

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Peter van Diepen, namens het college

bespreken in raadscommissie Openbare Ruimte, maandag 13 september 2016

onderwerp **Ontwerpbestemmingsplan Raadhuisweg 10**
datum 25 augustus 2021
bijlagen 1

Inleiding

Pro6Vastgoed heeft een bouwplan ontwikkeld voor in totaal vijftien woningen aan de Raadhuisweg 10-11 doorlopend naar het Raadhuisplein. Dit bouwplan komt op de plaats van twee winkelpanden aan de Raadhuisweg. De winkels hebben jaren leeg gestaan en hebben nu een tijdelijke invulling. Het is niet aannemelijk dat de vraag naar winkelruimte weer gaat toenemen, ook niet op langere termijn. Dit biedt mogelijkheden om na te denken over een andere invulling.

Woningbouw op deze locatie voorziet in een behoefte en zal een kwaliteitsimpuls betekenen voor het dorpscentrum van Heiloo en de Raadhuisweg in het bijzonder.

Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om een juridische basis te leggen voor het bouwplan.

De afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Noordoost' is gering. Daarnaast heeft Pro6Vastgoed intensief overlegd met eigenaren van de panden aan dit deel van de Raadhuisweg en aan de oostzijde van het Looplein. Om enkele maanden tijdwinst te boeken, wordt voorgesteld het bestemmingsplan direct als ontwerp in procedure te brengen.

Doel bespreking

Het doel van dit advies is u te informeren over het ontwerpbestemmingsplan 'Raadhuisweg 10' en u te vragen in te stemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de raadsinformatieavond van 6 september 2021 heeft de heer Reijne van Pro6Vastgoed het plan gepresenteerd en vragen van uw kant al beantwoord.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is helemaal toegesneden op dat bouwplan van Pro6Vastgoed.

1 HET BELEIDSKADER

1.1 Verlevendiging Dorpscentrum Heiloo

In het kader van het project 'Verlevendiging Dorpscentrum Heiloo' is een uitvoerig participatietraject doorlopen. Leegstand van winkelpanden werd vaak als zorg geuit. Op de vraag wat een goede nieuwe bestemming voor leegstaande winkelruimte zou zijn, werden woningen veelvuldig genoemd. Wonen rond de Witte Kerk wordt aantrekkelijk gevonden en met meer woningen in het gebied wordt het gebied rond de Witte Kerk en het Looplein levendiger na sluitingstijd van de winkels.

Deze kwalitatieve analyse van wat inwoners van Heiloo en stakeholders verstaan onder een aantrekkelijk en bij Heiloo passend dorpshart, zal verder worden uitgewerkt in een

stedenbouwkundig masterplan. Daaraan wordt nu gewerkt. Idealiter zou het masterplan eerst worden uitgewerkt en vastgesteld voordat de verschillende deelplannen worden uitgevoerd. Soms is het daarop wachten niet wenselijk en ook niet nodig. Voor de Raadhuisweg (zuidzijde) en het Raadhuisplein (noordzijde) zijn de bebouwingscontouren al zo duidelijk dat het verantwoord is te anticiperen op het stedenbouwkundige masterplan.

1.2 Collegeprogramma

Coalitiedocument 2021-2022 'Bouwen aan Heiloo': Onder punt 9 'Ondernemen loont en verbindt' staat: *Het Masterplan Centrum Heiloo dat nu ontwikkeld wordt, legt de basis om het gehele Loo-plein gebied aantrekkelijk te maken voor bedrijven om zich daar te vestigen en voor onze burgers om te wonen, uit te gaan en boodschappen te doen. Het Loo-plein wordt daarbij mogelijk autovrij doordat verkeerstromen anders gaan lopen. Het rondje rond de Witte Kerk zal een bijdrage leveren aan de levendigheid in het gebied.*

2 ADVIES

2.1 Juridische aspecten

Ten einde de realisatie van vijftien appartementen aan de Raadhuisweg 10-11 mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vereist. Ofschoon het plan qua programma en bouwmassa niet heel veel afwijkt van het geldende bestemmingsplan Noordoost is het niet mogelijk gebleken om af te wijken van het bestemmingsplan met gebruikmaking van de zogenoemde kruimelregeling.

2.1.1 Inspraak en vooroverleg

Over wat inwoners van Heiloo verstaan onder een levendig dorpshart van Heiloo is in 2019 een uitvoerig participatietraject doorlopen. Naast een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod en horeca werd het toevoegen van woningen veelvuldig genoemd om het gebied ook na sluitingstijd van de winkels levendig te houden. Het plan van Pro6Vastgoed past wat dat betreft naadloos in het gewenste beeld voor het centrum van Heiloo.

Pro6Vastgoed heeft vanaf het moment dat zij de panden medio 2020 had verworven contact gezocht met de eigenaren van de panden op dit deel van de Raadhuisweg en aan de oostzijde van het Loo-plein. Enerzijds om hen te informeren over haar ideeën en anderzijds op hen te polsen of zij in deze ontwikkeling wilden meegaan. De betreffende eigenaren vonden de ontwikkeling die Pro6Vastgoed in gang zet interessant maar zij konden of wilden op dit moment nog niet participeren.

Het plan van Pro6Vastgoed houdt overigens wel rekening met toekomstige ontwikkelingen op de aangrenzende percelen.

Het overleg met de burens heeft ook geleid tot een aanpassing van het bouwplan. De kap met een derde laag appartementen in het aan het Raadhuisplein gelegen bouwdeel is op hun verzoek geschrapt.

Omdat er intensief overleg is gevoerd met de eigenaren van de naastgelegen panden, is het in dit geval verantwoord de fase van inspraak op het bestemmingsplan over te slaan en direct over te gaan tot het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan. Daardoor kan minimaal drie maanden tijdswinst worden geboekt.

2.2 Communicatie

Voor het bestemmingsplan behoeven geen bijzondere activiteiten ten aanzien van communicatie te worden ontplooid. De Wro stelt eisen wat betreft bekendmaking en de (digitale) terinzageligging

van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor het bouwplan zelf zal de ontwikkelaar te zijner tijd publiciteit zoeken. Pro6Vastgoed zal dat afstemmen met de gemeente.

2.3 Financiën

De kosten voor de gemeente zijn relatief gering. Behalve de ambtelijk uren voor het begeleiden van het proces zijn dat kosten voor aanpassing van de bestrating, het kandelabereren of kappen van een boom en het planten van een nieuwe. De ontwikkelaar heeft al toegezegd deze kosten te vergoeden maar een en ander moet nog wel worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Om tijd te winnen, zal het opstellen van de AOK parallel lopen met de bestemmingsplanprocedure.

Vervolg

- Van eind september tot begin november 2021, ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.
- Gedurende die periode kunnen zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingebracht.
- 6 december 2021: In de commissie Openbare Ruimte behandelen van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
- 20 december 2021: In de gemeenteraad besluitvorming m.b.t. het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 Ontwerpbestemmingsplan 'Raadhuisweg 10' bestaande uit een toelichting, planregels en een verbeelding.