BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Ronald Vennik, namens het college
bespreken in	Agendacommissie, maandag 19 september 2022
onderwerp	**Voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan Heiloo**
datum	6 september 2022
bijlagen	1 – voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan Heiloo

Inleiding
Voor het perceel Ter Coulsterlaan in Heiloo is door Kennemer Wonen een verzoek ingediend voor de realisatie van een nieuw woningbouwplan met in totaal 46 nieuwe sociale huurwoningen. Het college heeft, ten behoeve van voornoemde realisatie, op 15 februari 2022 een principeakkoord verleend ter verdere uitwerking van het bouwplan. De verdere uitwerking is vertaald in een voorontwerpbestemmingsplan met toelichting, planregels en een verbeelding. Een exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Doel bespreking
De commissie wordt gevraagd in te stemmen met het in procedure brengen en ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan Heiloo.

Informatie
Kennemer Wonen heeft het voornemen om het bestaande woongebouw aan de ter Coulsterlaan 1 - 21 te Heiloo (thans 21 sociale huurappartementen) te vervangen door een nieuw appartementengebouw met 46 sociale huurappartementen. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Met de nieuwbouw kan een toekomstbestendig gebouw met betaalbare en duurzame woningen worden gerealiseerd, waar in Heiloo een grote behoefte aan bestaat. Het project past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Heiloo Middengebied' omdat in het kader van de nieuwbouw het bouwvlak wordt vergroot en een woonlaag wordt toegevoegd. Om het terrein Ter Coulsterlaan te kunnen herinrichten is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk waarin de juiste bouwregels zijn opgenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan geeft een planologisch kader met bouw- en gebruiksregels - waarbinnen het project juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het traject voor het nieuwe bestemmingsplan wordt gestart met de ter inzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan. Hierop kunnen de omwonenden door middel van een inspraakreactie reageren. De bedoeling is in de vervolgfase (na sluiting ter inzage termijn van het voorontwerpbestemmingsplan) de procedure gecoördineerd op te pakken samen met de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening start een gecoördineerd proces bij publicatie en ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan. Het college en raad is in een afzonderlijk voorstel gevraagd een besluit te nemen over het toepassen van de coördinatieregeling.

Het totale woonprogramma bestaat uit 38 driekamerappartementen van ongeveer 70 m2 en 8 tweekamerappartementen van ongeveer 55 m2. De nieuwbouw bestaat uit een V-vormig gebouw met 4 woonlagen, richting het oosten aflopend naar 3 bouwlagen en 2 bouwlagen. Hierdoor

ontstaat een open en welkom karakter. Middenin de ‘V’ komt een gezamenlijke tuin. De woningen op de etages hebben een galerij aan de ene kant en een balkon aan de kamerkant. Het gebouw krijgt een hoofdentree voorzien van een lift voor de etages. In het pand zijn op de begane grond ook de individuele bergingen. De bergingen zijn ruim genoeg voor het stallen van een scootmobiel. De begane grondwoningen hebben hun eigen entree via de binnentuin. De bewoners van de huidige woningen zijn allen akkoord met het nieuwbouwplan en mogen terugkeren naar de nieuwbouw, als de woning past bij het inkomen en de gezinsgrootte. De overige woningen "Ter Coulsterlaan 1 - 21" (ontwerp) 8 worden als sociale huurwoning verhuurd via SVNK (Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). De 8 tweekamerappartementen worden verhuurd via directe bemiddeling.

De uitgangspunten in het bestemmingsplan zijn getoetst aan geldend beleid alsmede aan milieuaspecten en omgevingsfactoren.

Opzet en plangebied
Het plangebied, kadastraal bekend Heiloo sectie E, perceelnummer 8055 bevindt zich binnen de plangrenzen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Heiloo ‘Middengebied’. In dit bestemmingsplan heeft het woongebouw op locatie Ter Coulsterlaan al de bestemming ‘Wonen’. De begrenzing van het oude woongebouw én bestemming ‘Wonen’ wordt weergegeven in onderstaande afbeelding. Om een vergroting van het bouwvlak en nieuwe bouwregels mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan Heiloo ‘Middengebied’ noodzakelijk.

Plangebied Ter Coulsterlaan situatie 2022



Opzet en plangebied nieuwe situatie
Na onderzoek en analyse is gebleken dat het plangebied geschikt is voor uitbreiding van het huidige woongebouw van Kennemer Wonen. In samenwerking met de gemeente, omwonenden en werkgroep Red de Rimboe is met inachtneming van wetgeving en advisering door Prorail, de huidige planopzet ontstaan. Het beoogde woonprogramma is inmiddels vertaald in voorliggend (voorontwerp)bestemmingsplan, welke bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding: Beoogde herontwikkeling omvat in totaal 46 sociale huurwoningen welke voor diverse (sociale)doelgroepen zijn bestemd. Uitgangspunt in het plan is het zoveel mogelijk handhaven van bestaande bomen. In dit kader is een bomeninventarisatie en bomeneffectanalyse uitgevoerd.

Binnen het gebied zijn 97 bomen geïnventariseerd. Bij de gekozen ontwerpvariant zijn 9 bomen niet te handhaven en dienen 16 bomen nader te worden onderzocht op handhaafbaarheid. Een beeldbepalende eik, die midden op het terrein staat, kan worden behouden.

Visualisatie plangebied Ter Coulsterlaan nieuwe situatie



Verkeer en parkeren

Het perceel Ter Coulsterlaan heeft in zijn huidige vorm één ontsluiting en wordt ontsloten op de Holleweg. Het plangebied Ter Coulsterlaan heeft in de nieuwe situatie eveneens één ontsluiting op de Holleweg. De extra verkeersbewegingen die de woningbouwlocatie met zich meebrengen in de nieuwe situatie, kunnen volgens de berekeningen in het verkeersplan Heiloo zonder problemen worden afgewikkeld op de Holleweg.

Ten aanzien van de realisatie van 46 sociale huurwoningen woningen dienen in beginsel (op grond van het parkeerbeleidsplan Heiloo 2010) alle parkeerplekken te worden gerealiseerd binnen het plangebied. Op de locatie Ter Coulsterlaan wordt een nieuw woongebouw met 46 sociale huurappartementen gerealiseerd. Voor het plan is op basis van het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 in principe een parkeernorm van 1.4 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning ten behoeve van bezoekers parkeren) van toepassing. Dit zou een parkeerbehoefte van 65 parkeerplaatsen betekenen. De parkeervraag voor zowel de woningen als het nabijgelegen kerkgebouw verschilt op verschillende momenten van de dag. Bij de berekening van de parkeerbehoefte kan rekening worden gehouden met de momenten van de dag waarop een functie haar parkeerbehoefte genereert. Deze methodiek is (nog) niet in de gemeentelijke nota parkeerbeleid opgenomen maar is landelijk wel algemeen geaccepteerd. In het nieuwe plan Ter Coulster zijn voor de realisatie van 46 woningen, 59 parkeerplaatsen opgenomen. Volgens de nieuwe rekenmethodiek zijn voldoende parkeerplaatsen in het plangebied opgenomen.

Het bouwplan Ter Coulster is de eerste woningbouwontwikkeling in Heiloo waar de nieuwe

rekensystematiek wordt toegepast. Met Kennemer wonen, de eigenaar van de woningen, worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over hoe te handelen in het geval de huidige aantal berekende parkeerplaatsen onvoldoende blijkt te zijn ten opzichte van de daadwerkelijke parkeerbehoefte. Hierbij valt te denken aan afkoop van een aantal parkeerplaatsen dan wel aanleg van de resterende parkeerplaatsen in de nabije omgeving. Toepassing van deze nieuwe rekenmethodiek sluit aan bij de wens van de raad en de ingediende motie van het CDA, Heiloo-2000, VVD, PvdA, D66 en Heiloo Lokaal aan het College van B&W d.d. 20 december 2021.

Milieu- en Omgevingsaspecten
In het kader van de herontwikkeling van het woongebouw aan de Ter Coulsterlaan is het op grond van natuur- en milieuwetgeving noodzakelijk diverse onderzoeken te verrichten. Hierbij is het verplicht om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving in beeld te brengen. Ten opzichte van de sloop- en nieuwbouw zijn alle noodzakelijke (verkennende) onderzoeken verricht.

Hogere grenswaarde (Wet geluidhinder)
Om voorliggend planinitiatief te toetsen op haalbaarheid is op grond van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat het boogde planinitiatief ten aanzien van wegverkeer voldoet aan de normen zoals genoemd in de relevante geluidswetgeving. Ten aanzien van railverkeerslawaai spoorlijn Alkmaar-Uitgeest is gebleken dat rekening houdend met de nieuwe situering van het woongebouw voor de op de 3e etage gelegen woningen sprake is van een overschrijding van de wettelijke geluidsnorm als het gaat om voorkeursgrenswaarde geluid. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 62 dB ter plaatse van de woningen in de noordwestgevel op de 3e etage. Een besluit vaststelling hogere grenswaarde geluid is nodig. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd dit besluit te nemen. Het hogere waardenbesluit wordt in de volgende fase bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Ten behoeve van de planontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. In onderdeel D van de bijlage Besluit M.E.R. staat aangegeven dat ten aanzien van woningbouw voor een bestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen indien het de aanleg, wijziging of uitbreiding betreft van een stedelijk gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer of de bouw van meer dan 2000 woningen. De voorgenomen activiteit is kleiner dan de in de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarde van 100 hectare en het genoemde aantal woningen. Op basis van de onderzoeksresultaten is gebleken dat de herbestemming en daarmee de realisatie van 46 woningen geen significante negatieve effecten oplevert op Natura-2000 gebieden. Het doorlopen van een uitgebreide m.e.r.- procedure is hierdoor niet noodzakelijk. Het college dient hiervoor een m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen, het ontwerpbesluit wordt in het vervolgtraject bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

De in het kader van milieu- en omgevingsaspecten gedane onderzoeken hebben geen belemmeringen opgeleverd voor uitvoering van het beoogde nieuwbouwplan.

Vervolg
Proces en rolverdeling
Het uiteindelijk vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De agendacommissie adviseert. Het college is verantwoordelijk voor een zorgvuldige besluitvorming en informatieoverdracht. Tijdens verschillende momenten worden de te volgen stappen gedeeld met betrokken partijen.

De planning van de Wro procedure voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan ziet er (vooralsnog) als volgt uit:

- 06-09-2022: collegeakkoord voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan Heiloo;
- 19-09-2022: instemming agendacommissie start procedure voorontwerpbestemmingsplan;
- 28-09-2022: publicatie voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan Heiloo;;
- 29-09-2022: start zes weken termijn voor indienen inspraakreacties.

Start procedure ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan volgt in december 2022. Deze procedure zal waarschijnlijk op grond van artikel 3.30 Wro, gecoördineerd worden doorlopen samen met de ontwerp-omgevingsvergunning. Besluitvorming voor toepassen coördinatieregeling loopt nog, de raad wordt tijdens de raadsvergadering van 26 september gevraagd in te stemmen met het toepassen van de coördinatieregeling. Een gecoördineerde procedure kan niet eerder starten dan bij het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan. Samenloop van de wettelijke bestemmingsplanprocedure (ontwerp) en procedure omgevingsvergunning levert o.a. het voordeel op dat omwonenden en belanghebbenden gelijktijdig inzicht hebben in het bestemmingsplan en de beoogde vergunde situatie.

Communicatie
Het besluit tot instemming van de commissie voor het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan wordt gepubliceerd in de Uitkijkpost en het digitale gemeenteblad. Ten behoeve van de ter inzage legging en de periode voor het indienen van inspraakreacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan geplaatst op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt het voorontwerpbestemmingsplan in PDF raadpleegbaar via de website van gemeente Heiloo.

Financiën
Afgestemd met: Financiën, businesscontroller en juridische zaken. Onderhavige ontwikkeling is een initiatief van Kennemer Wonen en omvat sloop-nieuwbouw voor realisatie van 46 sociale huurwoningen (appartementen). Op basis van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er sprake van een bouwplan waarvoor kostenverhaal moet plaatsvinden. Alle kosten die verband houden met de herontwikkeling van de locatie Ter Coulsterlaan, alsmede de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en begeleiding van de te doorlopen planprocedure zijn voor rekening van initiatiefnemer. Afspraken over wettelijk te verhalen kosten en eventuele inbreng van benodigde gemeentelijke gronden worden vastgelegd in de Anterieure overeenkomst (AOK). Kosten die verhaald kunnen worden op grond van de legesverordening worden in rekening gebracht tijdens het proces na aanvraag van een Omgevingsvergunning voor realisatie van voorgenomen ontwikkeling. Een concept anterieure overeenkomst is in voorbereiding.

Bijlage 1 *Voorontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan Heiloo bestaande uit toelichting, planregels en verbeelding.*