

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	: Maandag 1 april 2019
Datum raadsvoorstel	: 12 februari 2019
Portefeuillehouder(s)	: Fred Dellelijn
Commissie	: Openbare Ruimte (OR)
Datum commissie	: Woensdag 13 maart 2019
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	: 13
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: S. Jager
Datum B&W besluit	: 19/26 februari 2019
Bijlagen:	: 3

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Westerweg 338a te Heiloo
--

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de inhoud van de reactienota zienswijzen bestemmingsplan Westerweg 338a te Heiloo;
2. Het bestemmingsplan Westerweg 338a met IMRO codering NL.IMRO.0399.BPWesterweg338a-0401 ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de kadastrale ondergrond en de Basiskaart Grootchalige Topografie, peildatum 17 oktober 2018;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan digitaal bekend te maken, te publiceren in de Uitkijkpost en de Staatscourant alsmede in papieren vorm beschikbaar te stellen en een gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Geheimhouding

☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Aanleiding

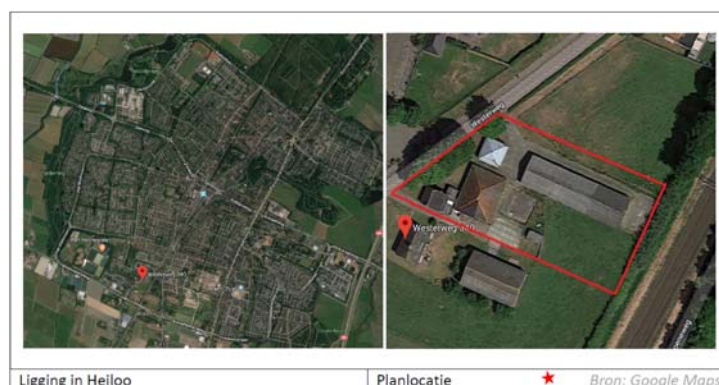
Op het perceel Westerweg 338a is een woning, een stolpboerderij en een hooischelf aanwezig. De woning en de stolpboerderij verkeren in een slechte staat. De nieuwe eigenaren willen zowel de woning (voorhuisje) als de stolpboerderij restaureren/herbouwen. Hierbij wordt het woonhuis aan de voorzijde bouwkundig ingepast zodat dit uiteindelijk een geheel vormt met de stolpboerderij. Op het perceel is maximaal 1 woning toegestaan, in de nieuwe situatie blijft dat ook zo.

Het betreffende perceel aan de Westerweg heeft de bestemming 'Gemengd' en bevindt zich buiten het ontwikkelgebied van Zuiderloo maar in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Zuiderloo 2015 vigerend is. Met het in procedure brengen van het onderhavige bestemmingsplan wordt een daadwerkelijke woonbestemming voor de stolpboerderij in combinatie met het 'voorhuisje' planologisch gewaarborgd. Het college heeft op 11 december 2018 ingestemd met deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Zuiderloo 2015. Het instemmen met deze herziening vormt de basis voor de planontwikkeling zoals deze voorligt op het perceel Westerweg 338a.

De ontwerpfase van het bestemmingsplan is inmiddels doorlopen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, een door ProRail en een door het Hoogheemraadschap. De ingediende zienswijze van ProRail heeft uitsluitend geleid tot verduidelijking van de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijze die door het Hoogheemraadschap is ingediend betreft slechts een informatieverzoek. Beide zienswijzen zijn samengevat in de bijgevoegde reactienota zienswijzen.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Westerweg 338a aan de zuidzijde van de dorpskern. De Westerweg doorsnijdt van noord naar zuid de bebouwing van Heiloo en wordt voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer en verkeer richting Limmen.



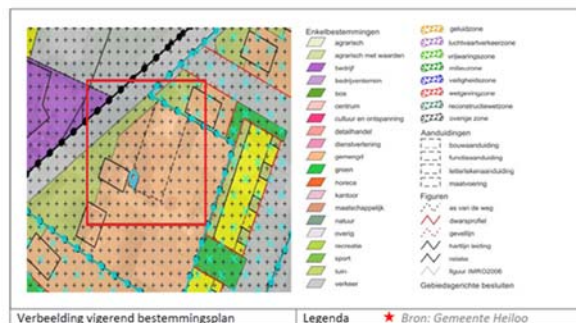
Aan de achterzijde van de planlocatie loopt de spoorlijn van Alkmaar naar Haarlem. De ruimte rondom het plangebied is in gebruik voor wonen bedrijvigheid. Op het perceel zelf was nog een schuur aanwezig, deze is inmiddels gesloopt. Op deze locatie maakt de achterzijde van het perceel deel uit van het onlangs door het college vastgestelde uitwerkingsplan Westerweg 340-342.

Monumentale status

De stolp Westerweg 338a staat al jaren op de lijst van karakteristieke panden. Bij besluit van 27 maart 2018 heeft B&W bepaald om de procedure te starten om te onderzoeken of een aanwijzing tot gemeentelijk monument voor de stolp aan de Westerweg 338a reëel is. Het betreffende onderzoek is in mei 2018 uitgevoerd. Het college van B&W heeft op 11 december 2018, op basis van de uitkomsten van het historisch onderzoek, besloten de bebouwing op perceel Westerweg 338a niet aan te wijzen als monument. De Heilooer Monumentencommissie (HMC), heeft de nieuwe eigenaren van de woning/stolpschuur richtlijnen voor de aanpak voor verbouw meegegeven. Vervolgens zijn er nog twee overlegmomenten geweest waarin het ontwerp steeds verder is aangescherpt. De gewenste bouwkundige staat wordt behaald binnen de bouwaanduiding karakteristiek en geborgd in het bestemmingsplan en de uiteindelijke herbouw/renovatie.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Zuiderloo 2015 heeft alleen het woonhuis aan de voorzijde een bouwvlak. In het plan Westererf wordt de stolpboerderij geschikt gemaakt voor bewoning. Hiervoor is het noodzakelijk middels onderhavig postzegelbestemmingsplan en procedure volgens de Wet ruimtelijke ordening, het bestaande bouwvlak van het woonhuis aan de voorzijde te vergroten en de stolp met het woonhuis te integreren. Hierdoor zullen er geen woningen worden toegevoegd op het perceel en blijft het bestaande aantal gehandhaafd. Daarnaast is het noodzakelijk nog enkele aanpassingen door te voeren wat betreft de bestemming 'Tuin', 'Groen' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Dit zodat deze bestemmingen geheel aansluiten op de bestemmingen die zijn vastgesteld in het uitwerkingsplan Westerweg 340-342.



Voor het plan is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld: het bestemmingsplan Westerweg 338a.

KEUZERUIMTE

De raad wordt gevraagd in te stemmen met de reactienota zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Westerweg 338a en het bestemmingsplan Westerweg 338a ongewijzigd vast te stellen.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Het staat de raad vrij te besluiten om een bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:

Coalitieovereenkomst 2018-2022 'Met Elkaar!':

2. Op weg naar duurzaamheid

3. Wonen in een veilig en groen Heiloo

Toekomstvisie Heiloo 2030:

2.1.2 Identiteit Heiloo

- a. Heiloo is een vitaal dorp waarin jong en oud in harmonie leven
- b. De cultuurhistorische rijkdommen vormen de basis voor het Heiloo van nu, oud en nieuw zijn met elkaar verbonden
- c. Co-creatie van particulieren en private partijen vormt de kracht van Heiloo.
- d. Heiloo staat bekend om de hoge kwaliteit van de openbare ruimte.

2.1.4 Gezond duurzaam

- a. Gemeente, inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers spannen zich in voor een kwalitatieve hoogwaardige leefomgeving en ondernemen gezamenlijke acties die bijdrage aan de onderlinge sociale samenhang.
- b. De gemeente heeft taken op het gebied van zorg en het beheer van de woonomgeving.
- c. De gemeente stimuleert en initieert initiatieven van inwoners en bedrijven gericht op duurzame energie en energiebesparing.
- d. Nieuwe woningen zijn 100% duurzaam, huizen zijn energieneutraal en met duurzame materialen gebouwd.
- e. De gemeente anticipeert op de toename van neerslag in het bebouwde gebied.

2.1.5 Ruimtelijk Perspectief

- a. Een evenwichtige bevolkingsopbouw vereist een actief beleid en inspanning van de gemeente om de ontwikkeling van vergrijzing te keren.
- b. De ruimtebehoefte voor nieuwe woningen en andere voorzieningen wordt binnen de contouren van het bebouwde gebied (inclusief Zandzoom en Zuiderloo) anno 2013 gevonden. In nieuwe woonwijken is parkeren hoofdzakelijk buiten het zicht gerealiseerd.
- c. Hoger dan drie hoog is op sommige plekken goed mogelijk, de ruimte eromheen is kwalitatief hoogwaardig ingericht en parkeren doen we ondergronds.
- d. Een beperkt aantal gemeentelijke regels over welstand en bouwvolume geeft vrijheid om het huis naar eigen idee te ontwerpen.
- e. Cultuurhistorische elementen zijn herkenbaar in de huidige infrastructuur.
- f. De natuur van het buitengebied is in het dorp voortgezet in ruime plantsoenen, waterpartijen en brede wegen met groene bermen.

Provinciaal beleid

De planlocatie Westerweg 338a bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). De provincie ziet binnen dit gebied mogelijkheden voor woningbouw. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) schrijft voor waarin de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen moeten voldoen. De planologisch wijziging van het plangebied Westerweg 338a kan binnen de gestelde kaders van de PRV worden uitgevoerd.

Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op het op 7 december 2015 door de raad vastgestelde bestemmingsplan naam bestemmingsplan Zuiderloo.

Samenhang met eerdere besluiten:

- Collegebesluit d.d. 27 maart 2018, start onderzoek aanwijs gemeentelijk monument;
- Collegebesluit d.d. 16 oktober 2018, vaststellen uitwerkingsplan Westerweg 340-342;
- Collegebesluit d.d. 11 december 2018, in procedure brengen ontwerpbestemmingsplan

Landelijke wet- en regelgeving

Een bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Bestemmingsplan

Het perceel Westerweg 338a is reeds met een bestemming 'gemengd' opgenomen in het geldende bestemmingsplan Zuiderloo. Het enige wat met het specifieke bestemmingsplan Westerweg 338a geregeld behoeft te worden is een bouwvlak strak om de stolp heen inclusief de opname van een aanduiding 'karakteristiek'. De bestemming 'gemengd' met bijbehorende regels blijft gehandhaafd. In overleg met projectleider Zuiderloo en de projectwethouder Zuiderloo is de voorontwerpfase overgeslagen. De ruimtelijke impact van voorgestelde wijziging is nihil en stond niet in verhouding tot het langere proces dat dan aan de orde was geweest.

Hogere grenswaarde geluid

Uit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde geluid op de buitengevel van de woning/stolpschuur wordt overschreden. Deze overschrijding komt tot stand vanwege railverkeer op de achterliggende spoorlijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening én vanwege eisen die zijn genoemd in het bouwbesluit dient een hogere grenswaarde geluid railverkeer te worden vastgesteld. De berekende geluidsbelasting vanwege de spoorlijn zal ten hoogste 59 dB gaan bedragen. De voorkeursgrenswaarde voor woningen in de nabijheid van een spoorzone is 55 dB. Nadat het ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde ter inzage heeft gelegen is het college van B&W bevoegd de benodigde hogere grenswaarde vast te stellen.

Ruimtelijke inpassing

Er wordt een bestaande woning/stolpschuur gerestaureerd. Toelichting op de ruimtelijke inpassing is dan niet relevant. Wat parkeren betreft is het betreffende perceel aan de Westerweg groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren.

Onderzoeken

In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan is een hoofdstuk Milieu- en omgevingsaspecten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op milieuaspecten als ecologie waaronder gebieds- en soortenbescherming en houtopstanden, Bodem, Geluid, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid, milieuzonering en Cultuurhistorie en Archeologie. In de vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt een onderzoeksrapport trillingshinder toegevoegd. Voor al deze aspecten geldt dat het plan aan de Westerweg 338a geen negatief effect heeft op betreffende waarden.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van een nieuwe woning is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Gemeente Heiloo heeft zich in het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid 2016-2020 uitgesproken en een indeling gemaakt in de thema's milieu, energie en circulaire economie. Uiteraard wordt er bij het herbouw/restauratie van de stolp rekening gehouden met de landelijke ontwikkelingen. De woning wordt voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De ontwikkellocatie bevindt zich ruim binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heiloo. Er heeft daarom ten aanzien van het voorgestelde besluit geen gezamenlijke beleidsvoorbereiding plaatsgevonden met de andere BUCH-gemeenten dan wel buurgemeenten. Het te doorlopen proces voldoet aan de doelstellingen uit het concernplan van de BUCH werkorganisatie

PARTICIPATIE, SAMENSPEL

Communicatie heeft plaatsgevonden en vindt plaats met initiatiefnemer, projectleider Zuiderloo, collega's van de betreffende vakdisciplines en de portefeuillehouder Zuiderloo. De initiatiefnemer draagt zorg voor de informatiestroom naar omwonenden van het plangebied.

Naast de wettelijke publicatie in de Staatscourant, een publicatie in de Uitkijkpost wordt het bestemmingsplan 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 in het gemeentehuis en de openbare bibliotheek te Heiloo.

RISICO'S

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, geldt een beroepstermijn van zes weken waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen of een voorlopige voorziening kunnen vragen bij de Raad van State. De verwachting is echter dat dit niet het geval zal zijn, dit omdat er geen zienswijzen door omwonenden zijn ingediend.

FINANCIËN

Kostenverhaal

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Voorgesteld wordt geen exploitatieplan vast te stellen, omdat alle kosten op grond van de legesverordening worden gedragen door de initiatiefnemer.

JURIDISCHE ZAKEN

Procedure en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Omdat de voorontwerpfase is overgeslagen is ervoor gekozen om de overlegpartners tijdens de ontwerpfasen de mogelijkheid te geven om op het onderhavige plan te reageren. Zowel ProRail als het Hoogheemraadschap hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het besluit tot vaststelling wordt zo spoedig mogelijk bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening is toegewezen. Nadere afstemming over het verloop van het proces vindt zowel intern als extern plaats gedurende het proces. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden voorbereid. De raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, het college is bevoegd over de uiteindelijke bouwaanvraag te beslissen.

BIJLAGEN

- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Westerweg 338a + bijlagen
- Bestemmingsplan Westerweg 338a + bijlagen

7. COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

Bespreking commissie

PvdA, VVD, D66, HEILOO-2000, CDA en Heiloo Lokaal zijn akkoord, hamerstuk.

GBH wil het als bespreekstuk naar de raad. Dit plan valt onder het vigerende plan Zuiderloo, de eigenaren dragen niet bij aan de aansluiting A9 en het groenfonds. Vindt dat als dit plan valt onder het vigerende bestemmingsplan, dat er dient te gelden gelijke monniken gelijke kappen, dus ook gewoon meebetalen. Wil het hier over hebben in de raadsvergadering.

Advies commissie

De commissie adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 1 april 2019 als bespreekstuk. GBH wil het er over hebben dat de eigenaars ook zouden moeten bijdragen aan de aansluiting A9 en het groenfonds.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Westerweg 338a te Heiloo
nummer agendapunt	13, in de raadsvergadering van maandag 1 april 2019
nummer besluit	27

De raad van de gemeente Heiloo:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19/26 februari 2019

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de inhoud van de reactienota zienswijzen bestemmingsplan Westerweg 338a te Heiloo;
2. Het bestemmingsplan Westerweg 338a met IMRO codering NL.IMRO.0399.BPWesterweg338a-0401 ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de kadastrale ondergrond en de Basiskaart Grootschalige Topografie, peildatum 17 oktober 2018;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan digitaal bekend te maken, te publiceren in de Uitkijkpost en de Staatscourant alsmede in papieren vorm beschikbaar te stellen en een gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 1 april 2019

De heer R. Vennik
griffier

De heer T.J. Romeyn
voorzitter