RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	24 juni 2024
Voorstelnummer	D736353
Datum raadsvoorstel	14 mei 2024
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	3 juni 2024 (na aanhouding Cie 8 april 2024)
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Sandra Jager
Datum B&W besluit	21 mei 2024 (aanvullend herstelbesluit 27 februari 2024)
Bijlagen:	Ja

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24-26 in Heiloo

Voorgesteld besluit
De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26 bestaande uit een toelichting, planregels, verbeelding, bijlagen en geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in een GML- dataset met Planidentificatie: NL.IMRO.0399.BPRunxputteweg2426-0301 ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van het bestemmingsplan ‘Runxputteweg2426’, geen exploitatieplan vast te stellen omdat verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
3. de voor herontwikkeling van het perceel 'Runxputteweg tussen 24-26' 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 1 november 2023;
5. overeenkomstig artikel 3.8 Wro het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26’ in Heiloo te publiceren in de plaatselijke uitgave Uitkijkpost en het digitale Gemeenteblad van gemeente Heiloo op de website officiëlebekendmakingen.nl en het bestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26' voor een beroepstermijn van zes weken ter inzage te leggen.

Geheimhouding

Nee

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond er voor een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tijdens de ter inzage periode zijn geen zienswijzen door omwonenden ingediend. De aanleiding voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26' is het juridisch-planologisch mogelijk maken van een bouwplan voor het toevoegen van één nieuwe woning op het huidige perceel Runxputteweg 24. Betreffend woonperceel is kadastraal gesplitst van het bestaande bedrijfsperceel. Met de vaststelling en de uiteindelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt het huidige bestemmingsvlak ‘bedrijf' voor een deel omgezet in een woonbestemming. 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, ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige uitgangspunten alsmede aan milieuaspecten en overige omgevingsfactoren.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26' zijn verschillende externe adviserende overlegpartners betrokken geweest, zoals Omgevingsdienst Noord-Holland, Veiligheidsregio Noord-Holland, ProRail en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De raad is bevoegd om er (gemotiveerd) voor te kiezen het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24-26 niet vast te stellen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het faciliteren van de bouw van één vrijstaande woning op een perceel waarop in de huidige situatie een bedrijfsbestemming aanwezig is. Naast het gedeeltelijk op perceelniveau wijzigen van het ter plaatse geldende bestemming 'bedrijf, bestemmingsplan Heiloo ‘Zandzoom 2005' in een woonbestemming, wordt een bestemming ‘Tuin’ toegevoegd. Parkeren wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn de betreffende beleidsmatige hoofdstukken in zowel de toelichting als de planregels volgens, en in overeenstemming met de voorgenomen herontwikkeling geldend beleid en Wet- en regelgeving, geactualiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Belanghebbenden hadden gedurende deze 6 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 zes-wekentermijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is er door ProRail een overlegreactie ingediend in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Na overleg met ProRail heeft de reactie van ProRail niet geleid tot juridische planwijzigingen of het toevoegen c.q. aanvullen van

(trillinghinder) onderzoeken. Het college kan de raad voorstellen, na tussenkomst van de commissie, het bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24-26 ongewijzigd vast te stellen.

Beoordelingskader nieuw in te passen woning
Direct rondom het plangebied van de nieuw in te passen woning (Runxputteweg 24, 26 en 26a) geldt op grond van het bestemmingsplan Zandzoom 2005 een bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met een specifieke functieaanduiding dierenkliniek. De voor 'Bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven binnen categorie 1 en 2 van de bijbehorende Staat van Bedrijven, parkeervoorzieningen, verkeer en verblijf, groen- en watervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en tevens voor een dierenkliniek. Onderstaande worden de omliggende woningen en activiteiten, en hoe zich dit verhoudt tot de nieuw in te passen woning, toegelicht:

Runxputteweg 24
In september 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor een inpandige functiewijziging voor een functiewijziging van een (voormalige) bedrijfswoning aan de Runxputteweg 24. De (voormalige) bedrijfswoning is verkocht en maakt geen onderdeel meer uit van de achterliggende percelen met de adressen 26-26a en de aldaar verrichte activiteiten. De woning op Runxputteweg 24 wordt hierdoor conform vergunning, sinds 2019 gebruikt als reguliere woning. Deze woning is reeds maatgevend voor de activiteiten rondom de planlocatie naast nummer 24, dus ook voor activiteiten op de percelen Runxputteweg 26 en 26a.

Runxputteweg 26
Aan de Runxputteweg 26 is er volgens de inschrijving van de Kamer van Koophandel (juli 2022) een stal waar pony- en paardrijlessen worden gegeven ingeschreven. Hierbij is aangegeven dat er ook kinderfeestjes worden gehouden. De geregistreerde SBI-code staat voor recreatie. Indien sprake is van hobbymatig gebruik (recreatie) zijn er maximaal 4 paarden toegestaan. Op grond van Wet- en regelgeving in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.92 lid 2 van het Bkl) mag de gemeente zelf bepalen wat aanvaardbaar is aan geurhinder op een geurgevoelig gebouw. Daarbij mag de gemeente niet boven de grenswaarde, van in dit geval 50 meter, uitkomen. Paarden kennen geen geuremissiefactor, hiervoor is geen sprake van kaderstellende richtafstanden. Voor Runxputteweg 26a geldt op grond van de activiteit en daarmee de grenswaarde echter wel een minimale richtafstand van 50 meter. Artikel 5.117 Bkl laat toe dat bij zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen afgeweken kan worden van de 50 meter. Aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan, afwijken van de regelgeving zoals gesteld in het Bkl is niet nodig. Door toepassing van deze regelgeving vormt voorliggend plan geen belemmering voor de activiteiten op het perceel Runxputteweg 26a en omgekeerd.

Runxputteweg 26a
Op de locatie Runxputteweg 26a is volgens inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel (januari 2017) een dierenartspraktijk (eenmanszaak) gevestigd en geen dierenkliniek. Voor een dierenartspraktijk geldt een richtafstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan. De dierenartspraktijk vormt geen belemmering voor voorliggend plan en omgekeerd wordt de dierenartspraktijk niet belemmerd door het toevoegen van een nieuwe woning naast de bestaande woning op het adres Runxputteweg 24.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN
Niet van toepassing

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Het perceel Runxputteweg tussen 24-26 bevindt zich 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 de wens van de initiatiefnemer mogelijk te maken, toevoegen van een nieuwe woning, is 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 zienswijzen en beroep. In december 2023 heeft het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26' vrijgegeven voor publicatie en het indienen van zienswijzen.

De zienswijzenperiode liep van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze periode bestond er voor eenieder de mogelijkheid om een gemotiveerde zienswijze in te dienen. ProRail heeft een overlegreactie ingediend in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Door omwonenden zijn geen zienswijzen ingediend. De mogelijkheid dat er alsnog beroep wordt ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, tegen het vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26', is overigens wel mogelijk.

FINANCIËN

Het voorliggende bestemmingsplan Runxputteweg tussen 24-26 is in overeenstemming met de overeengekomen afspraak in de Anterieure overeenkomst in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld. Kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van initiatiefnemers. Het plangebied waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld bevindt zich in het bestemmingsplan Heiloo 'Zandzoom 2005'. Omdat bij het destijds in 2005 vastgestelde bestemmingsplan geen exploitatieplan aanwezig is, is het kostenverhaal verzekerd door het sluiten van een Anterieure overeenkomst, specifiek voor de uitwerking van een bouwvoornemen op (een deel van het) perceel Runxputteweg tussen 24-26 in Heiloo. In de AOK is onder meer vastgelegd wat de financiële bepalingen en overige wederzijdse rechten en plichten tussen partijen zijn.

Planschade

De initiatiefnemer is financieel risicodrager en verantwoordelijk voor betaling van eventuele ontstane kosten voor planschade. In het huidige planologische regime is op locatie aan de Runxputteweg geen woningbouw voor permanente bewoning toegestaan. Doordat het bouwvlak 'bedrijf' in de nieuwe situatie kleiner wordt, zou voor omwonenden schade kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afspraken voor het afwentelen van deze schade zijn eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Anterieure overeenkomst (AOK)

Het college heeft bij besluit van 12 december 2023 ingestemd met het vastleggen van de financiële afspraken en wederzijdse rechten en plichten in een Anterieure overeenkomst, behorende bij de planontwikkeling aan de Runxputteweg. Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. 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 het perceel aan de Runxputteweg 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 zijn vastgelegd in de Anterieure overeenkomst (AOK). Kosten die verhaald kunnen worden op grond van de legesverordening worden in rekening gebracht tijdens het proces na verlenen van een Omgevingsvergunning. Een concept anterieure overeenkomst is in voorbereiding. De helft van de plankosten/exploitatiebijdrage wordt betaald binnen twee weken na ondertekening van de AOK. Het resterende bedrag wordt betaald na vaststelling van het bestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26'.

Voor dit perceel geldt de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2019 en aanvullende Notitie Kostenverhaal Zandzoom en Zesde Kamer d.d. 29 maart 2021. Er is geen sprake van een vrijwillige maar een verplichte bijdrage. Het totaal te betalen bedrag komt uit op € 12.691, -. Op grond van de gemaakte afspraken met initiatiefnemers te betalen in twee termijnen van € 6.346, - en € 6.345, -. De in de Anterieure Overeenkomst genoemde waarborgsom ad. € 5.000, - is geen onderdeel van de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage is de financiële bijdrage in de exploitatiebijdrage/plankosten waarmee de ambtelijke en externe plankosten zijn verantwoord. Bedragen zijn afzonderlijk genoemd in de bij het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26' behorende begrotingswijziging (in de bijlage), grootboeknummer 6810784.

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 nieuwe woning, die met vaststelling van het bestemmingsplan 'Runxputteweg tussen 24-26' mogelijk wordt 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.

PARTICIPATIE

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

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Voorlopige planning:

- 3 juni 2024: Commissie, ter advisering;
- 24 juni 2024: Gemeenteraad, vaststelling bestemmingsplan;
- 3 juli 2024: Aankondiging publicatie vastgesteld bestemmingsplan in het Gemeenteblad en de Uitkijkpost*;
- 4 juli 2024: Vastgesteld bestemmingsplan wordt beschikbaar gesteld voor eventueel indienen van beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State;

- 15 augustus 2024: inwerking getreden en/of onherroepelijk bestemmingsplan**.

* afhankelijk wanneer initiatiefnemer de documenten (GML-bestand) toestuurt;
** afhankelijk of er beroep is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

J. van den Beij
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester