

Registratienr

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 28 februari 2022
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 18 januari 2022
Portefeuillehouder(s)	: Portefeuillehouder Van Diepen
Commissie	: Commissie
Datum commissie	: 7 februari 2022/15 februari
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Mark Groot
Datum B&W besluit	: dinsdag 25 januari 2022
Bijlagen:	• bestemmingsplan Westerweg 399 met bijlagen • raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Westerweg 399
Onderwerp :	Vaststellen bestemmingsplan Westerweg 399 te Heiloo

Voorgesteld besluit

De raad besluit

1. het bestemmingsplan Westerweg 399 ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel;
2. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Westerweg 399;
3. overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Westerweg 399 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. alsmede gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Eigenaar van het perceel Westerweg 401 is voornemens om aan de noordzijde van het perceel een vrijstaande woning te bouwen. Het plangebied is gelegen aan een van de historische linten van Heiloo. Aan de noordzijde van perceel Westerweg 401 is een perceel aanwezig dat op dit moment onbebouwd is, maar dat zich leent voor een vrijstaande woning. Om de bouw van een vrijstaande woning juridisch-planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een bestemmingsplan, specifiek voor het perceel Westerweg 399, noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 399 heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de periode van 14 oktober 2021 tot en met 24 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond er voor belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Hiermee is de formele fase van ontwerp naar vaststelling gestart. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Westerweg 399 met bijbehorende documenten vast te stellen; het bestemmingsplan daarna te publiceren en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

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 de toekomstvisie Heiloo 2030, het collegeprogramma en lokaal beleid:

Toekomstvisie Heiloo 2030

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.

- Een beperkt aantal gemeentelijke regels over welstand en bouwvolume geeft vrijheid om het huis naar eigen idee te ontwerpen.

Coalitiedocument Heiloo 2021-2022 'Bouwen aan Heiloo'

4. Wonen in een veilig en groen Heiloo

Samenhang met eerdere besluiten

Dit voorstel heeft betrekking op het op 8 november 2010 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Zuid West' en de op 10 november 2014 door de raad vastgestelde Structuurvisie 2030.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

In het kader van het verzoek en de planontwikkeling van de initiatiefnemer wordt het bestemmingsplan Westerweg 399 ter vaststelling aangeboden. Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan Westerweg 399 ongewijzigd vast te stellen.

Gevolgde procedure

Op grond van de inspraakverordening Heiloo heeft het voorontwerpbestemmingsplan Westerweg 399 in de periode van 1 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021, voor een ieder ter inzage gelegen bij de publieksbalie en online op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.heiloo.nl/inzage. Vanwege de zomerperiode is besloten om de terinzagelegging met 2 weken te verlengen tot in totaal acht weken. Tijdens voornoemde periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens toegezonden aan de overlegpartners.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 14 oktober 2021 tot en met 24 november 2021 ter inzage gelegen bij de publieksbalie van het gemeentehuis en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.heiloo.nl/inzage. Tijdens voornoemde periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Opzet en plangebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Zuid West'. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel, kadastraal bekend als gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2317, de bestemming 'Gemengd' en 'Tuin'. Het perceel heeft een omvang van circa 700 m². De begrenzing van het plangebied wordt in afbeelding 1 weergegeven met een blauwe contour.

Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied



Registratienr

Om de vrijstaande woning op het perceel Westerweg 399 mogelijk te maken moet een bouwvlak worden toegevoegd. Op de planlocatie wordt één vrijstaande woning mogelijk gemaakt met een maximale goothoogte van 3,5 meter en maximale bouwhoogte van 9,0 meter.

Voor de woning is nog geen uitgewerkt plan, maar er zijn wel stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. De stedenbouwkundigen uitgangspunten zijn als bijlage toegevoegd aan de Toelichting van het bestemmingsplan. De uiteindelijke vormgeving van het hoofdgebouw vindt plaats tijdens de procedure aanvraag omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Westerweg 399' sluit aan op het bestaande planologische regime, maar met de toevoeging van een bouwvlak. Het perceel blijft de bestemming 'Gemengd' houden, met aan de voorzijde van het perceel de bestemming 'Tuin'. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is ook reeds overgenomen van het vigerende bestemmingsplan 'Zuid West'.

Bij de opzet van het plan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet. De maximale goothoogte is 3,5 meter en de maximale bouwhoogte is 9,0 meter. Binnen het bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd' is een woning toegestaan. Deze bestemming sluit aan op de overige woningen aan de historische linten van Heiloo, die ook de bestemming 'Gemengd' hebben.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels en is voorzien van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen te samen 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.

Ruimtelijke inpassing

Om de nieuwe woning op een passende wijze in te voegen tussen de bestaande bebouwing is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waarin uitgangspunten zijn opgenomen.

Uitgangspunten zijn onder andere:

- Een bouwmassa van één laag met een samengestelde kap;
- De woning staat parallel aan de Westerweg en ruim op het kavel.

Ook zijn uitgangspunten voor de architectuur opgenomen om de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten bij de omliggende bebouwing. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

Het perceel Westerweg 399 ligt in het deelgebied 'Linten 1b'. De vrijstaande woning dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de Welstandsnota. Op 8 november 2021 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. Desalniettemin is het

Registratienr

plan in het kader van vooroverleg- en inspraak aangeboden aan de provincie. Vanuit de provincie is geen reactie ontvangen.

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 is 2,1 parkeerplaats per wooneenheid en dient op eigen terrein aangelegd worden. Het perceel is groot genoeg om het benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, waardoor geen strijdigheid ontstaat met 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.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

n.v.t.

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 publicatieblad van Heiloo en de Uitkijkpost voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen beroepsschriften worden ingediend. Een eventuele gang naar de Raad van State kan het proces vertragen. Aangezien er geen inspraakreacties en zienswijzen zijn ingediend, is de verwachting van een beroepsschrift klein.

FINANCIËN

Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat de bouw van een nieuwe woning op het perceel Westerweg 399. De bouw van een woning wordt ten opzichte van het geldende planologische regime gezien als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Hiervoor dient de gemeente, als onderdeel van het bestemmingsplan, bij het bestemmingsplan een exploitatieplan op- en vast te stellen. Hierin wordt het kostenverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk wanneer 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 geregeld via de legesverordening. De planlocatie bevindt zich in het

Registratienr

bestaande lint van de Heerenweg. De gemeente hoeft ten aanzien van het beoogde plan geen kosten te maken voor de aanleg van de noodzakelijke publieke voorzieningen, op en nabij de percelen zelf.

Planschade

De initiatiefnemer is financieel risicodragers en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten. In het huidige planologische regime is op de planlocatie geen woning toegestaan. 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 risicodragers en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten.

Ondertekening van de planschadeovereenkomst heeft inmiddels plaatsgevonden.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid geldt als uitgangspunt bij nieuwbouw. Dat geldt zowel voor het materiaalgebruik als voor het energieverbruik. Hierbij moet voldaan worden aan de geldende wet- en regelgeving. Ingevolge de wet Voortgang Energietransitie worden nieuwbouw woningen gasloos gebouwd.

PARTICIPATIE

De interne communicatie heeft plaatsgevonden met collega's van de betreffende vakdisciplines en de portefeuillehouder. Het participatietraject met omwonenden en belanghebbenden is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, omdat het een particuliere ontwikkeling betreft.

Naast de wettelijke publicatie in het Gemeentebled en een publicatie in de Uitkijkpost, wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal een analoog (geprint) exemplaar zes weken ter inzage worden gelegd bij de publiekbalie. Het vaststellingsbesluit wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

19-01-2022	(uiterlijk) aanleveren advies aan B&W inclusief concept raadsvoorstel;
25-01-2022	B&W vergadering;
07-02-2022	raadscommissie, ter advisering;
28-02-2022	Gemeenteraad, vaststelling bestemmingsplan;
09-03-2022*	aankondiging publicatie vastgesteld bestemmingsplan in het Gemeentebled
en de	Uitkijkpost;
10-03-2022	vastgesteld bestemmingsplan ligt voor zes weken ter inzage;
20-04-2022	onherroepelijk bestemmingsplan**

* afhankelijk wanneer initiatiefnemer de documenten (GML-bestand) toestuurt;

** afhankelijk of er beroep is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Registratienr

BIJLAGEN

- Bestemmingsplan Westerweg 399 met bijlagen
- Raadsbesluit vaststelling Westerweg 399

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



Mevrouw F.H.W. de Jong
secretaris



Mevrouw M. ten Bruggencate
burgemeester