

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	30 oktober 2023
Voorstelnummer	D676551
Datum raadsvoorstel	11 september 2023
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	2 oktober 2023
Soort agendering	Besluit tot vaststelling bestemmingsplan
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Danny Zondervan i.s.m. Marcel Stijkel
Datum B&W besluit	19 september 2023
Bijlagen:	18

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Vennewatersweg 18 in Heiloo

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. De nota beantwoording zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Vennewatersweg 18' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Vennewatersweg 18' bestaande uit een toelichting, planregels en een verbeelding alsmede geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in een GML-dataset met Planidentificatie NL.IMRO.0399.BPvennewatersweg18-0401 met de daarbij behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan 'Vennewatersweg 18';
4. dat voor de bepaling van de geometrisch planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 24 augustus 2023;
5. overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vennewatersweg 18' te publiceren in de Uitkijkpost en het digitale Gemeenteblad van Heiloo alsmede het bestemmingsplan 'Vennewatersweg 18' voor een beroepstermijn van zes weken ter inzage te leggen.

Geheimhouding

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18 heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de periode van 28 april tot en met 8 juni 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond er voor belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Tijdens de ter inzage periode zijn vijf zienswijzen binnengekomen.

De aanleiding van het opstellen van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de verplaatsing van transportbedrijf Van der Steen naar de locatie Vennewatersweg 18 in Heiloo.

Voorgeschiedenis

Transportbedrijf Van der Steen is gevestigd aan de Hoogeweg 26D te Heiloo. In verband met de realisatie van Zuiderloo kan Van der Steen niet op de huidige locatie worden gehandhaafd. Dit heeft o.a. te maken met de situatie die het vrachtverkeer van Van der Steen op de smalle Hoogeweg met zich meebrengt alsmede met de milieucirkel van Van der Steen op de huidige locatie aan de Hoogeweg. De milieucirkel (geluid) belemmert de realisatie van woningbouw in de directe nabijheid van het bedrijf. Het betreft hierbij twee vrijstaande woningen aan de Hoogeweg resp. Liguster. Bovendien kan na uitplaatsing woningbouw op de achtergelaten locatie worden gerealiseerd. Gedachten gaan uit naar de realisatie van 32 woningen waarvan 27 in de sociale huur. Gesprekken met Kennemer Wonen over de realisatie van deze 27 woningen zijn inmiddels gestart. Uitplaatsing van transportbedrijf Van der Steen maakt derhalve de realisatie van 34 woningen mogelijk.

Er wordt al vanaf 1996 met Van der Steen gesproken over de verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie. In 2014 leek verplaatsing van het bedrijf naar een perceel van de gemeente op de hoek van de Vennewatersweg en de Lijnbaan nabij. De verplaatsing van het bedrijf naar deze locatie heeft destijds geen doorgang gevonden omdat op basis van de uitgevoerde taxatie werd geconcludeerd dat de transactie in deze vorm ongeoorloofde staatssteun voor Van der Steen zou opleveren.

Na 2014 is opnieuw gezocht naar een alternatieve locatie voor beide bedrijven. Daarbij zijn veel locaties onderzocht en uiteindelijk afgefallen. Van der Steen is eind 2016 zelf in gesprek geraakt met de eigenaar van de Vennewatersweg 18. Met deze locatie lijkt een vervangende locatie voor het bedrijf te zijn gevonden.

Uiteindelijk hebben gemeente en Van der Steen in 2021 overeenstemming bereikt over een verplaatsing naar de locatie Vennewatersweg 18. Dat het zo lang heeft geduurd heeft mede te maken met het feit dat het niet eenvoudig was om een vervangende locatie te vinden. Ten eerste is het in het kader van de bedrijfsvoering voor Van der Steen noodzakelijk dat de vervangende locatie de mogelijkheid biedt tot het realiseren van een bedrijfswoning. De bedrijventerreinen in/om Heiloo bieden deze mogelijkheid niet en zijn om die reden afgefallen. Het is daarnaast wenselijk dat de vervangende locatie, in verband met verkeersveiligheid, hinder en doorstroming, is gelegen aan een gebiedsontsluitingsweg zodat niet met de vrachtwagens over erftoegangswegen hoeft te worden gereden om bij de bedrijfslocatie te komen. De locatie Vennewatersweg 18 voldoet aan deze randvoorwaarde.

