Vaststelling bestemmingsplan Raadhuisweg 10 te Heiloo

Registratienr

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 21 april 2022
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 11 maart 2022
Portefeuillehouder(s)	: Portefeuillehouder Van Diepen
Commissie	: Commissie
Datum commissie	: 4 april 2022
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Cor Ouwerkerk
Datum B&W besluit	: dinsdag 22 maart 2022
Bijlagen:	• bestemmingsplan Raadhuisweg 10 met bijlagen • raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Raadhuisweg 10
Onderwerp :	**Vaststellen bestemmingsplan Raadhuisweg 10 te Heiloo**

Voorgesteld besluit

De raad besluit

1. Kennis te nemen van de ingebrachte zienswijze en te besluiten dat deze zienswijze geen aanleiding vormt om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan Raadhuisweg 10 met plan ID: NL.IMRO.0399.BpRaadshuisweg10-0401 ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel;
3. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Raadhuisweg 10;
4. overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Raadhuisweg 10 digitaal bekend te maken, te publiceren in de Uitkijkpost en het Gemeenteblad alsmede digitaal en in papieren vorm beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Geheimhouding

☐ Ja ☑ Nee

Vaststelling bestemmingsplan Raadhuisweg 10 te Heiloo

Registratienr

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Pro6 Vastgoed 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 Noordoost. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om een juridische basis te leggen voor het bouwplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Raadhuisweg 10 heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de periode van 16 december 2021 tot en met 26 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond er voor belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Een buurtbewoner heeft een zienswijzen ingebracht.

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Raadhuisweg 10 met ongewijzigd vast te stellen. Na vaststelling zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Gedurende een periode van zes weken bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Wet- en regelgeving
Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:
- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Besluit ruimtelijke bestuursrecht (Bro)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wro);
- RO standaarden 2012.

Lokaal beleid/bestuurlijke doelen
Dit voorstel heeft betrekking op het collegeprogramma:

Coalitiedocument Heiloo 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 Looplein 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 Looplein 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.*

TOELICHTING OP HET VOORSTEL
Voor de locatie Raadhuisweg 10-11 heeft Pro6 Vastgoed een plan voor vijftien appartementen ontwikkeld. Het plan is uitgewerkt tot het niveau van een definitief ontwerp.

Het onderhavige bestemmingplan is toegesneden op dit bouwplan. Ten einde voor deze vijftien appartementen bouwplan de juridische basis te leggen, wordt het bestemmingsplan Raadhuisweg 10 ter vaststelling aangeboden. Het college stelt uw raad voor het bestemmingsplan Raadhuisweg 10 ongewijzigd vast te stellen.

Gevolgde procedure
Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Raadhuisweg 10 in de periode van 16 december 2021 tot en met 26 januari 2022 ter inzage gelegen bij de publieksbalie van het gemeentehuis en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.heiloo.nl/inzage. Tijdens voornoemde periode is er een zienswijzen ingebracht. Onder de kop ‘Ingebrachte zienswijze’ wordt ingegaan op deze zienswijze.

Opzet en plangebied
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan ‘Noordoost’. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming ‘Centrum - 1’.
Om de appartementen op de percelen Raadhuisweg 10 en 11 mogelijk te maken moet een bouwvlak aan de zijde van het Raadhuisplein iets worden verlegd en moeten woningen op de begane grond mogelijk worden gemaakt. Aan de zijde van de Raadhuisweg worden appartementen in drie lagen mogelijk gemaakt; twee lagen met kap. Het bouwdeel aan het Raadhuisplein bestaat uit twee lagen, plat afgedekt.
Het bouwplan is tot op het niveau van een definitief ontwerp uitgewerkt.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan ‘Raadhuisweg 10’ sluit aan op het bestaande planologische regime, maar met de toevoeging van de functie wonen op de begane grond. Aan de Raadhuisweg is voor de hele rij bebouwing in twee lagen met kap mogelijk. De dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ is ook reeds opgenomen van het vigerende bestemmingsplan ‘Noordoost’.

Bij de opzet van het plan is uitgegaan van een gedetailleerde planopzet. Die is toegesneden op het bouwplan. De maximale goothoogte is 6 meter en de maximale bouwhoogte is 10 meter. Voor het bouwdeel aan het Raadhuisplein is de maximale bouwhoogte gesteld op 7 meter. Binnen het bouwvlak zijn maximaal vijftien woningen toegestaan.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels en is voorzien van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen tezamen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving waarbij wordt ingegaan op de beleidskaders, de bestaande situatie en de toekomstige situatie. De milieuaspecten zijn opgenomen in de milieuparagraaf.

Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit
Het bouwperceel Raadhuisweg 10-11 ligt in het deelgebied ‘Gebieden met Centrumfuncties’ en specifiek ‘Winkelgebied ’t Loo’. Het appartementengebouw dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ofschoon de welstandstoets in het kaders van de omgevingsvergunning plaatsvindt, is de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) bijgepraat over de voorgenomen ontwikkeling. De ARK is akkoord met de stedenbouwkundige uitgangspunten en wacht de verder uitwerking af, die onderdeel uitmaakt van de procedure aanvraag omgevingsvergunning.

Provinciaal beleid
De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen de bebouwde kom van Heiloo en wordt daardoor aangemerkt als binnen stedelijk gebied (BSG). Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden die zijn gesteld in de Omgevingsverordening NH2020.

Parkeren
Op 7 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Heiloo het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' vastgesteld. Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridische borging van het aspect parkeren die zijn opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 (vastgesteld op 10 maart 2010). De parkeernorm varieert. Voor dit plan met woningen in de categorie II en categorie III is de parkeernorm 1,25 respectievelijk 1,4 parkeerplaats per woning. Het parkeerbeleidsplan bevat een oud voor nieuw bepaling. Dat resulteert er in dat er per saldo vijf parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Een parkeerplaats wordt inpandig gerealiseerd en drie parkeerplaatsen worden op eigen grond aangelegd. Er resteert een tekort van een parkeerplaats en die kan worden afgekocht. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen van het Parkeerbeleidsplan Parkeren 2010.

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD)
Om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd naar milieuaspecten en omgevingsfactoren, zoals bv. de externe veiligheid. In de toelichting van het onderhavig bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan. De uitkomst van deze onderzoeken leveren geen belemmeringen op voor de voorgenomen realisatie van een vrijstaande woning.

INGEBRACHTE ZIENSWIJZE

Er is een zienswijze ingebracht. Appellant woont in de directe omgeving van het plangebied. Appellant vindt het bouwplan op zich een mooie ontwikkeling maar vreest dat met de realisatie van vijftien woningen de parkeerdruk op het Raadhuisplein zal toenemen. Naar zijn mening dient het plan in zijn eigen parkeerbehoefte te voorzien en daarom zouden op eigen terrein 22 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het parkeerbeleidsplan gaat echter uit van een saldering 'oud voor nieuw' waarbij de aan de huidige bestemming toegerekende parkeerdruk wordt verrekend met de nieuwe situatie. Dat betekend dat er maar een tekort is van vijf parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden er vier gerealiseerd en een parkeerplaats kan worden afgekocht. In de omgeving (Raadhuisplein) is volgens tellingen voldoende parkeerruimte. De ene parkeerplaats die niet in het plan zelf kan worden gerealiseerd kan daarom worden afgekocht. Appellant is het in feite niet eens met het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 en de regeling 'oud voor nieuw' die in dit plan is opgenomen. Ook al zouden we willen dat er meer parkeerplaatsen in het plan zelf worden opgenomen dan nog kan de gemeente dat niet eisen. Het parkeerbeleidsplan biedt daarvoor namelijk geen juridische basis. De ingebrachte zienswijze vormt derhalve geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om met verwijzing naar het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 op de zienswijze te reageren. Appellant kan na vaststelling van het bestemmingsplan Raadhuisweg 10 beroep instellen bij de Raad van State.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Het voorliggende plan heeft alleen betrekking op de gemeente Heiloo. Afstemming met de overige BUCH-gemeenten is niet noodzakelijk.

RISICO'S

Het bestemmingsplan wordt na publicatie in het Gemeenteblad van Heiloo en de Uitkijkpost voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Een eventuele gang naar de Raad van State kan de start

van de bouw vertragen. Beroep bij de Raad van State is in beginsel voor iedere belanghebbende mogelijk. Het is niet meer vereist dat eerst een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingebracht.

FINANCIËN

Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat de bouw van vijftien appartementen op het perceel Raadhuisweg 10-11. In beginsel dient bij een dergelijk bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld tenzij het verhaal van kosten ‘anderszins’ is verzekerd. Alle kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling alsmede de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Planschade
De initiatiefnemer is financieel risicodrager en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten. Door onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken kan schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, optreden voor omwonenden. Voor het afwentelen van deze schade heeft de gemeente een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten (artikel 6.4 Wro). Initiatiefnemer wordt financieel risicodrager en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten.
De planschadeovereenkomst maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid geldt als uitgangspunt bij nieuwbouw. Dat geldt zowel voor het materiaal-gebruik als voor het energieverbruik. Hierbij moet voldaan worden aan de geldende wet- en regelgeving. Ingevolge de wet Voortgang Energietransitie worden nieuwbouw woningen gasloos gebouwd. In het kader van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zullen de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

PARTICIPATIE

Het participatietraject met omwonenden en belanghebbenden is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Pro6 Vastgoed heeft al kort nadat de panden waren verworven contact gelegd met de eigenaren van alle panden aan de Raadhuisweg. Aanvankelijk werd getracht om hen mee te krijgen in een gezamenlijke ontwikkeling maar om verschillende redenen is dat niet gelukt. Het contact met de eigenaren van de belendende percelen is goed gebleven en zij zijn regelmatig geïnformeerd. Zij zijn volledig op de hoogte van de plannen van Pro6 Vastgoed.

Pro6 Vastgoed zal de omgeving informeren over de voortgang van het bouwplan en belanghebbenden tijdig informeren met betrekking tot de feitelijke start van de bouwwerkzaamheden.

BIJLAGEN

Vaststelling bestemmingsplan Raadhuisweg 10 te Heiloo

Registratienr

- Bestemmingsplan Raadhuisweg 10, plan ID: NL.IMRO.0399.BpRaadshuisweg10-0401 met bijlagen
- Raadsbesluit vaststelling Raadhuisweg 10

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

Mevrouw F.H.W. de Jong
secretaris

Mevrouw M. ten Bruggencate
burgemeester