

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Fred Dellelijn, namens het college

besproken in Raadscommissie Openbare Ruimte, woensdag 21 oktober 2020

onderwerp **Ontwerpbestemmingsplan Hoogeweg 72 in Heiloo**
datum 24 september 2020
Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Hoogeweg 72 in Heiloo met bijlagen
- Stedenbouwkundig plan Hoogeweg 72

Doel bespreking

De commissie wordt gevraagd in te stemmen met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Hoogeweg 72 in Heiloo.

Aanleiding ontwikkeling

GP Groot is een bedrijf met meerdere bedrijfsonderdelen waarvan de onderdelen infra, rioolservice, sloopwerken, saneringen en de technische dienst aan de Hoogeweg 72 gevestigd zijn. Hiervoor zijn diverse opstallen aanwezig, zoals loodsen voor materieel en werkruimte, een kantoor, opslag en andere bedrijfsruimten. Het terrein is volledig voorzien van verharding. GP Groot beschikt over groot materiaal, dat het perceel via de Hoogeweg verlaat en zich richting Heiloo of Castricum begeeft om aldaar de Kennemerstraatweg of Rijksweg op te rijden. De bedrijfsactiviteiten starten vroeg in de ochtend en gaan door tot in het begin van de avond.

Op het perceel Hoogeweg 72, kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummers 2425 en 2428, is het bestemmingsplan Zandzoom 2005 van toepassing. Dit plan is op 11 juli 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied is in dit bestemmingsplan aangewezen voor “Bedrijfsdoeleinden” met de aanduiding “Aannemersbedrijf”. De gronden in het plangebied zijn bestemd voor categorie 1 en 2 bedrijven uit de Staat van bedrijven behorende bij het bestemmingsplan en daarbij specifiek voor een aannemersbedrijf. Daarnaast zijn toegestaan parkeervoorzieningen, inrichting voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen. Op genoemd perceel geldt tevens het parapluplan Parkeren, vastgesteld op 7 oktober 2019. Dit parapluplan vereist dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Door de groei van het bedrijf aan de Hoogeweg is een situatie ontstaan waarbij moet worden geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteiten van GP Groot de maximaal mogelijke planologische gebruiksruimte overschrijdt. Het bedrijf past in de huidige omvang niet meer binnen de milieucategorie die in het bestemmingsplan voor dit perceel is toegestaan. Daarnaast kunnen de bedrijfsactiviteiten, met name in de avond en nacht, niet voldoen aan de geluidsnormen zoals deze gesteld zijn in het Activiteitenbesluit. De verkeersintensiteit en het type verkeer dat van en naar het bedrijf gaat is vanwege zijn aard en omvang onwenselijk op de Hoogeweg. De Hoogeweg is ingericht als een fietsstraat waar de auto te gast is.

GP Groot verplaatst de bedrijfsactiviteiten naar een perceel op het bedrijventerrein Boekelermeer in Alkmaar. Met GP Groot is overeengekomen ter plaatse van onderhavige locatie 45 grondgebonden woningen in categorie 3 en/of 4 mogen worden opgericht. Middels onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt de realisatie van 45 woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst maken de gemeente Heiloo en

GP Groot nadere afspraken over de stedenbouwkundige invulling en het kostenverhaal. In de projectopdracht zijn o.a. de planning, resultaten en benodigde ambtelijke inzet beschreven.



Plangebied Hoogeweg 72

Beleidskader

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:

- Coalitieovereenkomst 2018-2022 'Met Elkaar!'
- Toekomstvisie Heiloo 2030
- Structuurvisie Heiloo 2030

Coalitieovereenkomst 2018-2022 "Met elkaar"

- Heiloo kent ruim opgezette wijken met veel groen;
- De nieuwbouw die zal plaatsvinden sluit aan bij het karakter van Heiloo;
- De nieuwe woningen zijn gasloos, en op termijn energieneutraal;
- Bouwplannen worden zo snel als mogelijk concreet gemaakt en uitgevoerd;
- Bij het uitwerken van de bouwplannen worden demografische ontwikkelingen betrokken en wordt uitgegaan van de kracht van Heiloo als mooie, groene gewilde woon- en vestigingsgemeente met vele faciliteiten.

Toekomstvisie 2030 De kracht van Heiloo

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.

Structuurvisie 2030 Koers in beeld

- De gemeente zet in op versterking van het dorpskarakter met een goede balans tussen bebouwing, groen, water en openbare ruimte.
- De gemeente wil de diversiteit in het woningaanbod vergroten.
- Om aan de vraag naar woningen te blijven voldoen worden nieuwe woningen gebouwd. Mogelijkheden voor woningbouw in Zuiderloo en Zandzoom en kleinere locaties bieden hiervoor ruimte.

Samenhang met eerdere besluiten

De ontwikkeling op het GP Groot terrein maakte aanvankelijk onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan Zandzoom. Na overleg tussen GP Groot en de gemeente is er voor gekozen om de GP Groot locatie een aparte planologisch procedure te laten doorlopen via de reguliere plansystematiek van de Wet op de ruimtelijke ordening en middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente.

Ruimtelijke inpassing

In het vrijkomende plangebied worden 45 grondgebonden woningen gerealiseerd van verschillende woningtypes. Dit worden 36 rijwoningen, 4 twee-onder-een-kap woningen, 4 seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning.

Voor het ontwikkelgebied is een stedenbouwkundigplan gemaakt. Want ondanks dat de herontwikkeling van het GP Groot terrein geen onderdeel uitmaakt van Zandzoom is zorgvuldig gekeken naar de ruimtelijke uitgangspunten en ambities zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Kwaliteitskader voor Zandzoom en de overige vastgestelde documenten bij deze ontwikkeling. Er is sprake van bebouwing aan een historisch lint, een dwarslaan en er ligt een woonveld. Allen met een eigen uitstraling. De architectuur van de korte blokjes van het woonveld verwijst naar het industriële verleden van deze plek. De villa's en tweekappers voegen zich in het lint, de dwarslaan heeft een eigen karakter.

Bij de inrichting van het terrein wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de authentieke bestratingsmaterialen van het bedrijf uit overwegingen van circulariteit en historische context. De op de erfgrens bestaande hoge en lage hagen worden zoveel mogelijk ingepast en waar mogelijk aangevuld.

Het plan gaat uit van een centrale as waarlangs de ontsluiting van een deel van het plangebied op de Nieuwelaan plaatsvindt. De op de Hoogeweg georiënteerde woningen hebben in- en uitritten aan de Hoogeweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein of in parkeerkoffers. Conform het Parapluplan Parkeren wordt de parkeerbehoefte getoetst aan het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010. Het voornemen is twee parkeerplaatsen meer te realiseren dan vereist is ingevolge het parkeerbeleid. Erfafscheidingen worden groen vormgegeven.

Omgevingsaspecten en onderzoeken

Op basis van wettelijke kaders, zoals onder andere vastgelegd in de Wet milieubeheer, Wet geluidhinder en de Wet Natuurbescherming is het verplicht de effecten van een ruimtelijke ontwikkeling, in dit geval woningbouwontwikkeling Hoogeweg 72, inzichtelijk te maken.

Hiervoor zijn de volgende onderzoeksrapporten opgesteld: stedenbouwkundig ontwerp, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, quick scan ecologie en onderzoek stikstofdepositie. Betreffende onderzoeksrapporten zijn beschikbaar en worden tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Hoogeweg 72 beschikbaar gesteld.

In hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan komen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Hieruit blijkt dat met het vervangen van het bedrijf door de bouw van 45 woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig worden in de anterieure overeenkomst nadere afspraken vastgelegd betreffende verantwoordelijkheid, rekening en risico. Dit geldt bijvoorbeeld voor uit te voeren saneringen.

Planning

Onderstaand de huidige planning:

- 21-10-2020 : ter bespreking naar commissie Openbare Ruimte;
- 4-11 t/m 15-12-2020 : periode 6 weken ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Hoogeweg 72;
- Januari 2021 : laatste collegevergadering voor traject richting raad;
- Februari 2021 : commissie Openbare ruimte ter advisering;
- Maart 2021 : raadsbesluit omtrent vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan.

Risico's

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in de Staatscourant en de Uitkijkpost voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De bij het ontwerpbestemmingsplan behorende procedure wordt doorlopen op grond van de regelgeving in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet Bestuursrecht. Rekening houdend met de wetgeving bestaan er de volgende risico's:

- Zienswijzen bij de gemeenteraad, waarna in de vaststellingsfase beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Risico van gegrondverklaring van één of meer beroepen met (gedeeltelijke) vernietiging van het bestemmingsplan tot gevolg.

Participatie

Afstemming met de betrokken vakgebied heeft plaatsgevonden. Het plan grenst aan Zandzoom Limmen en daarom wordt de gemeente Castricum op de hoogte gesteld van de procedure. De overlegpartners provincie, omgevingsdienst, Rijkswaterstaat en hoogheemraadschap zijn eveneens op de hoogte gesteld middels het wettelijk vooroverleg.

Tijdens een themabijeenkomst op 1 oktober 2019 is de stedenbouwkundige opzet van het plan aan raadsleden gepresenteerd. Vervolgens heeft op 13 februari 2020 een bijeenkomst met buurtbewoners plaatsgevonden waarin de resultaten van de verdere verkenning naar de invulling van het gebied is gepresenteerd en besproken. Op 18 augustus 2020 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden in de vorm van een inloopbijeenkomst.