

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	30 oktober 2023
Voorstelnummer	D674811
Datum raadsvoorstel	5 september 2023
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	16 oktober 2023
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Sandra Jager
Datum B&W besluit	26 september 2023
Bijlagen:	Ja

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Westerhoeve

De raad besluit:

1. De nota beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Westerhoeve vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan, versiedatum 31 augustus 2023 behorende bij het bestemmingsplan Westerhoeve, vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Westerhoeve' Heiloo bestaande uit een toelichting, planregels en een verbeelding en geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in een GML-dataset met Planidentificatie NL.IMRO.0399.BPWesterhoeve-0401 met de daarbij behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Westerhoeve' Heiloo;
5. de voor herontwikkeling van het perceel 'Westerhoeve' benodigde begrotingswijziging vast te stellen;
6. 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 2 maart 2023;
7. overeenkomstig artikel 3.8 Wro het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Westerhoeve' Heiloo te publiceren in de Uitkijkpost en het digitale Gemeenteblad van Heiloo en het bestemmingsplan 'Westerhoeve' voor een beroepstermijn van zes weken ter inzage te leggen.

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De eigenaar van Bungalow- en caravanpark Westerhoeve is initiatiefnemer van het voorgenomen bouwplan op de planlocatie Westerhoeve aan de Westerweg (377a) in Heiloo. Het plan omvat de realisatie van totaal 54 nieuwe woningen aan de Westerweg in Heiloo. Het bouwplan betreft 42 nieuwe koopwoningen van drie bouwlagen en 12 nieuwe sociale huurappartementen van drie bouwlagen. Daarnaast worden er drie bestaande recreatiewoningen herbestemd naar 'Wonen'. Om dit bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Heiloo-Landelijk Gebied 1997' noodzakelijk.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Niet van toepassing.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het faciliteren van de bouw van in totaal 54 nieuwe woningen op een perceel waarop een (voormalig) Bungalow- en recreatiepark aanwezig is. Naast het op perceelniveau wijzigen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Heiloo 'Landelijk Gebied 1997' van de bestemming 'recreatieve doeleinden' in een bestemming 'Wonen', wordt een bestemming 'Tuin' en een bestemming 'Verkeer' toegevoegd. Hierbij zijn zowel de betreffende beleidsmatige hoofdstukken in de toelichting als de planregels volgens, en in overeenstemming met de voorgenomen herontwikkeling geldend beleid en Wet- en regelgeving, geactualiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond er de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn in voornoemde periode vier zienswijzen binnengekomen. Alle ingediende zienswijzen zijn afkomstig van bewoners van de Slootenslaan. Gevreesd wordt voornamelijk voor de gevolgen van de ontsluiting van het plangebied Westerhoeve op de Slootenslaan ('het groene laantje'). In de onderliggende nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en wordt de ontsluiting van het plangebied op de Slootenslaan verduidelijkt. De beoordeling van de zienswijzen heeft niet geleid tot (inhoudelijke) planwijzigingen.

Tegen de achtergrond van vigerend gemeentelijk (participatie)beleid, heeft de initiatiefnemer voldoende inspanningen heeft geleverd om draagvlak onder de omwonenden te creëren voor dit nieuwbouwplan. De aanpassingen van het plan gedurende het proces getuigen hier ook van. Het is niet mogelijk om altijd iedereen tevreden te stemmen. Bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen is het altijd mogelijk dat aan een belang minder gewicht wordt toegekend dan aan een ander belang.

Samenvattend heeft de gemeente veel voorwaarden meegegeven, over procentuele woningtype verdeling van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, het moeten voldoen aan parkeernormen, verkeerskundige uitgangspunten en stedenbouwkundige uitgangspunten. Binnen die voorwaarden is het huidige bouwplan ontworpen en ruimtelijk beoordeeld als voldoende acceptabel. Gemeente Heiloo respecteert een groene omgeving

maar staat ook voor een (maatschappelijke) opgave om meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te bouwen. Het is zoeken naar een balans voor beide opgaven.

Gemeente Heiloo begrijpt de standpunten van de indieners en is van mening dat het plan, welke (op hoofdlijnen) door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit is geaccordeerd, in het geheel goed past in de ruimtelijke structuur van de omgeving. Met dit nieuwbouwplan voor 42 nieuwe koopwoningen, 12 sociale huurappartementen, 99 parkeerplaatsen en benodigde herinrichting van de omliggende gronden, is er sprake van een gewenste ontwikkeling waarbij de kwalitatieve en ruimtelijke invulling van het gebied, binnen de beschikbare mogelijkheden wordt verbeterd.

Ambtshalve wijziging - geluidwerende gevels drie bestaande (recreatie)woningen

Voor het plangebied aan de Westerweg is door BurodB middels een akoestisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse van de drie te herbestemmen recreatiewoningen een geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer optreedt tot maximaal 58 dB. Hierbij is sprake van een matig tot goed woon- en leefklimaat. Het toepassen van geluidbeperkende maatregelen dient hiervoor te worden overwogen, echter het toepassen van zowel bron- als overdrachtsmaatregelen is in deze situatie niet passend, realistisch en/of doelmatig. Aanbevolen wordt om bij de inrichting van de panden tot (reguliere) woningen rekening te houden met voldoende geluidwerende gevels, uitgaande van nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012. Daarmee kan een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat worden geborgd. In overleg met team vergunningen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de vaststellingsversie van de planregels.

Het toepassen van voornoemde ambtshalve wijziging leidt echter wel tot een juridische planwijziging. De raad wordt geadviseerd, met inachtneming van de nota beantwoording zienswijzen, het bestemmingsplan 'Westerhoeve' gewijzigd vast te stellen.

Wet natuurbescherming

De AERIUS-berekeningen zijn getoetst door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en akkoord bevonden. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan de grenswaarden van 0,00 mol/ha/j. Stikstof vormt geen belemmering voor de doorgang van het project. De quickscan flora en fauna en het vervolgonderzoek naar beschermde soorten zijn beoordeeld en eveneens akkoord bevonden. Vervolgstappen in het kader van soortenbescherming zijn niet nodig. Het bestemmingsplan Westerhoeve kan, in het kader van natuur, worden vastgesteld

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Niet van toepassing

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.

RISICO'S

Om de wens van de initiatiefnemer mogelijk te maken, het herontwikkelen van een voormalig Caravan- en Bungalowpark in een woningbouwlocatie, is het vanuit het oogpunt van

openheid, transparantie en zorgvuldigheid het opstellen van een postzegelbestemmingsplan noodzakelijk. De voorgeschreven procedure is doorlopen op grond van de regelgeving in het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet Bestuursrecht. Deze procedure staat open voor zienswijzen en beroep. In juni 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoeve' vrijgegeven voor zienswijzen en vooroverleg. De zienswijzen- en vooroverlegperiode liep van 29 juni tot en met 9 augustus 2023. Gedurende deze periode bestond er voor een ieder de mogelijkheid om een gemotiveerde zienswijze in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De kans dat er beroep wordt ingediend tegen het vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Westerhoeve' is aanwezig.

FINANCIËN

Het voorliggende bestemmingsplan Westerhoeve is conform de overeengekomen afspraak in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld. Kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van initiatiefnemers. Het plangebied waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld bevindt zich in het bestemmingsplan Heiloo 'Landelijk Gebied 1997'. Omdat bij het destijds vastgestelde bestemmingsplan geen exploitatieplan aanwezig is, is het kostenverhaal Westerhoeve verzekerd door het sluiten van een Anterieure overeenkomst. In de AOK is onder meer vastgelegd wat de financiële bepalingen en overige wederzijdse rechten en plichten tussen partijen zijn.

Financiële en juridische consequenties (AOK)

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen, behalve als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Aangezien we als gemeente een Anterieure overeenkomst (AOK) gaan tekenen met de ontwikkelende partij, is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het college heeft bij besluit van 20 juni 2023 ingestemd met het vastleggen van de financiële afspraken en wederzijdse rechten en plichten in een Anterieure overeenkomst, behorende bij de planontwikkeling aan de Westerweg 377a in Heiloo. De ontvangen reeds overeengekomen plankosten bedragen in totaal een bedrag van € 124.875,- euro welke na vaststelling van het bestemmingsplan bij initiatiefnemer in rekening wordt gebracht. Hiermee zijn de ambtelijke en externe plankosten verantwoord. Bedragen zijn afzonderlijk genoemd in de bij het bouwplan/bestemmingsplan 'Westerhoeve' behorende begrotingswijziging (in de bijlage).

Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen

De nieuw Nota Kostenverhaal is in de maak. De nieuwe Nota is de basis om wettelijk bijdragen voor Bovenwijkse voorzieningen te kunnen afdwingen bij de ontwikkelaars. Vooruitlopend op de nieuwe nota kostenverhaal proberen wij bij elke AOK, die nu wordt afgesloten voor een particulier initiatief, een vrijwillige bijdrage van € 1.250 per woning te vragen om de bovenwijkse voorzieningen in gemeente Heiloo te kunnen financieren en te realiseren. De ontwikkelaar van het woningbouwplan Westerhoeve heeft ingestemd met een vrijwillige bijdrage van € 625 per woning voor de 42 koopwoningen. Voor de 12 sociale huurwoningen en 3 te herbestemmen bungalows wordt geen vrijwillige bijdrage afgedragen. Het ontwikkelen en bouwen van de 12 sociale huurwoningen biedt geen financiële ruimte om een vrijwillige bijdrage per woning af te kunnen dragen en de 3 bungalows zijn bestaande wooneenheden, waarvan de recreatieve bestemming "recreatiewoning" wordt gewijzigd naar permanent "wonen".

Planschade

De initiatiefnemer is financieel risicodragend en verantwoordelijk voor betaling van eventuele ontstane kosten voor planschade. In het huidige planologische regime is op de planlocatie aan de Westergweg geen woningbouw toegestaan. Doordat het bouwvlak 'Wonen' in de nieuwe situatie is toegevoegd zou ten opzichte van het oude voormalige planologische regime (een recreatieve bestemming) voor omwonenden 'schade' kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afspraken voor het afwentelen van deze schade zijn eveneens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

DUURZAAMHEID

Klimaat en duurzaamheid geldt als uitgangspunt bij nieuwbouw. Dit geldt zowel voor materiaalgebruik als voor het energieverbruik. Bij de planuitwerking wordt voldaan aan de voor klimaat en duurzaamheid geldend beleid en wet- en regelgeving. Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren. Op grond van de wet Voortgang Energietransitie worden de nieuw te bouwen woningen, die met vaststelling van het bestemmingsplan 'Westerhoeve' en het uiteindelijke verlenen van de Omgevingsvergunning voor de realisatie van woningbouw op de locatie 'Westerhoeve', mogelijk worden gemaakt, aardgasvrij gebouwd. Bij de verdere planuitwerking en toetsing van de uiteindelijke inrichting van het perceel en aanvraag Omgevingsvergunning wordt hierop getoetst door de plantoetsers en vakdisciplines Klimaat en duurzaamheid.

PARTICIPATIE

Communicatie heeft plaatsgevonden en vindt plaats met collega's van de betreffende vakdisciplines, portefeuillehouder en initiatiefnemer. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren van belanghebbenden en omwonenden.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

- 30 oktober 2023: Gemeenteraad, vaststelling bestemmingsplan;
- 08 november 2023: Aankondiging publicatie vastgesteld bestemmingsplan in het Gemeenteblad en de Uitkijkpost*;
- 09 november 2023: Bestemmingsplan wordt beschikbaar gesteld voor eventueel indienen van beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State;
- 20 december 2023: 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.

OVERIGE ZAKEN

Koopstartregeling

De realisatie van koopwoningen voor starters vormt de belangrijkste doelstelling van dit project. Hoewel een discussie gevoerd kan worden wanneer er sprake is van een starter, heeft de realisatie van deze doelstelling grote invloed op het gekozen vastgoedconcept. Immers, de belangrijkste reden waarom starters in de huidige woningmarkt zeer moeilijk aan een woning kunnen komen wordt gevormd door het feit dat ze enerzijds aan het begin van hun maatschappelijke carrière staan (met doorgaans een navenant salaris) en anderzijds

niet kunnen profiteren van de overwaarde van een bestaande koopwoning. Om de betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep Starters te borgen wordt bij eerste verkoop een financiële constructie toegepast in de vorm van een Koopstartregeling. Feitelijk wordt er een korting gegeven op de marktconforme koopsom en wordt deze korting afgerekend bij het moment van doorverkoop. Bij Koopstart is er feitelijk sprake van een renteloze lening met aflossingsverplichting bij doorverkoop. De toepassing van Koopstart heeft dus tot gevolg dat een ontwikkelaar een duurder product verkoopt tegen een lagere prijs en op enig moment in de toekomst pas het rendement zal behalen. Op basis van de verleende korting zal de ontwikkelaar meedelen in de waardeontwikkeling. In het project zijn, naast de 12 sociale huurwoningen, 42 koopwoningen opgenomen. Hiervan worden er 30 via de Koopstartregeling betaalbaar aangeboden aan eerste kopers met een maximale koopprijs van € 281.000.

BIJLAGEN

1. Nota beantwoorden zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerhoeve;
2. Toelichting bestemmingsplan Westerhoeve;
3. Planregels bestemmingsplan Westerhoeve
4. Verbeelding bestemmingsplan Westerhoeve;
5. Bestemmingsplan bijlagen waaronder milieukundige onderzoeksrapporten;
6. Zienswijzen geanonimiseerd;
7. Begrotingsoverzicht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester