

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	26 februari 2024
Voorstelnummer	D679161
Datum raadsvoorstel	15 januari 2024
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	12 februari 2024
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Sandra Jager
Datum B&W besluit	30 januari 2024
Bijlagen:	Ja

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Ter Coulsterlaan (gecoördineerde procedure)

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan Ter Coulsterlaan, gecoördineerde procedure;
2. Het bestemmingsplan 'Ter Coulsterlaan' Heiloo bestaande uit een toelichting, planregels, verbeelding en geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in een GML –dataset met Planidentificatie: NL.IMRO.0399.BPTerCoulsterlaan-0401 gewijzigd vast te stellen;
3. De in het kader van het eerder genomen raadsbesluit d.d. 26 september 2022, op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voornemens te zijn op of nabij de datum van het raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan, de bij het bouwplan 'Ter Coulsterlaan' behorende omgevingsvergunning voor de bouw van 46 sociale huurwoningen aan de Ter Coulsterlaan (gewijzigd) te verlenen;
4. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van het bestemmingsplan 'Ter Coulsterlaan' geen exploitatieplan vast te stellen omdat verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
5. De voor herontwikkeling van het perceel 'Ter Coulsterlaan' behorende begrotingswijziging vast te stellen;
6. 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 7 juni 2022;
7. Overeenkomstig artikel 3.8 Wro het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Ter Coulsterlaan' Heiloo te publiceren in de Uitkijkpost, het digitale Gemeenteblad van Heiloo en het bestemmingsplan tezamen met de omgevingsvergunning 'Ter Coulsterlaan' voor een beroepstermijn van zes weken ter inzage te leggen.

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Op 11 april 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: 'het college') ingestemd met het publiceren en ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan in combinatie met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van 46 appartementen (gecoördineerde procedure artikel 3.30 Wro).

Het bestemmingsplan Ter Coulsterlaan betreft de sloop-nieuwbouw van een bestaand woongebouw aan de Ter Coulsterlaan 1-21 in Heiloo. Om ter plaatse de plannen te kunnen realiseren is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Middengebied' noodzakelijk. Het principebesluit vormt de basis voor de planontwikkeling van 46 sociale huurwoningen op de huidige locatie nabij de Ter Coulsterkerk en de Holleweg. Hiertoe heeft Kennemer Wonen in samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundige verkenning gedaan en een ontwikkelplan voorgesteld. Het plangebied bestaat uit twee percelen, het perceel in eigendom van Kennemer Wonen waarop het huidige woongebouw is gesitueerd (kadastraal bekend HLO A 8055) en een deel van het bij gemeente Heiloo in eigendom zijnde omliggende perceel (kadastraal bekend HLO A 8056). De ontwikkellocatie ligt midden in een groenrijke omgeving aan de noordzijde van de Begraafplaats Heiloo en aan de zuidzijde van de Bergeonstraat in Heiloo. Kennemer Wonen heeft de grond waarop het huidige woongebouw is gesitueerd volledig in eigendom. Het planvoornemen is het huidige woongebouw met daarin 21 appartementen te slopen en een nieuw (groter) woongebouw terug te bouwen waarin in totaal 46 woningen worden gesitueerd. Het huidige parkeerterrein en openbare ruimte wordt hierbij opnieuw ingedeeld en ingericht.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan ruim voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen, kan het bestemmingsplan voor het bouwvoornemen aan de Ter Coulsterlaan onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld, worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd voor beroep.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Niet van toepassing

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het faciliteren van de bouw van in totaal 46 nieuwe sociale huurwoningen op een perceel waarop in de huidige situatie een (verouderd) woongebouw met 21 sociale huurappartementen aanwezig is. Naast het op perceelsniveau wijzigen/uitbreiden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Heiloo 'Middengebied' bestemming 'Wonen', wordt de openbare ruimte met een bestemming 'Verkeer' en 'Groen' opnieuw ingedeeld. Hierbij zijn zowel de betreffende beleidsmatige hoofdstukken in de toelichting als de planregels volgens, en in overeenstemming met geldend beleid en Wet- en regelgeving, geactualiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan heeft samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (gecoördineerde procedure) 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 zeven zienswijzen binnengekomen. Alle ingediende zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden van het plangebied Ter Coulsterlaan. Gevreesd wordt voornamelijk, door de toename van het aantal

woningen, voor de gevolgen van de ontsluiting van het plangebied op de Holleweg en de nabijgelegen, Bergeonstraat en Heerenweg. In de onderliggende nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan wordt op thematische wijze ingegaan op de ingediende zienswijzen en wordt de ontsluiting/herinrichting van het plangebied verduidelijkt. De beoordeling (inhoud) van de ingediende 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 de toename/verdeling van het aantal sociale huurwoningen, 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 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 (ARK) is geaccordeerd, in het geheel goed past in de ruimtelijke structuur van de groene 'Ter Coulster' omgeving. Met dit nieuwbouwplan voor 46 nieuwe sociale huurappartementen, 59 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 planregels artikel 9.2.1 verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren. Uitgangspunt van de gemeentelijke beleidsregels is dat een bouwplan voorziet in zijn eigen parkeervraag. Voor het bouwplan van Kennemer Wonen aan de Ter Coulsterlaan betekent dit dat bij het realiseren van de (woon)bestemming moet worden voldaan aan de thans geldende parkeercijfers danwel parkeernormen op basis van respectievelijk het CROW en/of het lokaal vastgestelde parkeerbeleid en -parkeernormen van de gemeente Heiloo.

Met dien verstande dat:

- Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien;
- Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden conform het geldende vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Heiloo.

De tekst in artikel 9.2.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan dient conform bovenstaande regeling te worden aangepast. Concreet betekent dit dat ten aanzien van het voorliggende bouwplan van Kennemer Wonen, een nieuw woongebouw met 46 huurappartementen, op grond van beleid en wet- en regelgeving in

totaal 57 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, terwijl er daadwerkelijk in het plangebied 59 (2 extra) parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Wet natuurbescherming - Aerius berekening

De AERIUS-berekeningen zijn getoetst door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en akkoord bevonden en geactualiseerd volgens de Aerius-update van 5 oktober 2023. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan de grenswaarden van 0,00 mol/ha/j. Stikstof vormt geen belemmering voor de doorgang van het project. Vervolgstappen in het kader van soortenbescherming zijn niet nodig.

Flora en fauna - soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn door de Omgevingsdienst NHN voor het bouwproject aan de Ter Coulsterlaan een tweetal ontheffingen afgegeven:

- Op 16 mei 2022 voor de ruige dwergvleermuis (kenmerk OD.363283);
- Op 13 oktober 2022 voor bunzing, hermelijn, wezel, boommarter en steenmarter (kenmerk OD.382995);

De werkzaamheden waarvoor de ontheffingen zijn afgegeven zijn; het slopen van het huidige appartementencomplex, het verwijderen van asfalt en de kap van circa 20 bomen. Beide ontheffingen zijn afgegeven tot en met 1 oktober 2027. Het doorlopen van een uitgebreide m.e.r.-procedure is hierdoor niet noodzakelijk. Het college heeft hiervoor een m.e.r. beoordelingsbesluit genomen.

Coördinatieregeling

De raad van gemeente Heiloo heeft op 26 september 2022 besloten voor het project Ter Coulsterlaan de coördinatieregeling toe te passen. De grondslag voor de Coördinatieregeling is te vinden in artikel 3.30 Wro. Met toepassing van deze regeling heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om verschillende procedures gelijktijdig te doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunningen hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Na het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning door de raad worden deze besluiten gelijktijdig ter inzage gelegd. De beoordeling van eventuele ingediende beroepen tegen bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning gebeurt in één beroepsprocedure bij de Raad van State.

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 sloop-nieuwbouw van een groter appartementengebouw mogelijk te maken, is 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

april 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Ter Coulsterlaan' vrijgegeven voor zienswijzen. De zienswijzeperiode liep van 20 april tot en met 31 mei 2023. In deze periode bestond er voor een ieder de mogelijkheid om een gemotiveerde zienswijze in te dienen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend waarvan 1 collectief door bewonersvereniging Ter Coulsterlaan en Omgeving. De kans dat er beroep wordt ingediend tegen het vaststellingsbesluit bestemmingsplan en omgevingsvergunning 'Ter Coulsterlaan' is aanwezig.

FINANCIËN

Het voorliggende bestemmingsplan Ter Coulsterlaan is conform de overeengekomen afspraak in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld. Kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komt geheel voor rekening van Kennemer Wonen Het plangebied waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld bevindt zich in het bestemmingsplangebied Heiloo 'Middengebied'. Omdat bij het destijds vastgestelde bestemmingsplan geen exploitatieplan aanwezig is, is het kostenverhaal herontwikkeling plangebied Ter Coulsterlaan 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 6 september 2022 ingestemd met het vastleggen van de financiële afspraken en wederzijdse rechten en plichten in een Anterieure overeenkomst, behorende bij de planontwikkeling aan de Ter Coulsterlaan. Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat de bouw van in totaal 46 nieuwe sociale huurappartementen. Op basis van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er sprake van een bouwplan waarvoor kostenverhaal moet plaatsvinden. Alle kosten die verband houden met de herontwikkeling van de locatie 'Ter Coulsterlaan' alsmede de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en begeleiding van de te doorlopen planprocedure zijn voor rekening van initiatiefnemer. Afspraken over wettelijk te verhalen kosten en eventuele inbreng van gronden worden vastgelegd in de Anterieure overeenkomst (AOK). Kosten die verhaald kunnen worden op grond van de legesverordening worden in rekening gebracht tijdens het proces na verlenen van een Omgevingsvergunning. Een concept anterieure overeenkomst is in voorbereiding. Een gedeelte van de plankosten en exploitatiebijdrage wordt betaald binnen twee weken na ondertekening van de AOK. Het resterende bedrag wordt betaald na vaststelling van het bestemmingsplan 'Ter Coulsterlaan'. Eventuele aan te leggen/in te richten openbare ruimte wordt na realisatie en herinrichting 'om niet' terug geleverd aan de gemeente. Het totaalbedrag aan exploitatiebijdrage/plankosten is geraamd op een bedrag van € 103.314,- grootboeknummer Ter Coulsterlaan 6810664, welke in drie termijnen bij initiatiefnemer in rekening wordt gebracht. Dit is de financiële bijdrage in de exploitatiebijdrage/plankosten waarmee de ambtelijke en externe plankosten zijn verantwoord tot en met 31 december 2026. Bedragen zijn afzonderlijk genoemd in de bij het raadsvoorstel bestemmingsplan 'Ter Coulsterlaan' behorende begrotingswijziging (in de bijlage).

Nadeelcompensatie (planschade)

De initiatiefnemer is financieel risicodragers en verantwoordelijk voor betaling van eventuele ontstane kosten voor planschade. In het huidige planologische regime is op de planlocatie aan de Ter Coulsterlaan een kleiner woongebouw toegestaan. Doordat het bouwvlak 'Wonen' in de nieuwe situatie wordt vergroot zou ten opzichte van het oude voormalige planologische regime 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.

Grondtransactie

Om het nieuwe woongebouw aan de Ter Coulsterlaan te kunnen realiseren is het voor Kennemer Wonen noodzakelijk een stuk grond aan te kopen dat in de huidige situatie eigendom is van gemeente Heiloo. De gemeente Heiloo heeft hiertoe het voornemen om ten aanzien van een perceelgedeelte, ter grootte van circa 1.230 m², van het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie A, nummer 8056, gelegen aan de Ter Coulsterlaan, te Heiloo een koopovereenkomst te sluiten met de Kennemer Wonen, eigenaar van het huidige woongebouw aan de Ter Coulsterlaan 1-21 te Heiloo. Kennemer Wonen (hierna te noemen: "Koper") is bereid de grond te ontwikkelen in het kader van een (groter) bouwplan als opgenomen in de intentieovereenkomst d.d. 17 februari 2022 en de nog voor 26 februari 2024 te ondertekenen Anterieure overeenkomst, dit alles met inachtneming van de eisen die daartoe door de gemeente worden gesteld ten aanzien van de realisatie van infrastructuur woningbouw en sociale woningbouw. De gemeente heeft, na publicatie op 22 februari 2023, van het voornemen tot grondverkoop in het kader van het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam-arrest), Koper als enige serieuze gegadigde gekwalificeerd die in aanmerking komt voor deze voorgenomen grondverkoop. Gemeente Heiloo sluit met Koper een koopovereenkomst, waarin Koper zich verbindt tot de realisatie van 46 sociale huurwoningen met openbare infrastructuur en groenvoorzieningen. De opbrengst van voornoemde grondtransactie wordt definitief na onherroepelijk worden bestemmingsplan/omgevingsvergunning en na notarisoverdracht, verwerkt in de financiële begroting.

Constructie grondopbrengst versus bouw- en woonrijp maken In dit project van Kennemer Wonen gaat het, ten opzichte van de huidige situatie, om een uitbreiding van 25 sociale huurappartementen (naar totaal 46 sociale huur-appartementen) en het herinrichten van de openbare ruimte, t.b.v. de bij het woningcomplex behorende parkeerplaatsen. Kennemer Wonen koopt de extra benodigde grond van de gemeente voor het bedrag van € 361.570 exclusief b.t.w. Het bedrag is opgebouwd uit 25 nieuwe sociale huurwoningen met een grondwaarde van € 17.500 per sociale huurwoning. De gronden worden in de overdrachtsbelasting sfeer geleverd. Het huidige verouderde woongebouw wordt door Kennemer Wonen gesloopt. Belastingrisico's worden gedragen door Kennemer Wonen. Deze afspraken met eventuele bijbehorende financiële consequenties, zijn via de afspraken in de Anterieure overeenkomst neergelegd bij Kennemer Wonen.

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 'Ter Coulsterlaan' en het uiteindelijke verlenen van de Omgevingsvergunning voor de realisatie van woningbouw op de planlocatie aan de Ter

Coulsterlaan', mogelijk worden gemaakt, aardgasvrij gebouwd. Bij de verdere planuitwerking en toetsing van de uiteindelijke inrichting van het perceel en aanvraag Omgevingsvergunning is 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

Planning:

- 30 januari 2024: B&W vergadering;
- 12 februari 2024: Commissie, ter advisering;
- 26 februari 2024: Gemeenteraad, vaststelling bestemmingsplan (gecoördineerd met omgevingsvergunning);
- 13 maart 2024: Aankondiging publicatie vastgesteld bestemmingsplan in het Gemeenteblad en de Uitkijkpost*;
- 14 maart 2024: Vastgesteld bestemmingsplan wordt beschikbaar gesteld voor eventueel indienen van beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State;
- 25 april 2024: inwerking getreden en/of 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.

BIJLAGEN

1. Nota beantwoorden zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ter Coulsterlaan;
2. Toelichting bestemmingsplan Ter Coulsterlaan;
3. Planregels bestemmingsplan Ter Coulsterlaan;
4. Verbeelding bestemmingsplan Ter Coulsterlaan;
5. Bestemmingsplan bijlagen waaronder milieukundige onderzoeksrapporten;
6. Zienswijzen geanonimiseerd;
7. Begrotingsoverzicht;
8. Beschikking omgevingsvergunning bouwen nieuw woongebouw.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



T. Kemper
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester

