BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Rob Opdam, namens het college
bespreken in	raadscommissie Openbare Ruimte, woensdag 19 april 2022
onderwerp	**Ontwerpbestemmingsplan 'Vennewatersweg 18'**
datum	19 april 2022
bijlagen	1

Aanleiding

Transportbedrijf Van der Steen is gevestigd aan de Hoogeweg 26D te Heiloo. In verband met de realisatie van Zuiderloo kan Van der Steen niet op de huidige locatie worden gehandhaafd. Dit heeft o.a. te maken met de situatie die het vrachtverkeer van Van der Steen op de smalle Hoogeweg met zich meebrengt alsmede met de milieucirkel van Van der Steen op de huidige locatie aan de Hoogeweg. De milieucirkel (geluid) belemmert de realisatie van woningbouw in de directe nabijheid van het bedrijf.

Er wordt al vanaf 1996 met Van der Steen gesproken over de verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie. In 2014 leek verplaatsing van het bedrijf naar een perceel van de gemeente op de hoek van de Vennewatersweg en de Lijnbaan nabij. De verplaatsing van het bedrijf naar deze locatie heeft destijds geen doorgang gevonden omdat op basis van de uitgevoerde taxatie werd geconcludeerd dat de transactie in deze vorm ongeoorloofde staatssteun voor Van der Steen zou opleveren.

Na 2014 is opnieuw gezocht naar een alternatieve locatie voor beide bedrijven. Daarbij zijn veel locaties onderzocht en uiteindelijk afgevallen. Van der Steen is eind 2016 zelf in gesprek geraakt met de eigenaar van de Vennewatersweg 18. Met deze locatie lijkt een vervangende locatie voor het bedrijf te zijn gevonden. Eind 2020 is overeenstemming bereikt over de voorwaarden voor verplaatsing.

Om de verplaatsing planologisch-juridisch mogelijk te maken is voor de locatie Vennewatersweg 18 een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Doel bespreking

Het doel van dit advies is u te informeren over de planologische verandering die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Tevens vragen wij u in te stemmen met het in procedure brengen van ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18, te publiceren in de Uitkijkpost, website officiëlebekendmakingen.nl en op de website www.ruimtelijke plannen.nl en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor indienen van zienswijzen en vooroverleg.



Afbeelding 1 *Luchtfoto van het plangebied*

Inhoud

Locatie

Zoals reeds aangegeven wordt er als sinds 1996 met Van der Steen gesproken over verplaatsing. Dat het zo lang heeft geduurd heeft mede te maken met het feit dat het niet eenvoudig was om een vervangende locatie te vinden. Ten eerste is het in het kader van de bedrijfsvoering voor Van der Steen noodzakelijk dat de vervangende locatie de mogelijkheid biedt tot het realiseren van een bedrijfswoning. De bedrijventerreinen in/om Heiloo bieden deze mogelijkheid niet en vallen daarom af.
Het is daarnaast wenselijk dat de vervangende locatie, in verband met verkeersveiligheid, hinder en doorstroming, is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg zodat niet met de vrachtwagens over erftoegangswegen hoeft te worden gereden om bij de bedrijfslocatie te komen. Tot slot dient er bij de vervangende locatie voldoende afstand te bestaan tussen het bedrijf en andere gevoelige functies zoals woningen.
Nadat de verplaatsing naar het perceel op de hoek van Lijnbaan en Vennewatersweg geen doorgang vond, zijn wederom diverse locaties onderzocht en uiteindelijk afgevallen. Van der Steen is eind 2016 zelf in gesprek geraakt met de eigenaar van de Vennewatersweg 18. Deze locatie voldoet aan de gestelde eisen.

Het plangebied is gelegen ten westen van Heiloo aan de Vennewatersweg 18. Op afbeelding 1 is een luchtfoto van het plangebied en de omgeving weergegeven. Ten noorden van het plangebied is de Vennewaterweg gelegen. Ten westen zijn agrarische bedrijven gelegen.

Het plangebied aan de Vennewatersweg 18 bestaat uit kadastraal perceel H52. Het perceel is perceel is bebouwd met een woning, schuur en kas (circa 4.000 m²). De kas is in gebruik als caravanstalling en de overige grond is in gebruik als agrarische grond (bollengrond). Enkel een smalle strook voor de toegangsweg, houtsingel en watercompensatie is gelegen op het kadastraal perceel H51.

Bestemmingsplan

Het plangebied ligt grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan Zandzoom 2005 (vastgesteld op 11 juli 2005) en heeft de bestemming 'Uit te werken bestemming groen'. Een beperkt deel (de nieuwe toerit) van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied Heiloo (vastgesteld op 3 november 1997) en heeft de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurwaarden'. Om de verplaatsing

planologisch-juridisch mogelijk te maken is voor de locatie Vennewatersweg 18 een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw en exploitatie van transportbedrijf Van der Steen mogelijk op het perceel Vennewatersweg 18. In het plangebied wordt naast het transportbedrijf en de bestaande woning nog een extra (bedrijfs)woning toegestaan.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen tezamen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

Toekomstige situatie

Voor de verplaatsing van het transportbedrijf is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie onderstaande afbeelding). In het plangebied (circa 1 hectare) wordt naast de bestaande woning nog een extra (bedrijfs)woning toegestaan. De bedrijfsbebouwing krijgt, vanwege verkeersveiligheid op de Vennewatersweg, een eigen oprit ten westen van het plangebied. Het transportbedrijf bestaat uit de volgende onderdelen:

- wasplaats met vloeistofdichte vloer conform Activiteitenbesluit artikel 3.27 (25 m²);
- ondergeschikte werkplaats (150 m²);
- opslag (2.725 vierkante m²);
- koelruimte (625 m²);
- parkeren vrachtwagens en personenauto's (1.500 m²).

Het terrein biedt voldoende bewegingsruimte (draaicirkels e.d.) voor vrachtwagens. Aan de oost en westzijde worden de houtsingels aangelegd / versterkt. Ten westen van het plangebied zal een sloot worden gegraven.

Afbeelding 2 *Schets van de toekomstige situatie*



Milieu- en omgevingsaspecten
Belangrijke onderwerpen bij de inrichting van de percelen en opstallen zijn hoe milieutechnisch een acceptabele situatie ontstaat ten aanzien van elkaar, maar ook ten aanzien van nabijgelegen (gevoelige) objecten.

- Voor het aspect ecologie is de verwachting dat eventueel benodigde ontheffingen verleend zullen worden, daarnaast wordt rekening gehouden met de zorgplicht en het broedseizoen. Gelet op de conclusies uit het rapport van de natuurtoets in relatie tot de ontwikkeling is een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het aspect 'natuur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Bij werkzaamheden in het plangebied zal de algemeen geldende zorgplicht, onderdeel van de Wnb in acht worden genomen. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de ecologische waarden worden dan ook niet verwacht.
- In het kader van de Wet Geluidhinder dient aantoonbaar te zijn of ter plaatse van het nieuwbouwplan wordt voldaan aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de omliggende wegen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het college van burgemeester en wethouders van Heiloo dient de hogere waarden ten gevolge van wegverkeerslawaai vast te stellen. Bij de ontwikkeling van de woning dient het geluidonderzoek en de geluidbelasting als onderlegger te worden gebruikt. Voor de woning die in het plangebied wordt gerealiseerd met een geluidbelasting boven de 48 dB voor wegverkeer inclusief correctie ex artikel 110g Wgh, dient het college een hogere grenswaarde vast te stellen. Ten tijde van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat met de toegepaste (bouw)materialen aan het Bouwbesluit wordt voldaan.

Ten aanzien van de uitvoering van het plan zijn er verder geen belemmeringen. Voor een toelichting en onderbouwing verwijzen wij u naar de milieuparagraaf in hoofdstuk 4 van de toelichting in het voorliggende bestemmingsplan.

Financiën
Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkeld door Antea Group in opdracht van de gemeente Heiloo. De kosten die samenhangen met het opstellen en in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente Heiloo.

Vervolg

Proces en rolverdeling
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De commissie Openbare Ruimte 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:

College: 29 maart 2022 (uiterlijk 5 april 2022)
Raadscommissie (oordeelsvorming): 19 april 2022
Publicatie: 27 april 2022
Ontwerp ter inzage (zienswijzen): 28 april t/m 8 juni 2022
College t.b.v. vaststelling: 21 juni 2022 (bij gelegenheid tot snelle afdoening van de zienswijzen)
Raadsinformatie (beeldvorming): 27 juni 2022
Raad (oordeelsvorming): 4 juli (eventueel 11 juli, net voor het zomerreces)
Publicatie vaststelling: 31 augustus 2022 (na de zomervakantie)
Vastgesteld BP ter inzage (beroepsmogelijkheid): vanaf 1 september t/m 12 oktober 2022
Onherroepelijk BP: 13 oktober (bij geen beroep)

Communicatie
Communicatie heeft plaatsgevonden en vindt plaats met collega's van de betreffende vakdisciplines en de portefeuillehouder.
Naast de wettelijke publicatie in de Staatscourant, een publicatie in de Uitkijkpost en plaatsing op de gemeentelijke website, wordt het ontwerpbestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal een analoog (geprint) exemplaar zes weken ter inzage worden gelegd bij de publieksbalie en, indien mogelijk, de openbare bibliotheek te Heiloo.

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Vennewatersweg 18' (toelichting, regels, verbeelding en bijlage bij toelichting)
2. Ontwerp besluit hogere grenswaarde geluid
3. Aanmeldnotitie m.e.r.
4. M.e.r. beoordelingsbesluit