

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 5 oktober 2020
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 18 augustus 2020
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Dellelijn
Commissie	: Openbare Ruimte
Datum commissie	: 16 september 2020
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Mark Groot
Datum B&W besluit	: dinsdag 25 augustus 2020
Bijlagen:	: 1 – bestemmingsplan Westerweg 391
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Westerweg 391 te Heiloo

Situatieschets

Het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 391 en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden geluid hebben op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de periode van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende die periode bestond er voor belanghebbenden de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Hiermee is de formele fase van ontwerp naar vaststelling gestart. Er zijn in voornoemde periode geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan Westerweg 391 kan door de raad worden vastgesteld; het college is bevoegd de hogere grenswaarden geluid vast te stellen.

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Westerweg 391 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 391;
3. Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan digitaal bekend te maken, te publiceren in de Uitkijkpost en de Staatscourant alsmede digitaal en in papieren vorm beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

Geheimhouding

- ☐ Ja
☒ Nee

RAADSVOORSTEL

1. INLEIDING

Aanleiding

De aanleiding van het opstellen van het bestemmingsplan is het planologisch juridisch mogelijk maken van de bouw van de zorgvilla op het terrein van de voormalige sauna. De initiatiefnemer 'Van Hollant' heeft een ontwikkelplan voorgesteld dat uitgaat van een zorgvilla met 24 zorgappartementen, een tuin en parkeervoorziening. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Zuid west' is de ontwikkeling van een zorgvilla niet toegestaan. Het perceel waarop de voormalige sauna heeft gestaan heeft de bestemming 'Bedrijf'.

Om de bouw van de zorgvilla juridisch-planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een bestemmingsplan, specifiek voor het perceel Westerweg 391, noodzakelijk. De bestaande bestemming 'Bedrijf' wordt daarbij opgeheven en omgezet naar 'Maatschappelijk'. In de toelichting en de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie op het perceel beschreven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan geldend beleid alsmede aan milieuaspecten en omgevingsfactoren.

Raadsvoorstel

In het kader van het verzoek en de planontwikkeling van de initiatiefnemer 'Van Hollant' wordt het bestemmingsplan Westerweg 391 ter vaststelling aangeboden. Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan Westerweg 391 ongewijzigd vast te stellen.

2. KEUZERUIMTE

2.1 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.

2.2 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.

Coalitieovereenkomst 2018-2022 'Met Elkaar!'

3. 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.

2.3 Organisatiedoelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het concernplan van de BUCH werkorganisatie:

- | | |
|---|---|
| ☐ Top Dienstverlener | ☐ Goed werkgeverschap |
| ☐ Duurzame bedrijfsvoering | ☐ Financieel gezond |
| ☐ Van Buiten naar binnen | ☐ Sterk en betrouwbaar in de regio |
| ☐ N.v.t. | |

3. TOELICHTING OP HET ADVIES

In het kader van het verzoek en de planontwikkeling van de initiatiefnemer 'Van Hollant' wordt het bestemmingsplan Westerweg 391 ter vaststelling aangeboden. Het college stelt de raad voor het bestemmingsplan Westerweg 391 ongewijzigd vast te stellen.

Gevolgte procedure

Op grond van de inspraakverordening Heiloo heeft het voorontwerpbestemmingsplan Westerweg 391 gedurende een periode van zes weken, vanaf 24 oktober 2019 tot en met 4 december 2019, voor een ieder ter inzage gelegen bij de publieksbalie en de openbare bibliotheek te Heiloo. 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, inclusief het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere grenswaarde geluid, ten aanzien van railverkeer, vanaf 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 ter inzage gelegen bij de publieksbalie van het gemeentehuis en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.heiloo.nl/inzage. Vanwege de coronamaatregelen was het niet mogelijk om het bestemmingsplan ter inzage te leggen in de openbare bibliotheek. Tijdens voornoemde periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Westerweg 391' voorziet in een nieuw planologisch regime van een maatschappelijke bestemming. Bij de keuze van de bestemming is gekeken naar de bestemming van de bestaande woonzorgvoorziening Craenenbroeck, welke is gelegen aan de Kennemerstraatweg in Heiloo. De overige ruimte binnen het plangebied (achtererfgebied) krijgt de bestemming 'Tuin'. Dit nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de vertrouwde systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Zuid west'.

Bij de opzet van het plan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet. De maximale goothoogte is 7 meter en de maximale nokhoogte 10 meter. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een zorginstelling mogelijk, met daaraan ondergeschikt parkeer-, groen-, en openbare nutsvoorzieningen. Hiermee sluit de erfbebouwingsmogelijkheden aan bij de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan 'Zuid west' biedt.

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.

Wijzigingsbevoegdheid

Een uiteindelijk vastgesteld bestemmingsplan zorgt voor rechtszekerheid voor initiatiefnemer en belanghebbenden. In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een woonbestemming. Het college kan overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt, de bestemming 'Maatschappelijk' op de gronden ter plaatse van het huidige bouwvlak wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat er invulling wordt gegeven aan de doelgroep sociale woningbouw in de categorieën 1 en 2 (1); en het aantal bestaande parkeerplaatsen niet toeneemt (2). Conform het Parkeerbeleidsplan 2010 zal dit betekenen dat het aantal sociale huurwoningen minder wordt dan het aantal zorgappartementen die in het voorliggende bouwplan worden gerealiseerd.

Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de commissie Openbare Ruimte op 16 oktober 2019 heeft de initiatiefnemer het plan gedeeltelijk aangepast. Het gebouw is compacter geworden: de bouwhoogte is verlaagd, de serre is kleiner geworden en het risaliet aan de linkerzijgevel is komen te vervallen. Daarbij is het dakvlak verlaagd, waardoor technische installaties (zoals zonnepanelen) niet zichtbaar zijn.

Deze aanpassingen hebben gezorgd voor een aanpassing van de Verbeelding en de opgenomen maatvoering, namelijk:

- het bouwvlak is verkleind conform het nieuwe bouwplan (zie afbeelding 3);
- de maximale bouwhoogte is verlaagd.

Afbeelding 1-2 Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan (links) en Verbeelding (ontwerp)bestemmingsplan (rechts)



Ruimtelijke inpassing

In navolging van Craenenbroeck aan de Kennemerstraatweg heeft initiatiefnemer 'Van Hollant' een initiatief ingediend voor het realiseren van een particuliere (extramurale) woonzorgvoorziening voor ouderen die een behoefte hebben aan somatische (lichamelijke) of psychogeriatrische (geheugenproblemen) zorg. Het initiatief voorziet in de bouw van een

zorgvilla met 24 wooneenheden. Het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak en conform de bij dit bouwvlak behorende goot- en bouwhoogte. Uitgangspunt is dat er een rustig en veilig leefklimaat wordt gecreëerd voor de bewoners en dat het gebouw zich voegt in het straatbeeld van de Westerweg.

Het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen een bouwvlak en binnen de bij dit bouwvlak. Het gebouw komt door de situering van een parkeerterrein aan de voorzijde op een gepaste afstand van het historische lint van de Westerweg te liggen. Het bestemmingsplan heeft een maximale nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 7 meter. Op de begane grond wordt aan de achterzijde een serre gerealiseerd. Deze serre heeft een maximale (goot)hoogte van 3,5 meter. Het totaal bebouwd oppervlak neemt in de nieuwe situatie iets af ten opzichte van de huidige situatie.

In de gevel zijn risalieten opgenomen. Een risaliet is een gedeelte van een gevel dat over de volle hoogte naar voren uitspringt. De risalieten liggen binnen het bouwvlak en voldoen aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

Op 27 januari 2020 is het aangepaste plan ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (welstand). De commissie heeft het plan diverse keren bekeken. Er ligt nu een gewijzigd ontwerp: de achteruitbouw is kleiner geworden, het risaliet aan de linkerzijgevel komen te vervallen, de hoogte van gebouw lager en de gemeenschappelijke woonruimten voor een deel ook naar de voorkant op de parterre geplaatst. De commissie is akkoord op hoofdlijnen. Hoewel het plan al zeer gedetailleerd is uitgewerkt, zal finetuning in het ontwerp plaatsvinden tijdens de procedure aanvraag omgevingsvergunning.

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Het beoogde plan bevindt zich binnen de bebouwde kom van Heiloo en past daarom binnen de kaders van het in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangegeven bestaand bebouwd gebied (BBG). Het bestemmingsplan zal ruimte gaan bieden aan herontwikkeling van het bestaand bebouwd gebied in Heiloo. Het beoogde plan past tevens binnen de uitgangspunten zoals vermeld in de gemeentelijke Structuurvisie 2030 (vastgesteld 10 november 2014). Een gedifferentieerd woonaanbod met zorgwoningen, waardoor ouderen die intensieve zorg behoeven, binnen Heiloo kunnen blijven wonen.

Parkeren

Op 10 maart 2010 heeft de gemeenteraad van Heiloo het parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 vastgesteld. Volgens het parkeerbeleidsplan geldt voor een woonzorgvoorziening de norm verpleeg verzorgingshuis. De parkeernorm is 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Het plan voorziet op dit moment in 16 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de voor de functie gestelde eis. Het uitgangspunt van het plan is dat er ook daadwerkelijk zorgbehoevenden (met een laag autobezit en –gebruik) in de appartementen komen wonen. Omdat het om een particuliere, overigens WTZI erkende, woonzorgvoorziening gaat is er hier sprake van extramurale zorg. Omdat het doel van de initiatiefnemer gelijk is aan dat van een intramurale zorginstelling kunnen we de daarvoor geldende parkeernorm hanteren. Op het terrein blijft voldoende ruimte aanwezig voor parkeerplaatsen met afschermend groen.

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 voorliggende bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan. De uitkomst van deze

onderzoeken leveren geen belemmeringen op voor de voorgenomen realisatie van de woonzorgvilla.

Hogere grenswaarden geluid

De voorkeursgrenswaarde voor het spoorwegverkeer op de buitengevel van de zorgvilla is 55 dB. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat deze waarde wordt overschreden (maximaal 58 dB). Maatregelen in de overdachtssfeer of aan het spoor om te bewerkstelligen dat die voorkeurswaarde niet wordt overschreden is financieel en ook feitelijk niet uitvoerbaar. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft voor de nieuw te bouwen zorgvilla het besluit tot hogere grenswaarde spoorwegverkeer vastgesteld. Het besluit gaat tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan Westerweg 391 ter inzage.

4. OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

n.v.t.

5. REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Het voorliggende plan heeft alleen betrekking op de gemeente Heiloo. Afstemming met de overige BUCH-gemeenten is niet noodzakelijk.

6. RISICO'S

Procedure

Gedurende de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties en zienswijzen binnengekomen. De kans dat er alsnog beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan en/of besluit tot vaststelling hogere grenswaarden geluid is daarmee klein. Beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is overigens alleen mogelijk door degenen, die kunnen aantonen dat zij niet in staat zijn geweest in een eerder stadium een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp.

7. FINANCIËN

Kostenverhaal

Met de uitvoering van het advies is geen uitgave of investering gemoeid. De noodzakelijke kosten voor het beoogde bouwplan en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan Westerweg 391 worden gedragen door de initiatiefnemer. De bouw van de zorgvilla wordt ten opzichte van het geldende planologische regime, gezien als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Hiervoor dient de Gemeente bij het bestemmingsplan, in beginsel een exploitatieplan op- en vast te stellen waarin het kostenverhaal is 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 en de planologische procedure zijn, op grond van de legesverordening, voor rekening van de initiatiefnemer, 'Van Holland'. Aan de raad zal dan ook worden voorgesteld om, op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, géén exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Westerweg 391.

Planschade

In het huidige planologische regime is op de planlocatie geen zorgvilla toegestaan. Door onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken kan schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, voortvloeien voor omwonenden. Op grond van de huidige wet- en regelgeving maakt de Gemeente gebruik van de mogelijkheid een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer van het plan te sluiten (artikel 6.4a Wro). Het ondertekenen van een planschadeovereenkomst door initiatiefnemer en gemeente maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Op 9 april 2020 heeft initiatiefnemer de planschadeovereenkomst getekend; op 15 april 2020 heeft Burgemeester T.J. Romeyn namens de gemeente Heiloo de planschadeovereenkomst getekend. Middels de ondertekening is initiatiefnemer 'Van Hollant' financieel risicodragend en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten.

8. COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

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. Op 10 maart jl. heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden. De avond werd georganiseerd in het gebouw van Sauna Vennewater. Tijdens deze avond zijn ca. 50 omwonenden en andere geïnteresseerden langs geweest. Het bouwplan is in hoofdlijnen positief ontvangen door de aanwezigen. Overleg met omwonenden in verband met erfscheidingen en uitzicht volgt en zal in het kader van de omgevingsvergunning verder uitgewerkt worden.

9. UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

25-08-2020	B&W vergadering;
16-09-2020	commissie OR, ter advisering;
05-10-2020	Gemeenteraad, vaststelling bestemmingsplan;
14-10-2020*	aankondiging publicatie vastgesteld bestemmingsplan in de Staatscourant, Gemeenteblad en Uitkijkpost;
15-10-2020	vastgesteld bestemmingsplan ligt voor zes weken ter inzage;
25-10-2020	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.

10. BIJLAGEN

Het bestemmingsplan Westerweg 391 is als bijlage toegevoegd. Het bestemmingsplan Westerweg 391 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 benodigde onderzoeken (milieu- en omgevingsfactoren) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan Westerweg 391.

11. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

n.v.t.

12. COMMISSIE ADVIES

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van woensdag 16 september 2020 het volgende geadviseerd:

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester