

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Ronald Vennik, namens het college

bespreken in raadscommissie, maandag 24 oktober 2022

onderwerp **Ontwerpbestemmingsplan Westerweg 375 te Heiloo**
datum 11 oktober 2022
bijlagen 1 – ontwerpbestemmingsplan Westerweg 375 te Heiloo

Behandelwijze Ontwerpbestemmingsplan (behandelwijze is toegevoegd op verzoek van presidium door de griffie)
Het (voor)ontwerpbestemmingsplan gaat met een bespreeknotitie naar de commissie ter bespreking. In de bespreeknotitie wordt de planning aangegeven waarbij de eerstvolgende stap na de bespreking in de commissie is: publicatie gevolgd door de ter inzage legging.. De commissie adviseert na de bespreking het college (in meerderheid of unaniem) om het (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en in procedure te brengen. Na een positief advies 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; het college kan een negatief advies van de commissie dus ook naast zich neerleggen.

Inleiding

Voor het perceel Westerweg 375 in Heiloo is een verzoek ingediend voor de realisatie van een woningbouwplan bestaande uit een divers woonprogramma met in totaal 56 woningen. Het college heeft, ten behoeve van voornoemde realisatie, op 15 februari 2022 een principeakkoord verleend ter verdere uitwerking van het bouwplan. De uitwerking voor herontwikkeling van locatie Duinzicht is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan met toelichting, planregels en een verbeelding. Een exemplaar van dit ontwerpbestemmingsplan Duinzicht is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Doel bespreking

De commissie wordt gevraagd het college te adviseren of het ontwerpbestemmingsplan Duinzicht Westerweg 375 te Heiloo in procedure gebracht kan worden en ter inzage kan worden gelegd.

Informatie

Het perceel Westerweg 375 grenst aan het spoorbaantraject Alkmaar- Uitgeest en is gelegen in de lintbebouwing van de Westerweg. Het huidige plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997' en heeft de bestemming 'Zomerhuizenterrein'. Om het terrein te kunnen herbestemmen in een woningbouwlocatie met de daarvoor benodigde voorzieningen is het wijzigen van de huidige bestemming noodzakelijk. Hiervoor dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld die voorziet in de juiste bestemmingen voor realisatie van een woningbouwlocatie. In het schetsplan Duinzicht is rekening gehouden met een divers woonprogramma. Vanwege de ligging op de strandwal is het mogelijk geweest een ontwerp op te stellen waar (groene) velden zijn ontstaan waarop per veld een eigen woonprogramma kan worden gerealiseerd. Ten aanzien van het bepalen van bouwregels is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het plangebied waarvoor het bestemmingsplan Heiloo 'Zuidwest' vigerend is. Verder

zijn de uitgangspunten zoals genoemd is het principebesluit van 15 februari 2022 (kenmerk D306149) doorvertaald in de verbeelding, planregels van het ontwerpbestemmingsplan.

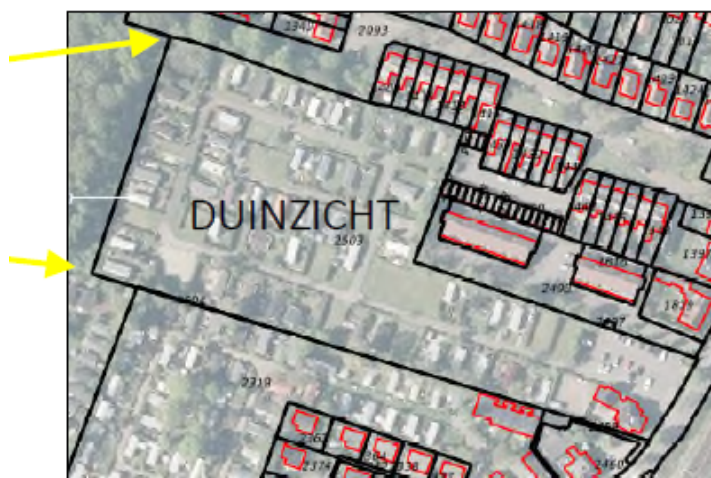
Ontwerpbestemmingsplan Duinzicht

Voor het grootste deel van de gronden van het plangebied geldt nog het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997', dat door de gemeenteraad van Heiloo op 3 november 1997 is vastgesteld en door GS is goedgekeurd op 16 juni 1998. Bij de herziening van het bestemmingsplan in 2010 is het plandeel recreatieterrein Duinzicht buiten het aangrenzende bestemmingsplangebied 'Zuidwest' gelaten. Volgens het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997' zijn de gronden van het plangebied Duinzicht aangewezen voor 'Recreatieve doeleinden - Zomerhuizerterrein' (Rv-(z)). De gronden zijn bestemd voor zomerhuizen respectievelijk stacaravans voor toeristisch meervoudig gebruik, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken en parkeer-, groen-, speel- en overige voorzieningen. Langs de bestemmingsgrenzen is een strook van 5 meter aangewezen voor afscherpende beplantingen. Binnen de huidige planregels Duinzicht zijn 26 zomerhuizen, 34 stacaravans en één dienstwoning toegestaan. Bij elk zomerhuis of stacaravan is een bijgebouw(tje) toegestaan. De oppervlakte voor bedrijfsbebouwing mag niet groter zijn dan 250 m².

Opzet en plangebied

Voorliggend planinitiatief, herbestemmen naar 'wonen' voor realisatie van totaal 56 woningen, past niet in de planvoorschriften zoals is omschreven in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997. Om te kunnen herbestemmen naar wonen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk en opgesteld. Bij het opstellen van dit nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan Duinzicht is zoveel mogelijk rekening gehouden met de plansystematiek van het naastgelegen plangebied bestemmingsplan Zuidwest. Op de gronden gelegen langs de Kwekerij en die onderdeel uitmaken van het perceel Heiloo, E, nummer 2498 geldt wel het bestemmingsplan 'Zuidwest'. De gronden zijn in het nieuwe bestemmingsplan Duinzicht aangewezen voor de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. De ontwikkeling van deze strook past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, zodat de bestemming gehandhaafd blijft. Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997' zal ter plaatse van het plangebied door onderhavig bestemmingsplan worden vervangen.

Het plangebied, kadastraal bekend Heiloo sectie E, perceelnummer 3218 heeft een omvang van circa 17.714 m². De begrenzing wordt weergegeven in onderstaande afbeelding.



Plangebied Duinzicht in lintbebouwing Westerweg (situatie 2017)

Het beoogde woonprogramma is inmiddels vertaald in voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan. Beoogde herontwikkeling omvat in totaal 56 woningen welke, als volgt voor diverse doelgroepen zijn bedoeld:

- 23 sociale huurappartementen welke voor verhuur worden overgenomen door woningcorporatie Kennemer Wonen;
- Een hof met 17 seniorenwoningen in de categorie middenhuur;
- 16 kavels voor 2 onder een kap koopwoningen en vrijstaande koopwoningen.

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

Verkeer en parkeren

Het perceel Westerweg 375 heeft in zijn huidige vorm één ontsluiting en wordt ontsloten op de Westerweg. Het plangebied Duinzicht heeft in de nieuwe situatie eveneens één ontsluiting op de Westerweg. Daarnaast zal in het plangebied aan de Moestuin een specifieke ontsluiting worden gerealiseerd welke voor autoverkeer alleen benut kan worden bij calamiteiten en verder dienst doet als langzaam verkeer verbinding. De verkeersbewegingen die de woningbouwlocatie met zich meebrengt kunnen volgens de berekeningen in het verkeersplan Heiloo zonder problemen worden afgewikkeld op de Westerweg.

Ten aanzien van de realisatie van 56 woningen dienen alle parkeerplekken gerealiseerd te worden binnen het plangebied. Ten aanzien van de sociale huurwoningen en de midden huurwoningen worden alle parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte, dat zijn er in totaal 69. Voor de overige benodigde parkeerplaatsen (woningen (vrije) kavels) wordt voorzien in parkeren op eigen terrein. Het ontwerp inrichtingsplan is getoetst door de beleidsmedewerkers van team Civiel en verkeer, Domein 'Beheer Openbare Ruimte en akkoord bevonden'.

Hogere grenswaarde (Wet geluidhinder)

Om voorliggend planinitiatief te toetsen op haalbaarheid is in 2021 onder andere een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat het beoogde planinitiatief ten aanzien van wegverkeer voldoet aan de normen zoals genoemd geluidswetgeving. Ten aanzien van railverkeerslawaaï spoorlijn Alkmaar-Uitgeest is gebleken dat er voor 3 van de 56 geprojecteerde woningen een hogere geluidsbelasting optreedt dan de toegestane voorkeursgrenswaarde (55 dB) voor railverkeerslawaaï. Voor de 3 betreffende woningen dient een hogere grenswaarde geluid railverkeer van 59 dB te worden vastgesteld, waar maximaal een hogere grenswaarde 67 dB is toegestaan. Het college is bevoegd hiertoe het besluit te nemen.

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 56 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.

Vervolg

Proces en rolverdeling

Het uiteindelijk 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 van de Wro procedure ontwerpbestemmingsplan Duinzicht ziet er (vooralsnog) als volgt uit:

- 11-10-2022: collegeakkoord ontwerpbestemmingsplan Duinzicht, Westerweg 375 in Heiloo;
- 24-10-2022: instemming raadscommissie start procedure ontwerpbestemmingsplan;
- 02-11-2022: publicatie ontwerpbestemmingsplan Duinzicht;
- 03-11-2022: start zes weken termijn voor indienen zienswijze.

Procedure richting vaststelling bestemmingsplan volgt hierna in (januari) 2023.

Communicatie

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

Inspiraakverordening gemeente Heiloo

Om de wens van de initiatiefnemer mogelijk te maken, herbestemmen locatie Duinzicht van 'Zomerhuizerterrein' naar een locatie waar permanent wonen is toegestaan is het doorlopen van een Wro planprocedure noodzakelijk. Het doorlopen van een Wro planprocedure neemt (proces)risico's met zich mee. Tijdens een dergelijke procedure wordt immers inspraak en het indienen van zienswijzen door belanghebbenden en omwonenden mogelijk. In het gehele traject van voorbereiding zijn omwonenden van het plangebied actief bij de planvorming betrokken. In 2021 is een eerste bijeenkomst met omwonenden georganiseerd, omwonenden hebben mogen reageren op de plannen en hebben daarbij ook ideeën en bezwaren geuit. De planmakers zijn met de reacties van de omwonenden aan de slag gegaan en hebben in maart 2022, in een tweede bijeenkomst, een aangepast plan gepresenteerd waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de in 2021 door omwonenden geuite ideeën en bezwaren. Omdat er participatie en communicatie heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de planprocedure en het feit dat onderhavig woningbouwplan een sociaal woonprogramma bevat, is de verwachting dat er genoeg politiek en maatschappelijk draagvlak is om voorgesteld plan succesvol te laten zijn en als(ontwerp)bestemmingsplan in procedure te brengen. Voornoemde procedure wordt doorlopen op grond van regelgeving zoals is genoemd in Besluit ruimtelijke ordening, Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

In plaats van een bestemmingsplanprocedure te starten met het ter inzage leggen van een (informeel)voorontwerpbestemmingsplan kan in afwijking van het bepaalde in de inspraakverordening gemeente Heiloo 2005 gekozen worden voor een andere vorm van participatie en communicatie. Hierbij gelden dan de richtlijnen zoals omschreven in de participatiebeleidsnota, vastgesteld februari 2022. Gelezen het vorenstaande wordt het college gevraagd en de commissie geadviseerd en voorgesteld af te wijken van de inspraakverordening gemeente Heiloo en in te stemmen met de start van de formele wettelijke Wro procedure door publicatie en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Duinzicht voor het mogelijk indienen van zienswijzen.

Financiën

Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat de bouw van 56 woningen in verschillende categorieën. 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 Duinzicht, 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, inrichting openbare ruimte, overige rechten en plichten en eventuele inbreng van gronden door de gemeente worden vastgelegd in een 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.

Bijlage 1 Ontwerpbestemmingsplan Duinzicht (Westerweg 375 in Heiloo)