Doel van het voorstel

Het doel van dit voorstel is de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Vennewatersweg 18.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Wet- en regelgeving

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

- Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wro);
- RO standaarden 2012.

Lokaal beleid/ bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers:

- Zuiderloo;
- Vigerend bestemmingsplan 'Zandzoom 2005', vastgesteld op 11 juli 2005.

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.

Collegeprogramma 2022-2026: Heiloo Natuurlijk

1.2 Bouwen naar behoefte Wij vinden het van belang dat Heiloo een divers woningaanbod heeft en dat mensen op de woningmarkt kunnen starten en door kunnen stromen. We hebben afgesproken dat voor de totale som van het aantal woningen dat de komende 10 jaar wordt gerealiseerd in Heiloo inclusief Zandzoom, de verdeling 30/40/30 is. Dat wil zeggen 30% sociaal; 40% middenklasse woningen en 30% vrije sector woningen.

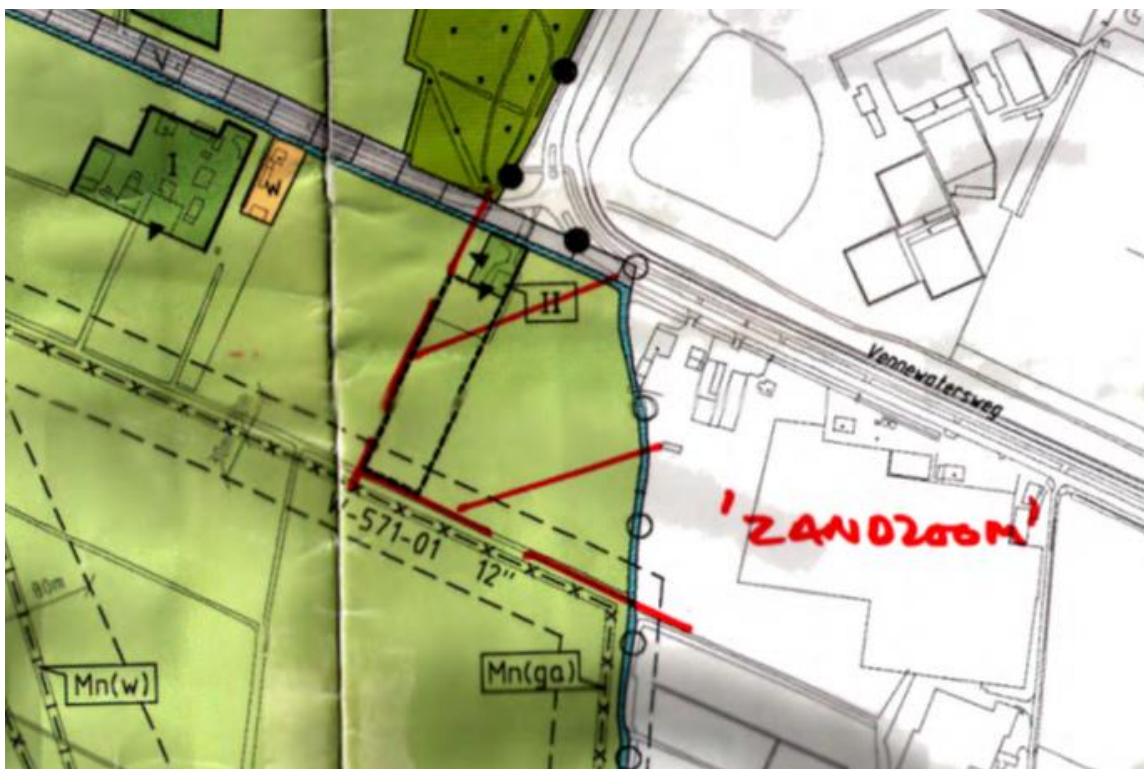
TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 april 2022 t/m 8 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben direct dan wel indirect geleid tot aanpassingen in het plan, o.a. een nieuw verkavelingsplan, een update van de tekst in de toelichting en de actualisatie van de Aeries-berekening. Eén en ander leidt tot gewijzigde vaststelling door de raad.

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van Heiloo aan de Vennewatersweg 18. Ten noorden van het plangebied is de Vennewaterweg gelegen. Ten westen zijn agrarische bedrijven gelegen. Het plangebied zelf bestaat uit agrarische gronden, kassen, een schuur en één (bedrijfs)woning. Het plangebied ligt grotendeels in het bestemmingsplan Zandzoom 2005 (vastgesteld op 11 juli 2005) en heeft de bestemming 'Uit te werken bestemming groen'. Om de verplaatsing planologisch-juridisch mogelijk te maken is voor de locatie Vennewatersweg 18 een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan maakt de bouw en exploitatie van transportbedrijf Van der Steen mogelijk op het perceel Vennewatersweg 18. In het plangebied wordt naast het transportbedrijf en de bestaande woning nog een extra (bedrijfs)woning toegestaan.



Het plangebied aan de Vennewatersweg 18 bestaat uit kadastraal perceel H52 (zie onderstaande afbeelding). Het perceel is bebouwd met een woning, schuur en kas (circa 4.000 vierkantemeter). De kas is in gebruik als caravanstalling en de overige grond is in gebruik als agrarische grond (bollengrond).



Toekomstige situatie

Om met de verplaatsing van het transportbedrijf buiten het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) van de provincie Noord-Holland te blijven is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld (zie onderstaande afbeelding). In het ontwerpbestemmingsplan viel de beoogde ontsluiting, ten westen van het plangebied, binnen Bijzonder Provinciaal Landschap. In het nieuwe stedenbouwkundige plan is de ontsluiting verplaatst naar iets ten westen van de bestaande ontsluiting. De in-/uitrit wordt korter op de aansluiting Vennewatersweg- Het Malevoort gerealiseerd.

Onderzoeksbureau Goudappel Coffeng heeft een bereikbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de Vennewatersweg 18 bij de komst van transportbedrijf Van der Steen. Dit onderzoek toont aan dat er geen problemen zijn te verwachten bij een aansluiting zoals eerder genoemd. Rekening is gehouden met een motorwagen-aanhangwagen combinatie van 18,75 meter en een LZV-type E voertuig van 25,25 meter. Om het in de praktijk wat soepeler te laten verlopen wordt de Vennewatersweg tussen inrit en aansluiting Het Malevoort aan de zuidzijde met circa 0,50 tot 0,75 meter verbreed. Deze verbreding maakt het passeren van vrachtwagens mogelijk tussen de inrit en het kruispunt. En de verbreding maakt ook het vertrek van de LZV's in oostelijke richting over de Vennewatersweg (beter) mogelijk.

In het plangebied wordt naast de bestaande woning nog een extra (bedrijfs)woning toegestaan. Er wordt een groenstructuur toegevoegd aan de rand van de percelen. Tevens wordt het hele agrarische perceel ingepakt met houtsingels ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Aan de noord-, west- en zuidzijde worden nieuwe boomsingels aangeplant. De watercompensatie ligt aan de oostzijde, tegen de bestaande perceelgrens aan, westelijk van de bestaande houtsingel.



Milieu- en omgevingsaspecten

Belangrijke onderwerpen bij de inrichting van de percelen en opstallen zijn hoe milieutechnisch een acceptabele situatie ontstaat ten aanzien van elkaar, maar ook ten aanzien van nabijgelegen (gevoelige) objecten.

Voor het aspect ecologie is de verwachting dat eventueel benodigde ontheffingen verleend zullen worden, daarnaast wordt rekening gehouden met de zorgplicht en het broedseizoen. Gelet op de conclusies uit het rapport van de natuurtoets in relatie tot de ontwikkeling is een voorwaardelijke verplichting in de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het aspect 'natuur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Bij werkzaamheden in het plangebied zal de algemeen geldende zorgplicht, onderdeel van de WNB in acht worden genomen. Onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de ecologische waarden worden dan ook niet verwacht.

In het kader van de Wet Geluidhinder dient te worden aangetoond dat ter plaatse van het nieuwbouwplan wordt voldaan aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de omliggende wegen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat hoogste geluidsbelasting te gevolge van de Vennewatersweg 50 Db Lden bedraagt en dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor de woning die in het plangebied wordt gerealiseerd met een geluidbelasting boven de 48 dB

voor wegverkeer inclusief correctie ex artikel 110g Wgh, heeft het college een hogere grenswaarde vastgesteld. Ten tijde van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat met de toegepaste (bouw)materialen aan het Bouwbesluit wordt voldaan. Ten aanzien van de uitvoering van het plan zijn er verder geen belemmeringen. Voor een toelichting en onderbouwing verwijzen wij u naar de milieuparagraaf in hoofdstuk 4 van de toelichting in het voorliggende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan Vennewatersweg 18 bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels en is voorzien van een toelichting met bijlagen. De planregels en de verbeelding vormen tezamen de juridisch 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. De toelichting is juridisch niet bindend.

INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 april 2022 t/m 8 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben direct dan wel indirect geleid tot aanpassingen in het plan, o.a. een nieuw verkavelingsplan, een update van de tekst in de toelichting en de actualisatie van de Aeries-berekening. Eén en ander leidt tot gewijzigde vaststelling door de raad.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

n.v.t.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De ontwikkellocatie bevindt zich ruim binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heiloo. Er heeft daarom geen gezamenlijke beleidsvoorbereiding plaatsgevonden met de andere BUCH-gemeenten dan wel buurgemeenten.

RISICO'S

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 28 april tot en met 8 juni 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben direct dan wel indirect aanleiding gegeven het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 te wijzigen. De kans dat er alsnog beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan is aanwezig. Een verslag van de ingediende zienswijzen is als bijlage, nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vennewatersweg 18, bij het bestemmingsplan gevoegd.

FINANCIËN

De kosten die samenhangen met het opstellen en in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan komen, op basis van de koopovereenkomsten die de gemeente Heiloo is aangegaan met zowel Transportbedrijf Van der Steen als de eigenaar van het perceel, voor rekening van de gemeente Heiloo.

Kostenverhaal

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Financiële uitgangspunten en afspraken zijn vastgelegd in de koopovereenkomsten die de gemeente Heiloo is aangegaan met zowel Transportbedrijf Van der Steen als de eigenaar van het perceel. Deze overeenkomsten zijn begin 2021 door partijen ondertekend.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

Het betreft een formele bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenspraak met de collega's van belanghebbende vakdisciplines, de portefeuillehouder, de vooroverlegpartners w.o. Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN), het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) alsmede Transportbedrijf Van der Steen. Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure heeft er overleg plaatsgevonden met direct omwonenden en de provincie Noord-Holland. De provincie heeft in het kader van de aanpassing van het bestemmingsplan naar een vast te stellen versie aangegeven content te zijn met een aanpassing van de plangrens zodanig dat het initiatief in z'n geheel buiten bijzonder provinciaal landschap (BPL) komt te liggen, maar dat het plan dan evengoed aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van bouwen in landelijk gebied moet voldoen.

Transportbedrijf Van der Steen is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor het verder informeren van belanghebbenden en omwonenden. Initiatiefnemer zal de nabije omgeving informeren over de voortgang van het bouwplan en belanghebbenden tijdig informeren over de feitelijke start van de bouwwerkzaamheden. Zo nodig zal er bij uitwerking van het bouwplan nog overleg plaatsvinden met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) van de provincie.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Planning

College: 19 september 2023

Raadscommissie (oordeelsvorming): 2 oktober 2023

Raad (besluitvorming): 30 oktober 2023

Publicatie vaststelling: 8 november 2023

Vastgesteld BP ter inzage (beroepsmogelijkheid): vanaf 9 november t/m 20 december 2023

Onherroepelijk BP: 21 december 2023 (bij geen beroep)

BIJLAGEN

Het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 bestaande uit een toelichting inclusief 12 bijlagen, planregels inclusief 2 bijlagen en een verbeelding alsmede een concept raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Vennewatersweg 18; 18 bijlagen in totaal.

-  Vennewatersweg 18_Verbeelding.pdf
-  Vennewatersweg 18_Toelichting.pdf
-  Vennewatersweg 18_Regels.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij regels_Bijlage 2 Aantal en type vrachtwagens.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij regels_Bijlage 1 Staat van Bedrijven.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 12 Nota van beantwoording .pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 10 Memo Luchtkwaliteit.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 9 Akoestisch onderzoek.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 8 Akoestisch onderzoek (bedrijven).pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 7 Watertoets.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 6 Advies Veiligheidsregio.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Externe veiligheid rapport.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Stikstofonderzoek.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Natuurtoets.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Bodemonderzoek.pdf
-  Vennewatersweg 18_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 Archeologisch onderzoek.pdf

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester