GEMEENTE HEILOO

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Ronald Vennik, namens het college
bespreken in	Raadscommissie, 22 november 2022
onderwerp	**ontwerpbestemmingsplan 'De Driestal 22a Heiloo'**
datum	8 november 2022
bijlagen	Bestemmingsplan (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen)

Behandelwijze
Voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt samen met deze bespreeknotitie in de commissie besproken. In deze bespreeknotitie wordt de planning aangegeven waarbij de eerstvolgende stap na de bespreking in deze commissie is: publicatie gevolgd door de terinzagelegging.
De commissie adviseert (in meerderheid of unaniem) na de bespreking het college om het (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en in procedure te brengen. Na een positief advies van de commissie wordt de procedure direct opgestart, bij een negatief advies bespreekt de wethouder in de rondvraag in het college over het al dan niet in procedure brengen. Dit is een collegebevoegdheid.

Inleiding
Initiatiefnemer 'Ory Projectontwikkeling BV' heeft een bouwplan ingediend voor de sloop van een bedrijfspand en de bouw van drie grondgebonden woningen in de categorie middeldure huur op het perceel De Driestal 22a te Heiloo. Het bedrijfspand betreft een (voormalig) aannemersbedrijf dat niet meer als zodanig in gebruik is. De drie rijwoningen worden twee lagen hoog met plat dak, de goot- en bouwhoogte bedraagt 6,5 meter, de woningen zijn individueel herkenbaar en geïnspireerd op atelierwoningen met een groot glasvlak in de gevel. De woningen zijn 86 m2 GBO. Op het 'voorterrein' worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen in de hoek, tussen De Driestal 22 en 24, en grenst aan het achtererfgebied van woningen aan de Westerweg en Bayershoffweg. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfsgebouw met buitenopslag. Het bedrijfspand heeft een bouwhoogte van ca. 7 meter. Het perceel (kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie A 7393) heeft een oppervlakte van 569m². De totale bebouwde oppervlakte in de huidige situatie bedraagt 293m².
Het perceel is gelegen in de wijk Oud West van Heiloo. Het is een uitbreidingswijk uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw, met hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Met het bouwen van drie grondgebonden woningen, ter vervanging van een bedrijfspand, wordt aangesloten bij de overwegende woonfunctie in deze buurt.

Afbeelding 1 ligging van het plangebied



Afbeelding 2 bestaande situatie



Afbeelding 3 nieuwe situatie



Bestemmingsplan Heiloo Noord West
Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Heiloo Noord West'. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Gemengd', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-1'. Ter plaatse is een bouwvlak aanwezig met daarin opgenomen een maximale goothoogte van 3,5 meter en maximale bouwhoogte van 9,0 meter.
De huidige bestemming Gemengd laat weliswaar woningbouw toe, maar niet het beoogd aantal van drie wooneenheden. Door een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Zuidoost' (procedure postzegelbestemmingsplan) kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden. Als bijlage bij deze notitie is het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen gevoegd.
Binnen het bouwvlak mogen maximaal drie woningen gebouwd worden. Het bestaande bouwvlak van de vigerende bestemming Gemengd wordt teruggebracht tot een bouwvlak ter grootte van de footprint van de nieuwe woningen. De rest is bijbehorend erf waarop alleen niet-vergunningplichtige bouwwerken mogen worden opgericht.

Proces tot nu toe
Op 6 mei 2020 stemde het college van B&W in met een voorontwerp bestemmingsplan De Driestal 22a, toen nog uitgaande van 4 grondgebonden rijwoningen en 7 parkeerplaatsen waarvan 1 parkeerplaats afgekocht zou moeten door storting in het parkeerfonds.
Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Gedurende deze periode zijn 5 individuele inspraakreacties van omwonenden van De Driestal 22a ontvangen en 2 reacties namens meerdere bewoners. De inspraakreacties gaven aanleiding om het bouwplan aan te passen van 4 naar 3 grondgebonden en plat uitgevoerde rijwoningen in twee bouwlagen.
Door de initiatiefnemer is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en deze is akkoord bevonden door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het bestemmingsplan is vervolgens aangepast op het nieuwe programma.
Het aangepaste bouwplan is op 17 september 2022 tijdens een inloopbijeenkomst op locatie gepresenteerd aan omwonenden. Circa 20 mensen hebben de bijeenkomst bezocht. Dit waren voornamelijk omwonenden die direct grenzen aan het plangebied. Deze bewoners hebben onder andere vragen gesteld over hoe de erfafscheidingen er in de nieuwe situatie uit komen te zien. Er is door de ontwikkelaar aangegeven dat in de verdere uitwerking hieraan aandacht besteed wordt om tot een gepaste oplossing te komen voor de omwonenden. Met een aantal bewoners zijn al concrete afspraken gemaakt.

Het college van B&W heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan De Driestal 22a en wil deze in procedure brengen en ter inzage leggen.

Onderbouwing van het plan

<u>Stedenbouw en beeldkwaliteit</u>
Het bouwplan is in nauw overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige tot stand gekomen. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn dat de hiërarchie tussen de nieuwe rijwoningen en de rijwoningen in de directe omgeving wordt versterkt en dat de nieuwe rijwoningen ondergeschikt zijn in maat en schaal ten aanzien van de overige bebouwing. De rijwoningen hebben een vormkarakteristiek van een plat afgedekte atelierwoning met een vlakke gevel. De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek, is sober en modern en ondergeschikt aan de directe omgeving.
De gewenste beeldkwaliteit van de woningen en het voorerf is opgenomen in een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is behandeld in de vergadering van de ARK op 11 oktober 2021 en zal worden gekoppeld aan de Welstandsnota.

<u>Voorterrein en parkeren</u>
De parkeernorm per woning bedraagt 1,85. Op basis van deze parkeernorm bedraagt de parkeerbehoefte 5,55 en daarmee afgerond 6 parkeerplaatsen. Op het voorterrein worden de 6 parkeerplaatsen gerealiseerd en uitgevoerd met grasbetontegels. Het voorterrein krijgt een representatieve en uitnodigende uitstraling. Het plangebied wordt net zoals in de bestaande situatie ontsloten via de bestaande inrit. Deze is ca. 3,5 meter breed en daarmee biedt de inrit voldoende doorgangsruimte, ook voor nood- en hulpdiensten. Het voorterrein zal worden ingericht door de initiatiefnemer en vervolgens worden overgedragen aan de gemeente en daarmee onderdeel gaan uitmaken van de openbare ruimte. In de af te sluiten Anterieure Overeenkomst zullen hierover afspraken worden vastgelegd met de initiatiefnemer.

Wonen en doelgroepenverordening
De gemeente Heiloo streeft naar een gedifferentieerde wijkopbouw. Voor nieuwbouwprogrammering wordt gekeken naar de meest recente woningmarktonderzoeken, bevolkingsprognoses, regionale woningbouwafspraken en de locatie. Daarom hanteert de gemeente Heiloo geen vooraf vastgesteld woningbouwprogramma. Door geen categorieën met bijbehorende prijsklassen te hanteren wordt de prijs/kwaliteit verhouding beter en zal er meer variatie in woningtypen en prijsklassen ontstaan.

Het perceel De Driestal 22a is opgenomen als een van de mogelijke inbreilocaties binnen de gemeente Heiloo. In het coalitieakkoord 2021-2022 zijn afspraken gemaakt over inbreilocaties, namelijk het streven om op inbreilocaties maximaal sociaal te bouwen, huurwoningen in het sociale en lage middensegment en betaalbare koopwoningen cat. 1 en 2. Het plan voor de bouw van 3 middeldure huurwoningen is in overeenstemming met de ambities uit het coalitiedocument.
In het ontwerpbestemmingsplan is in de gebruiksregels van de bestemming Wonen een verwijzing opgenomen naar de doelgroepenverordening om deze woningen gedurende een termijn van tenminste 20 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te houden. In de af te sluiten Anterieure Overeenkomst worden zullen hierover afspraken worden vastgelegd met de initiatiefnemer.

Milieuaspecten
In het kader van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit. Verder is een quick scan natuur uitgevoerd en een AERIUSberekening gedaan. De milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

Andere ruimtelijke aspecten

Water
Er is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan een beperkte invloed op het watersysteem en/of afvalwaterketen welke ondervangen kan worden met standaard maatregelen. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg ter beoordeling toegestuurd aan het Hoogheemraadschap (HHNK). Geconcludeerd is dat als gevolg van het plan geen sprake is van een verhardingstoename. Van belang is dat waterneutraal en toekomstbestendig wordt gebouwd. De parkeervakken op het voorterrein worden uitgevoerd met waterdoorlatende verharding in de vorm van grasbetontegels met een goede waterbuffer daaronder zodat water geleidelijk in de ondergrond wordt geïnfiltreerd.

Archeologie
De locatie heeft een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Ten behoeve van het behoud van de archeologische waarden van het gebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. De initiatiefnemer wordt dringend geadviseerd om een booronderzoek uit te voeren in het plangebied vóór de sloop van het voormalig bedrijfsgebouw.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro
In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners provincie, het hoogheemraadschap, de veiligheidsregio en de omgevingsdienst.
De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen de bebouwde kom van Heiloo en wordt daardoor aangemerkt als binnen het stedelijk gebied (BSG). Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden

die zijn gesteld is de provinciale ruimtelijke verordening. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.
Het aantal woningen blijft onder de norm die is gesteld voor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat het beoogde plan niet afgestemd hoeft te worden met de regio.
Het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio hebben geen bezwaar tegen het planvoornemen.
De omgevingsdienst heeft aangegeven dat milieuaspecten geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Financiën
Het project komt voor rekening en risico van 'Ory Projectontwikkeling B.V.' Met het ondertekenen van een anterieure overeenkomst maken de gemeente en 'Ory Projectontwikkeling B.V.' onder andere afspraken over het kostenverhaal, de exploitatiebijdragen en de overdracht van de gemeentelijke gronden. Een planschaderegeling maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. Momenteel wordt een AOK voorbereid.

Vervolg
Proces en rolverdeling
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De raadscommissie 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 is als volgt:

8 november 2022: collegebesluit instemmen met ontwerpbestemmingsplan
22 november 2022: raadscommissie, ter consultatie;
30 november 2022: publicatie in gemeentekrant, gemeenteblad, website en ruimtelijkeplannen.nl;
1 december 2022: start termijn terinzagelegging
11 januari 2023: einde termijn terinzagelegging

Vervolgstappen afhankelijk van aard en omvang zienswijzen:
- advies met nota (beantwoording) mogelijke zienswijzen en vooroverlegreacties naar college;
- besluit college bestemmingsplan en nota (beantwoording) mogelijke zienswijzen en vooroverlegreacties + raadsvoorstel;
- raadscommissie, ter consultatie;
- vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad + gevolgd door beroepsfase gedurende zes weken.

Communicatie
De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden in de Uitkijkpost, het Gemeenteblad en de website van de gemeente. Het ontwerp bestemmingsplan zal geplaatst worden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en een papieren versie ligt op de publieksbalie van het gemeentehuis.