gemeentekrant, gemeenteblad, website en ruimtelijkeplannen.nl;
eind juli 2024: start beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan
medio sept. '24: einde beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan

BIJLAGEN

1. Nota beantwoorden zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerweg 389;

2. Toelichting bestemmingsplan Westerweg 389;
3. Planregels bestemmingsplan Westerweg 389;
4. Verbeelding bestemmingsplan Westerweg 389;
5. Bestemmingsplan bijlagen waaronder milieukundige onderzoeksrapporten;
6. Zienswijzen geanonimiseerd;
7. Begrotingsoverzicht;

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester