

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	30 mei 2023
Voorstelnummer	D616131
Datum raadsvoorstel	29 maart 2023
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik
Commissie	Commissie
Datum commissie	8 mei 2023
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	K. Klinkenberg
Datum B&W besluit	18 april 2023
Bijlagen:	Bestemmingsplan De Driestal 22a Heiloo met bijlagen

Onderwerp : **Onderwerp**
Vaststellen bestemmingsplan De Driestal 22a Heiloo –
3 grondgebonden middeldure huurwoningen

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan De Driestal 22a Heiloo bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0399.BPDeDriestal22a-0401 met de daarbij behorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan De Driestal 22a Heiloo;
3. De voor herontwikkeling van het perceel De Driestal 22a Heiloo benodigde begrotingswijziging vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 27 januari 2021;
5. Overeenkomstig artikel 3.8 Wro het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan De Driestal 22a Heiloo te publiceren in de Uitkijkpost en het digitale Gemeenteblad van Heiloo en het bestemmingsplan voor een beroepstermijn van zes weken ter inzage te leggen.

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Initiatiefnemer 'Ory Projectontwikkeling B.V.' heeft een bouwplan ingediend voor de herontwikkeling van het bedrijfspand aan de Driestal 22a in Heiloo. Het bouwplan gaat uit van de sloop van het bedrijfspand en de bouw van 3 grondgebonden middeldure huurwoningen. Het bouwplan kan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden met een

postzegelbestemmingsplan. Op 22 november 2022 heeft de raadscommissie in meerderheid het college geadviseerd om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en in procedure te brengen, waarna het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en in de periode 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro enkele overlegreacties ingediend. Deze worden behandeld in bijgevoegde Nota vooroverleg. De overlegreacties hebben verder geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

Naar aanleiding van de stikstofuitspraak van november 2022 is de stikstofberekening voor het bouwplan De Driestal 22a geactualiseerd. Ook is de quick scan ecologie geactualiseerd. De actualisaties zijn akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en verwerkt in het bestemmingsplan. Deze hebben geen inhoudelijke consequenties voor de juridisch-planologische regeling in het bestemmingsplan en zijn als ambtshalve aanpassingen verwerkt. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Dit voorstel heeft verder betrekking op het coalitiedocument Heiloo 2021-2022, het collegeprogramma 2022-2026, de toekomstvisie Heiloo 2030 en lokaal beleid:

Coalitiedocument Heiloo 2021-2022 'Bouwen aan Heiloo'

3. Op weg naar duurzaamheid

4. Wonen in een veilig en groen Heiloo

Collegeprogramma 2022 - 2026 'Heiloo Natuurlijk!'

1.2 Bouwen naar behoefte

Toekomstvisie Heiloo 2030:

2.1.4 Gezond duurzaam

2.1.5 Ruimtelijk Perspectief

Lokaal beleid:

Bestemmingsplan Heiloo Noord West (vastgesteld op 1 maart 2010)

Advies van raadscommissie van 22 november 2022 op het ontwerpbestemmingsplan

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan gaat uit van 3 middeldure grondgebonden huurwoningen en een voorterrein met 6 parkeerplaatsen. Het voorontwerp bestemmingsplan (toen nog uitgaande van 4 grondgebonden rijwoningen en 7 parkeerplaatsen) heeft in de periode 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Gedurende deze periode zijn 5 individuele inspraakreacties van omwonenden van De Driestal 22a ontvangen en 2 reacties namens meerdere bewoners. De inspraakreacties gaven aanleiding om het

bouwplan aan te passen van 4 naar 3 grondgebonden en plat uitgevoerde rijwoningen in twee bouwlagen. Door de initiatiefnemer is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en deze is akkoord bevonden door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het bestemmingsplan is vervolgens aangepast op het nieuwe programma. Het aangepaste bouwplan is op 17 september 2022 tijdens een inloopbijeenkomst op locatie gepresenteerd aan omwonenden. Op 22 november 2022 heeft de raadscommissie het college in meerderheid geadviseerd om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en in procedure te brengen, waarop het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en in de periode 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro enkele overlegreacties binnengekomen. Deze worden behandeld in bijgevoegde Nota vooroverleg. De overlegreacties hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 waarbij een streep werd gehaald door de bouwvrijstelling bij stikstofberekeningen, is de stikstofberekening voor het bouwplan De Driestal 22a geactualiseerd. Ook is de quick scan ecologie geactualiseerd. De actualisaties zijn akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en verwerkt in het bestemmingsplan. Deze hebben geen inhoudelijke consequenties voor de juridisch-planologische regeling in het bestemmingsplan en zijn als ambtshalve aanpassingen verwerkt. Er is in overleg met de initiatiefnemer een Anterieure Overeenkomst opgesteld waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal en de exploitatiebijdragen. Het college heeft op 18 april 2023 besloten de Anterieure overeenkomst aan te gaan. Uw raad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd voor een beroepstermijn van 6 weken.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het college biedt geen alternatieven. Het bouwplan voor de bouw van 3 grondgebonden middeldure huurwoningen is in nauw overleg met team stedenbouw tot stand gekomen. Er is veel aandacht besteed aan beeldkwaliteit en een beeldkwaliteitsplan voor de locatie is akkoord bevonden door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit.

Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het bouwplan voor wat betreft milieu- en ruimtelijke aspecten. Hieruit komen geen belemmeringen naar voren voor de realisatie van het plan.

De ontwikkelaar heeft de omwonenden betrokken bij de planvorming. Naar aanleiding van ingediende inspraakreacties is het bouwplan aangepast van 4 naar 3 grondgebonden woningen. Met direct omwonenden heeft de ontwikkelaar concrete afspraken gemaakt over erfafscheidingen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bouwplan voorziet in middeldure huurwoningen en is in overeenstemming met de ambities uit het coalitiedocument.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

De Omgevingsdienst heeft het bestemmingsplan en bijbehorende (geactualiseerde) haalbaarheidsonderzoeken beoordeeld en geconcludeerd dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Provincie NH

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen de bebouwde kom van Heiloo en wordt daardoor aangemerkt als binnen het stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden die zijn gesteld in de provinciale ruimtelijke verordening. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. De provincie heeft dan ook geen opmerkingen over het plan.

Regionale Woonafspraken

Het aantal woningen blijft met 3 stuks onder de norm die is gesteld voor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat het beoogde plan niet afgestemd hoeft te worden met de regio.

Hoogheemraadschap

Er is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op het watersysteem en/of afvalwaterketen welke ondervangen kan worden met standaard maatregelen. Geconcludeerd is dat als gevolg van het plan geen sprake is van een verhardingstoename. Van belang is dat waterneutraal en toekomstbestendig wordt gebouwd. De parkeervakken op het voorterrein worden uitgevoerd met waterdoorlatende verharding in de vorm van grasbetontegels met een goede waterbuffer daaronder zodat water geleidelijk in de ondergrond wordt geïnfiltreerd.

Couleur Lokaal

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.

RISICO'S

De wens van de initiatiefnemer wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels een postzegel bestemmingsplan. De bijbehorende procedure wordt doorlopen op grond van de regelgeving in het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet Bestuursrecht. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat deze nog open voor beroep door belanghebbenden.

FINANCIËN

Het project komt voor rekening en risico van 'Ory Projectontwikkeling B.V.'. Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst maken de gemeente en 'Ory Projectontwikkeling B.V.' onder andere afspraken over het kostenverhaal, de exploitatiebijdragen die zijn verschuldigd en de overdracht van gronden. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht om de ambtelijke plankosten te verhalen. Dit wordt in de begroting verwerkt via een begrotingswijziging die door het college op 18 april 2023 is vastgesteld. Naast de 3 woningen zal de initiatiefnemer 6 openbare parkeerplaatsen en openbare ruimte realiseren. Deze gronden worden na realisatie 'om niet' aan de gemeente in eigendom overgedragen. In de anterieure overeenkomst staan de uitgangspunten die gelden bij de oplevering van de openbare ruimte beschreven. Een planschaderegeling maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Het college heeft op 18 april 2023 besloten de anterieure overeenkomst aan te gaan.

DUURZAAMHEID

De nieuwbouwwoningen worden gasloos gebouwd. Het materiaalgebruik zal erop gericht zijn om hout met een FSC keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recycleren zijn. Oververhitting in de zomerperiode wordt voorkomen door het toepassen van goede zonwering, optimale isolatie en warmteterugwinning balans ventilatiesysteem met een bodemwarmtepomp. Klimaatadaptieve maatregelen in het plan zijn verder het toepassen van een groendak met waterberging (en zonnepanelen) en het toepassen van grasbetontegels voor het parkeren.

PARTICIPATIE

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties heeft de initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gebracht van het aangepaste plan middels een brief en door het organiseren van een inloopbijeenkomst op locatie op 17 september 2022. Circa 20 mensen hebben de bijeenkomst bezocht. Dit waren voornamelijk direct omwonenden van het plangebied. Deze bewoners hebben vragen gesteld over hoe de erfafscheidingen er in de nieuwe situatie uit komen te zien. Er is door de ontwikkelaar aangegeven dat in de verdere uitwerking hieraan aandacht besteed wordt om tot een gepaste oplossing te komen voor de omwonenden. Met een aantal omwonenden heeft de ontwikkelaar concrete afspraken gemaakt.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vooralsnog is de planning dat het bestemmingsplan De Driestal 22a na vaststelling door de gemeenteraad voor een beroepstermijn van zes weken ter visie kan worden gelegd.

De planning is als volgt:

18 april 2023: collegebesluit raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen en aangaan anterieure overeenkomst;

8 mei 2023: raadscommissie, ter advisering;

30 mei 2023: vaststellingsbesluit gemeenteraad;

7 juni 2023: publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst in gemeentekrant, gemeenteblad, website en ruimtelijkeplannen.nl;

8 juni 2023: start beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan;

19 juli 2023: einde beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan.

BIJLAGEN

Bestemmingsplan De Driestal 22a

Analoge verbeelding

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Geluidsonderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Onderzoek Wnb

Bijlage 7 Aerius berekening

Bijlage 8 Nota beantwoording inspraakreacties
Bijlage 9 Nota vooroverlegreacties

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester