

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	
Voorstelnummer	D750598
Datum raadsvoorstel	4 april 2024
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik
Commissie	
Datum commissie	13 mei 2024
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	K. Klinkenberg
Datum B&W besluit	16 april 2024
Bijlagen:	Bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a met bijlagen

Onderwerp : **Onderwerp**
 Vaststellen bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning
 Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo, bouw 8 woningen
 (gecoördineerde procedure, artikel 3.30 Wro)

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0399.bpkennemerstrwg436-0401 met de daarbij behorende bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. in het kader van het eerder genomen raadsbesluit d.d. 25 september 2023 en op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de bij het bouwplan Kennemerstraatweg 436-436a behorende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 8 woningen aan de Kennemerstraatweg 436-436a (gewijzigd) te verlenen;
3. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo omdat verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
4. de voor herontwikkeling van het perceel Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo benodigde begrotingswijziging vast te stellen;
5. te bepalen dat voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 22 augustus 2023;
6. overeenkomstig artikel 3.8 Wro het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo te publiceren in de Uitkijkpost en het digitale Gemeenteblad van Heiloo en het bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a tezamen met de omgevingsvergunning voor een beroepstermijn van zes weken ter inzage te leggen.

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Initiatiefnemer 'Ory Projectontwikkeling B.V.' is voornemens om de bestaande bebouwing (stolpboerderij en voormalige bedrijfsbebouwing) op de percelen Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo (kadastraal bekend Heiloo sectie B nummers 3010, 3024 en 3027) te slopen en hier woningbouw te ontwikkelen. Het woningbouwplan bestaat uit 8 woningen: een stolp met daarin een 'twee-onder-een-kap' woning, één vrijstaande woning, vier benedenbovenwoningen in de categorie sociale koop en een hoekwoning.

Om het perceel te herontwikkelen in een woningbouwlocatie met de daarvoor benodigde voorzieningen is het wijzigen van de huidige bestemmingen noodzakelijk. Hiervoor is, uitgaande van een planuitwerking onder het regime Wet ruimtelijke ordening (Wro), een zogenoemd postzegelbestemmingsplan opgesteld die voorziet in de juiste bestemmingen voor realisatie van de beoogde woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) tezamen met het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo, in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 (gecoördineerd) ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode zijn geen zienswijzen ingediend.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners. De reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde 'Nota vooroverleg en Zienswijzen'. De overlegreacties hebben geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

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

1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
2. Wet ruimtelijke ordening (Wro);
3. Algemene wet bestuursrecht (Awb);
4. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
5. Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro (afdeling 6.4).

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:
Collegeprogramma 2022 - 2026 'Heiloo Natuurlijk!'

- 1.2 Bouwen naar behoefte
- 1.2.1 Versnelling inbreilocaties
- 5.3 Participatie

Toekomstvisie Heiloo 2030:

- 2.1.2 Identiteit Heiloo
- 2.1.4 Gezond duurzaam
- 2.1.5 Ruimtelijk Perspectief

Lokaal beleid:

Dit voorstel heeft betrekking op:

- Bestemmingsplan Zuid-oost (vastgesteld op 11 juli 2011)
- Raadsbesluit van 25 september 2023: Toepassen coördinatieregeling herontwikkeling locatie 'Wasserij Hollands Roem' Kennemerstraatweg 436 - 436a in Heiloo

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De bestaande gebouwen in het plangebied worden gesloopt en vervangen door een gevarieerd woningbouwprogramma met 8 woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- twee twee-onder-een-kapwoningen in de vorm van een stolp;
- een vrijstaande woning;
- vier beneden-bovenwoningen;
- een hoekwoning.

De stolp en de vrijstaande woning zijn georiënteerd op de Kennemerstraatweg. De beneden-bovenwoningen en de daaraan geschakelde hoekwoning richten zich op het Melco-terrein.



Verkeer en parkeren

In de huidige situatie wordt het perceel ontsloten op de Kennemerstraatweg met twee uitwegen. In de nieuwe situatie blijven twee uitwegen, in verband met bestaand rechten, behouden ter ontsluiting van de 'twee-onder-één-kap' woningen in de stolp. Deze woningen krijgen elk een aangebouwde garage en een parkeerplaats op eigen erf/oprit voor deze garage waardoor de rest van het voorerf van de stolp vrij blijft en het zicht op de stolp niet wordt ontnomen door geparkeerde auto's. De tweede benodigde parkeerplaats ten behoeve van de twee-onder-een-kapwoningen in de stolp worden aan de zijde van het Melco-terrein gerealiseerd. Op deze manier worden extra verkeersbewegingen op de Kennemerstraatweg voorkomen/beperkt. De vrijstaande woning krijgt een garagebox en twee parkeerplaatsen op eigen erf aan de achterzijde. Deze woning wordt dus ontsloten aan de zijde van het Melco-

terrein. Ten behoeve van de 'bebo's' en hoekwoning worden parkeerplaatsen gerealiseerd aansluitend aan de bestaande parkeercoffer op het Melco-terrein. Deze parkeercoffer met 19 parkeerplaatsen zal worden aangepast. Om ruimte te creëren voor de ontsluiting van het plangebied aan de achterzijde worden drie parkeerplaatsen op het parkeerterrein verplaatst. In totaal worden elf parkeerplaatsen aan het parkeerterrein toegevoegd, zowel binnen het plangebied als in de openbare ruimte. Deze in totaal 30 parkeerplaatsen blijven/worden allemaal openbaar en zullen in beheer en onderhoud komen van de gemeente. In totaal biedt het plan daarmee 15 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van dit plan volgens de meest recente parkeernormen van Heiloo bedraagt 14,7 en dus afgerond 15 parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan de geldende parkeernormen.



Hogere grenswaarde - Wet geluidhinder

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in augustus 2023. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde op meerdere gevels, vanwege de Kennemerstraatweg, wordt overschreden en maximaal 61 dB (inclusief aftrek) betreft. Voor de betreffende woningen is door het college een hogere grenswaarde geluid vanwege wegverkeerslawaaï van de Kennemerstraatweg vastgesteld. De hogere grenswaarde geluid bevindt zich binnen de gestelde norm die is toegestaan een hogere grenswaarde vast te stellen. Een ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanvullend op het akoestisch onderzoek zijn op 17 november 2023 gevelgeluidweringsberekeningen uitgevoerd. De ODNHN heeft dit rapport beoordeeld en geadviseerd dat voldaan kan worden aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 mits er gebruik wordt gemaakt van de beschreven voorzieningen uit het rapport. In de bouwtekeningen en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning is e.e.a. vastgelegd.

Woningbouwprogramma

Het bouwplan gaat uit van 4 vrije sector koopwoningen en 4 sociale koopwoningen in categorie 2 (maximaal €292.000, prijspeil 2024). Dit betekent voor dit bouwplan een aandeel van 50% sociaal. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de 'bouwen naar behoefte' ambitie uit het collegeprogramma 2022-2026.

Anterieure overeenkomst

Er is in overleg met de initiatiefnemer een Anterieure Overeenkomst opgesteld waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal en de exploitatiebijdragen. Tevens zijn regels opgenomen over de instandhouding van de sociale koopwoningen, is een zelfbewoningsplicht opgenomen en een overwinstregeling. Hierdoor kan er niet gespeculeerd worden met deze woningen. Het college heeft op 12 december 2023 besloten de Anterieure Overeenkomst aan te gaan.

Gecoördineerde procedure

De raad van gemeente Heiloo heeft op 25 september 2023 besloten voor het bouwplan Kennemerstraatweg 436-436a 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 Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo heeft tezamen met het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo, in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 (gecoördineerd) ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode zijn geen zienswijzen ingediend.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners. Van de volgende overlegpartners is een reactie ontvangen: provincie NH, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Liander en de Veiligheidsregio NHN. De reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen 'Nota vooroverleg en Zienswijzen'. De overlegreacties hebben geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Uw raad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en de omgevingsvergunning te verlenen en te besluiten het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te publiceren en gelijktijdig ter inzage te leggen voor een beroepstermijn van 6 weken. 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

Het college biedt geen alternatieven. Het bouwplan voor de bouw van 8 woningen is in overleg met team stedenbouw tot stand gekomen, besproken in twee omgevingstafels met diverse disciplines en 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.

In het kader van participatie heeft de initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gebracht van het plan door het organiseren van twee informatiebijeenkomsten. Gedurende de

terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen of overlegreacties ingediend die hebben geleid tot aanpassing van het bouwplan.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Overlegpartners

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners. Van de volgende overlegpartners is een reactie ontvangen: provincie NH, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Liander en de Veiligheidsregio NHN. De reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota vooroverleg en Zienswijzen' die als bijlage is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De overlegreacties hebben geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Afstemming met de ODNHN heeft plaatsgevonden in de gehouden omgevingstafels en de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken naar de milieuaspecten zijn beoordeeld door ODNHN. Het ontwerpbestemmingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan de ODNHN. De reactie van ODNHN heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg. Wel is de considerans van de beschikking omgevingsvergunning aangevuld. Met het oog op het aspect bedrijven en milieuzonering/spuitzonering zijn de beperkingen van het agrarisch gebruik tot grasland van de gronden rond het plangebied op basis van het bestemmingsplan Landelijk Gebied beschreven. Daarnaast is in de omgevingsvergunning als verbindend voorschrift opgenomen dat de voorgestelde voorzieningen in het akoestisch onderzoeksrapport 'rapportage gevelgeluidwerings-berekening' van 17 november 2023 in de uitvoering in acht dienen te worden genomen. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform hetgeen beschreven in dit rapport.

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 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. Op 12 december 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a vrijgegeven voor publicatie en het indienen van zienswijzen. De zienswijzenperiode liep van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze periode bestond er voor een ieder de mogelijkheid om een gemotiveerde zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De kans dat er alsnog beroep wordt ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan is niet uit te sluiten.

FINANCIËN

Het project komt voor rekening en risico van initiatiefnemer 'Ory Projectontwikkeling B.V.'. Een anterieure overeenkomst (AOK) is op 15 december 2023 door alle partijen ondertekend. Hierin hebben de gemeente en initiatiefnemer onder andere afspraken gemaakt over het

kostenverhaal, de exploitatiebijdragen die zijn verschuldigd om de ambtelijke plankosten te verhalen en de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden.

Daarnaast zijn specifiek in deze overeenkomst afspraken gemaakt over de instandhoudingstermijn van de te realiseren sociale koopwoningen. Tevens maakt een planschaderegeling onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

De in de AOK opgenomen exploitatiebijdragen, vrijwillige bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en de inbrengwaarde van de gronden worden in de begroting verwerkt via een begrotingswijziging waarvan uw raad wordt gevraagd deze vast te stellen.

De exploitatiebijdrage is bepaald op € 30.762,- (hiervan was € 10.000,- reeds als voorschotbedrag betaald op basis van de intentieovereenkomst d.d. 11 juli 2023). Met de initiatiefnemer is vooruitlopend op een nieuwe Nota Kostenverhaal een vrijwillige bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen overeengekomen van € 1.250,- per vrije sector woning. Dit plan gaat uit van 4 vrije sector woningen waarmee de vrijwillige bijdrage bovenwijks € 5.000,- bedraagt.

Ten behoeve van de realisatie en als aanvulling op de exploitatiebijdrage brengt de gemeente een perceel grond in het complex met een oppervlakte van ca. 235m², ter waarde van € 105.129,-

Dit onderdeel van de exploitatiebijdrage wordt gesplitst in twee bedragen:

- a. enerzijds grond die gemeente aan Exploitant levert: € 19.236,-
- b. anderzijds grond die weliswaar door exploitant wordt gebruikt, maar in eigendom van gemeente blijft: € 85.893,-

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer conform de legesverordening Heiloo.

DUURZAAMHEID

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Ingevolge deze wet worden nieuwbouwwoningen gasloos gebouwd. De woningen in het plangebied worden voorzien van bodemwarmtepompen. Het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater. Met toepassing van infiltratiekratten wordt het hemelwater opgevangen conform het gemeentelijk beleid van 40l/m² bebouwd oppervlakte. De nieuw toe te voegen parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden uitgevoerd met half-verharding.

PARTICIPATIE

In het kader van participatie heeft de initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gebracht van het plan middels een brief en door het organiseren van twee informatiebijeenkomsten op 24 juni en 14 september 2023. De verslagen hiervan zijn opgenomen in de bijlagen van de toelichting op het bestemmingsplan.

Uit het verslag van de bijeenkomst op 24 juni jl. blijkt dat de reacties tijdens de inloopbijeenkomst overwegend positief waren. Aandachtspunt is één van de overburen aan de Kennemerstraatweg waar mogelijk sprake is van inkijk vanuit de stolp. Direct omwonenden op het Melcoterrein die niet bij de inloopbijeenkomst aanwezig konden zijn hebben naderhand per e-mail een reactie op het bouwplan gestuurd aan de initiatiefnemer. Deze bewoners maken zich zorgen over de balkons van de 'bebo's' en de hoekwoning die mogelijk inkijk geven in de achtertuin. Verder maken zij zich zorgen over de

verkeersaantrekkende werking van het bouwplan en de impact daarvan op het huidige rustige karakter van de parkeercoffer aan de Zuivelstraat.

De initiatiefnemer heeft met deze omwonenden van de Melkrijdersweg aanvullende gesprekken gehad en als oplossing het balkon aan de voorzijde van de hoekwoning laten vervallen. Verder worden naast deze woning drie groenblijvende bomen geplant om de privacy te waarborgen. Dit is afgestemd met gemeentelijk groenbeheer.

Uit het verslag van de bijeenkomst op 14 september jl. blijkt dat de reacties op het plan wederom overwegend positief waren. De aanwezigen vonden het een mooi plan dat goed aansluit op de omgeving. Daarnaast spraken meerdere mensen over een creatieve inpassing van de verschillende woningcategorieën.

De aandachtspunten die genoemd werden zijn: rekening houden met een buurtbewoner die bijen houdt nabij de projectlocatie en het voorkomen dat er tijdens de uitvoeringsfase busjes van aannemers op de stoep van de Kennemerstraatweg worden geparkeerd.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vooralsnog is de planning dat het bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a na vaststelling door de gemeenteraad op 27 mei 2024 voor een beroepstermijn van zes weken ter visie kan worden gelegd.

Planning:

- 16 april 2024: B&W vergadering;
- 13 mei 2024: raadscommissie, ter advisering;
- 27 mei 2024: Gemeenteraad, vaststelling bestemmingsplan (gecoördineerd met omgevingsvergunning);
- 5 juni 2024: publicatie vastgesteld bestemmingsplan in het Gemeenteblad en de Uitkijkpost;
- 6 juni t/m 17 juli 2024: periode van terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan met gelegenheid indienen beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State;
- 18 juli 2024: inwerking getreden en/of onherroepelijk bestemmingsplan (afhankelijk of er beroep is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).

BIJLAGEN

Bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo toelichting
Bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo regels
Bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo bijlagen toelichting
Bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo bijlagen regels
Bestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo verbeelding
Nota vooroverleg en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kennemerstraatweg 436-436a
Begrotingswijziging Kennemerstraatweg 436-436a Heiloo

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester